

AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB

Yunita Midia Wahyuana

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Email : yunitamedia93@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini menganalisis tentang regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku. Kedua, akibat hukumnya terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sedangkan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier serta Analisa bahan hukum yang digunakan secara deskriptif kualitatif. Kesimpulannya, pertama, penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga dapat terlihat dari blanko akta jual beli tanah yang terdapat dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua, akibat hukumnya terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB yaitu dikenai sanksi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Kata Kunci : Tugas dan Wewenang Notaris/PPAT, BPHTB, Perolehan Hak Atas Tanah

Abstract

This study analyzes the regulation of signing the deed of sale and purchase according to applicable law. Second, the legal consequences for PPAT who signed the deed of sale and purchase before making the payment of BPHTB. The research method used is normative juridical research with a statutory approach and a conceptual approach, while the legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials as well as a descriptive analysis of legal materials used. qualitative. In conclusion, first, the signing of the sale and purchase deed made by the PPAT is regulated in Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of the Official

of the Land Deed Maker. This can also be seen from the form of the deed of sale and purchase of land contained in the Attachment to the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 8 of 2012 concerning Land Registration. Second, the legal consequences for PPAT who signed the deed of sale and purchase before the BPHTB payment was made were subject to sanctions in the form of a fine of Rp. 7,500,000 (seven million five hundred thousand rupiah) for each violation.

Keywords: *Duties and Authorities of a Notary/PPAT, BPHTB, Acquisition of Land Rights*

PENDAHULUAN

Pada era global saat ini, tanah menjadi pilihan yang menjanjikan untuk dipergunakan sebagai salah satu bisnis oleh masyarakat Indonesia. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar, untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.¹ Proses pembuatan akta PPAT khususnya dalam pengalihan hak atas tanah, PPAT berkewajiban meminta validasi pajak, yaitu Pajak Penghasilan atas peralihan tanah (PPH) dan bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk syarat proses pendaftaran akta PPAT tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, Selanjutnya disebut PP 34/2016 yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan menerangkan bahwa, PPH atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi peralihan hak atas tanah mewajibkan setiap transaksi yang tidak dikecualikan (pengecualian disebutkan pada Pasal 6), untuk menyetorkan PPh-nya ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat, sebelum penandatanganan akta atau bukti tertulis lainnya.

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

¹ Aristansti Widyaningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta, 2011, hlm. 205

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI
SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB**(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh
Muhibbin³)

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut : Bagaimana regulasi penandatanganan akta jual beli menurut hukum yang berlaku? Dan Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.² dimana penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder dan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sedangkan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier serta analisa bahan hukum digunakan secara deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

1. Regulasi Penandatanganan Akta Jual Beli Menurut Hukum Yang Berlaku

Regulasi penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang berbunyi:

“Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.³

Hal ini juga dapat terlihat dari blanko akta jual beli tanah yang terdapat dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalam blanko tersebut tercantum tanda tangan PPAT pada bagian akhir akta.

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke -11. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2009, hlm. 13-14.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 22 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Proses pembuatan akta PPAT khususnya dalam pengalihan hak atas tanah, PPAT berkewajiban meminta validasi pajak, yaitu Pajak Penghasilan atas peralihan tanah (PPH) dan bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk syarat proses pendaftaran akta PPAT tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya, selanjutnya disebut PP 34/2016 yang merupakan pertauran pelaksana dari Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan menerangkan bahwa, PPH atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi peralihan hak atas tanah mewajibkan setiap transaksi yang tidak dikecualikan (pengecualian disebutkan pada Pasal 6), untuk menyetorkan PPh-nya ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat, sebelum penandatanganan akta atau bukti tertulis lainnya. Timbulnya utang pajak dari wajib pajak BPHTB atas penghasilan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditanda tangannya akta jual beli dihadapan PPAT.⁴ Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah:⁵

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

⁴ Pasal 90 ayat (1) butir (a) jп Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁵ Tata Ruang, panduan lengkap mengurus akta jual beli, <http://www.tataruang.id/2022/02/14/panduan-lengkap-mengurus-akta-jual-beli-ajb/>, diakses 15 Juni 2022

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI
SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB**(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh
Muhibbin³)

2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasa tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;

d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian

antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksidan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam kenyataan PPAT acap kali menghadapi dilemma, di satu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, sementara pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu kaku. Oleh karena itu dalam konteks situasi tersebut, PPAT melakukan penafsiran terhadap peraturan yang ada untuk melayani kliennya. Penafsiran dalam konteks situasi antara PPAT dan klien tidak dapat dihindari, di satu sisi PPAT karena fungsinya harus melayani klien, sedangkan di lain sisi, klien membutuhkan pelayanan tanpa terlalu peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT. Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau



**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI
SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB**(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh
Muhibbin³)

direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum.⁶

Semua responden yang diteliti pada dasarnya mensyaratkan bahwa sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan para pihak terlebih sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan para pihak terlebih dahulu harus menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Pihak penjual harus menyerahkan:

a. Apabila hak atas tanahnya sudah terdaftar maka sertipikat asli hak atas tanah yang akan diperjualbelikan harus diserahkan, untuk dilakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Untuk hak atas tanah yang belum terdaftar penjual harus membawa bukti-bukti kepemilikan sebagaimana yang disebutkan oleh Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang antara lain adalah: surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Nomor 9 Tahun 1959, atau surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan.

b. Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual beserta Kartu Keluarga (KK). Apabila suami atau isteri dari pemilik hak atas tanah (yang namanya tercantum dalam sertipikat) tersebut salah satunya tidak dapat hadir pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan

⁶ J. Kartini Soedjendro, Perjanjian Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, (Yogyakarta, Kanisius, 2001) hlm 26.

PPAT, maka harus ada surat persetujuan yang dilegalisasi oleh Notaris. Sedangkan untuk hak atas tanah yang berasal dari warisan disyaratkan untuk WNI Pribumi menyerahkan copy (pada waktu pembuatan akta jual beli asli suratnya harus dibawa) dari surat keterangan waris yang ditandatangani dan diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat. WNI non Pribumi harus menyerahkan copy (pada waktu pembuatan akta jual beli asli atau salinan suratnya harus dibawa) surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris atau yang berdasarkan penetapan Pengadilan sebagaimana ditentukan oleh Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 Desember 1969 jo Pasal 111-112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Surat Nikah, apabila penjual sudah menikah dan bila ada perjanjian kawin salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai bila sudah bercerai.

d. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir beserta keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak bahwa tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau ada bukti pembayaran PBB untuk 10 tahun terakhir. PBB tahun terakhir tersebut juga akan dipergunakan oleh PPAT untuk menghitung besarnya Pajak Penghasilan (PPH) atas peralihan hak atas tanah bagi penjual dan untuk menghitung besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BHTB) untuk pembeli.

e. Bukti pelunasan atau pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan).

f. Nomor PokokWajib Pajak (NPWP), sesuai dengan ketentuan Peraturan Direjtur Jenderal Pajak Nomor 35/Pj/2008 Tentang Kewajiban Pemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan: Pasal 2 ayat (1) Atas pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan SSB yang disebabkan adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan. Pasal 3 ayat (1) Atas pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dengan menggunakan SSP atas penghasilan



**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI
SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB**(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh
Muhibbin³)

dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, wajib dicantumkan NPWP yang dimiliki Wajib Pajak yang bersangkutan.

2. Pihak pembeli menyerahkan:

a. Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Hal ini untuk melihat apakah pembeli berhak untuk membeli tanah tersebut (Pasal 21 UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA).

b. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB Pasal 9 ayat (1) bahwa “Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk: a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan ayat (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana maksud dalam ayat (1)”.

c. Nomor Pajak Wajib Pajak (NPWP), berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.

d. Kwitansi pelunasan harga jual beli.

Adapun tahap proses jual beli tanah sebagai berikut:⁷

1. Tahapan Pengecekan

a. Sebelum Akad Jual Beli

- Pengumpulan data-data klien

- Penjual:

• KTP, NPWP, KK, Buku Nikah

• PBB tahun terakhir

• Sertifikat Asli

- Pembeli:

• Idem, kecuai sertifikat

- Memakan waktu:

• 3 hari – 5 hari kerja (proses biasa)

• 1 hari kerja (proses percepatan)

B. Pengecekan Sertifikat Asli

- Ke Badan Pertanahan setempat (menyertakan dokumen-dokumen ID Penjual dan Pembeli)

C. Hasil Ok / Tidak

- Jika hasil pengecekan OK, maka proses berlanjut ke tahap berikutnya

⁷ J. Kartini Soedjendro, Perjanjian Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, (Yogyakarta, Kanisius, 2001) hlm 26.

- Jika hasil pengecekan tidak lolos (tanah sengketa/tanah diblokir/sertifikat tidak asli), maka Jual Beli tidak dapat dilaksanakan, semua dokumen dikembalikan PPAT kepada para pihak.

2. Tahap Persiapan Dan Perpajakan

a. Pengecekan Pajak-pajak

- Pengecekan Online PBB oleh kantor PPAT:

• Apakah masih ada pajak terhutang

• Apabila masih ada, PPAT akan menginstruksikan penjual untuk membayar terlebih dahulu semua pajak terhutang.

• Setelah pajak terhutang lunas, kantor PPAT akan mengajukan permohonan ke kantor pajak daerah setempat agar dikeluarkan nilai BPHTB dan Ph untuk disampaikan kepada penjual dan pembeli

b. Pembayaran Pajak

- Pembayaran pajak BPHTB dan PPh oleh penjual dan pembeli sebelum akad jual beli

- Penghitungan pajak ini dihitung berdasarkan harga transaksi Jual Beli yang akan dilaksanakan dan telah disepakati oleh penjual dan pembeli

- Jalur pembayaran langsung bisa melalui:

• Rekening Pemda khusus di Bank BJB, atau langsung ke

kantor PBB setempat

• Dasar Hukum: PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 (1)

c. Validasi Pajak

- Setelah Pajak BPHTB dan PPh dibayarkan oleh Para Pihak, kantor PPAT akan membawa berkas bukti Pembayaran Pajak ke Kantor Pajak Pemda setempat untuk dimohonkan Validasi Pajak. (Memakan waktu 3 hari – 5 hari kerja)

- Hasil proses validasi pajak ada 2 kemungkinan:

• OK, lalu lanjut ke tahap selanjutnya atau;

• Mendapatkan surat pernyataan resmi dari Kantor Pajak Pemda bahwa ada kekurangan Bayar Pajak (misalnya: karena harga jual beli dinyatakan terlalu rendah). Dan persyaratan ini wajib dipenuhi terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum maju ke proses selanjutnya yaitu akad jual beli

- Setelah melalui tahap ini, para Pihak dan PPAT, akan menentukan hari penandatanganan Akad Jual Beli.

3. Tahap Jual Beli Dan Balik Nama

a. Akad Jual Beli

- Akad Jual Beli, wajib dihadiri oleh Para Pihak yang disebutkan di dalam Akta. Apabila ada pihak dari Penjual atau Pembeli



AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh Muhibbin³)

berhalangan hadir, wajib menyampaikan Surat Kuasa dalam bentuk Akta Notaris

- Pelunasan pembayaran objek Jual Beli:
 - Dapat dilakukan sebelum akad dengan menyampaikan kwitansi tanda lunas dari Penjual dan Pembeli, atau;
 - Dilunasi dihari yang sama oleh Penjual kepada Pembeli, disaksikan oleh PPAT

b. Balik Nama

- Permohonan Balik Nama, diajukan kepada Badan Pertanahan setempat, dengan melampirkan Akta Jual Beli asli, Sertifikat asli, Surat Kuasa Notariil (bila ada) dan dokumen-dokumen lain sebagaimana telah disebutkan sebelumnya

- Mekanisme umumnya:

- 1,5 bulan – 3 bulan

c. Selesai

- Setelah Sertifikat Asli selesai dibalik nama (Di dalam sertifikat nama emilik lama sudah dicoret dan dicatat nama Pembeli sebagai pemilik baru oleh BPN), maka sertifikat asli dan Salinan Akta Jual Beli akan segera diserahkan PPAT kepada Pembeli

- Penjual mendapat satu Salinan Akta Jual Belinya saja.

2. Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukannya Pembayaran BPHTB

Akibat hukum terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukannya pembayaran BPHTB dapat dikenai sanksi administratif yang terdapat dalam Pasal 93 ayat (1) yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”⁸

Salah satu ketentuan yang harus diperhatikan oleh Notaris/PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pembayaran pajak BPHTB yang harus dilunasi oleh penghadap sebagai wajib pajak yang dalam hal ini biasanya, penghadap adalah sebagai penerima hak.⁹ Melihat hal tersebut, bahwa sebelum

⁸ Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁹ Arifuddin et al., “Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

penandatanganan akta oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT, maka penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan dalam akta tentunya harus membayar terlebih dahulu pajak BPHTB yang timbul dari pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Jika penghadap selaku wajib pajak belum membayar BPHTB yang dibuktikan dengan bukti setoran pajaknya kepada Notaris/PPAT, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka Notaris/PPAT tidak boleh menandatangani akta.

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

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat dikatakan sebagai ketentuan yang bersifat mandatory atau bersifat memaksa. Artinya jika tidak dilakukan maka ada sanksi terhadap tindakan pelanggaran yang ada dalam ketentuan tersebut. Pelanggaran yang dimaksud adalah Notaris/PPAT melakukan penandatanganan akta atau menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum penghadap atau wajib pajak membayar BPHTB terlebih dahulu. Tentunya, jika hal ini dilakukan oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan berarti telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Sanksi yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Kemudian Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.¹¹

Bangunan dari Wajib Pajak,” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 2, No. 1(2017): 18-25, <https://doi.org/10.17977/um019v2i12017p018>, hlm. 18-19.

¹⁰ Pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹¹ Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI
SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB**(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh
Muhibbin³)

Henny Hartati dan Habib Adjie mengemukakan bahwa pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Pertanggungjawaban yang dikenakan kepada Notaris/PPAT terdiri dari pertanggungjawaban pidana, administrasi, dan perdata. Hal ini merupakan konsekuensi terhadap pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam proses pembuatan akta otentik.¹²

Melihat sanksi yang diberikan kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT, terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat sebelum wajib pajak membayar BPHTB adalah akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diberikan sanksi administrative berupa denda atas pelanggaran yang dilakukan.

Jika dianalisis dari UUJN dan Jabatan PPAT, tentunya tindakan Notaris/PPAT ini melanggar prinsip kehati-hatian dalam jabatannya atau dapat dikatakan bahwa Notaris/PPAT tersebut tidak bertindak secara saksama. Prinsip ini merupakan salah satu prinsip yang wajib dilaksanakan oleh Notaris/PPAT, khususnya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa ketika menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, selain itu juga harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.¹³

Prinsip kehati-hatian oleh Notaris/PPAT dengan bertindak saksama dalam menjalankan jabatannya, khususnya dalam melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD (Pajak Daerah dan Rtribusi Daerah) dapat meminimalisasi bahkan menghindari sengketa pajak yang mungkin terjadi. Misalnya dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi agar dapat dibuat akta jual beli. Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim menyebutkan bahwa ada beberapa syarat sebelum dibatkan akta jual beli di hadapan PPAT, diantaranya adalah para pihak terlebih dahulu harus memenuhi kelengkapan dokumen, sertifikat telah dicek keasliannya di kantor pertanahan setempat, dan para pihak telah melunasi paja-paja yang terutang terkait dengan jual beli tersebut, baik itu PPh maupun BPHTB.¹⁴

¹² Henny Hartati dan Habib Adjie, "Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor : 300/Pid.B/2015/PN.Dps.)", *Al-Qanun* 21, No. 1 (2018): 1-27, <http://jurnalfsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/635/505>, hlm. 4-5.

¹³ Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹⁴ Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifa Hanim, "Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual untuk Penghindaran Pajak", *Jurnal Akta*

Berdasarkan pendapat tersebut, terdapat salah satu kewajiban dari penghadap atau klien sebelum dibuatkan akta oleh Notaris/PPAT yaitu melaukan pembayaran pajak-pajak yang terutang terkait dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan dalam akta, salah satunya adalah telah dilunasinya BPHTB. sebagaimana juga dikemukakan oleh Titin Oktalina Safitri bahwa “sebelum proses pembuatan akta dilakukan, maka para pihak selaku wajib pajak diharuskan untuk melakukan pelunasan pajak”.¹⁵

Sanksi administratif ini memiliki tujuan antara lain sebagai berikut:¹⁶

1. Menjadi bentuk mengupayakan penegakan suatu aturan hukum. Sebagaimana yang sudah dijelaskan bahwa norma yang didalamnya terkandung adanya larangan, perintah baik itu suatu keharusan ataupun kewajiban secara umum akan terkendala penegakannya jika tak sejalan adanya sanksi yang diberikan. Dengan adanya sanksi maka penegakan suatu aturan akan lebih mudah karena memiliki sifat paksaan. Dan nantinya akan dapat terlihat hasil dari daya guna adanya suatu aturan hukum itu sendiri. Disamping itu, adanya sanksi bertujuan untuk menimbulkan kepatuhan masyarakat dalam menaati aturan hukum yang ada.

2. Sebagai hukuman yang akan diberikan kepada siapapun yang melakukan tindak pelanggaran terhadap suatu aturan hukum yang ada. Seseorang yang melakukan suatu tindakan dimana tindakan tersebut melanggar suatu norma hukum terutama yang dilakukan dengan sengaja maka sudah selayaknya ada sanksi yang dijatuhkan terhadapnya sebagai bentuk konsekuensi dan tentunya hal tersebut haruslah sepadan dengan berat/ringannya pelanggaran yang dilakukan. Suatu pelanggaran yang dilakukan dengan kesengajaan disimpulkan bahwa hal tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik, hingga oleh karena itu layak untuk diberi sanksi yang sepadan sebagai ganjarannya.

3. Memberikan efek jera kepada seseorang yang melakukan suatu tindakan melanggar hukum agar tidak mengulangnya lagi di kemudian hari. Dalam ranah pidana hal tersebut dikenal sebagai teori penjeran.

4, No. 3 (2017): 395-400,
<http://jurnal.unissula.ac.id/inde.php/akta/article/download/1813/1362>, hlm. 399

¹⁵ Titin Oktalina Safitri, “Pemalsuan Alat Bukti atas Peitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan,” *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109-118,
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/48962/29169>, hlm. 110.

¹⁶ Wicipto Setiadi, Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.6, No.4, 2009, hlm 606

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PPAT YANG MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI
SEBELUM DILAKUKANNYA PEMBAYARAN BPHTB**(Yunita Midia Wahyuana¹, Sunardi², Moh
Muhibbin³)

4. Pencegahan agar pihak lain tidak melakukan tindakan yang melanggar aturan. Adanya suatu ancaman sanksi menharapkan seseorang tidak melakukan tindakan pelanggaran yang sama atau mengulanginya. Hal tersebut sebagai rambu peringatan supaya siapapun tak melakukan tindakan ataupun hal yang dilarang oleh aturan hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga dapat terlihat dari blanko akta jual beli tanah yang terdapat dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalam blanko tersebut tercantum tanda tangan PPAT pada bagian akhir akta.
2. Akibat hukum yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aristansti Widyaningsih, 2011, Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map, Bandung: Alfabeta.
J. Kartini Soedjendro, 2001, Perjanjian Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta, Kanisius.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan ke –11. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Undang-undang

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 22 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tesis Dan Majalah serta Jurnal

Arifuddin et al., 2017, “Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak,” Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan 2, No. 1.

Henny Hartati dan Habib Adjie, 2018, “Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor : 300/Pid.B/2015/PN.Dps.)”, Al-Qanun 21, No. 1.

Titin Oktalina Safitri, 2019, “Pemalsuan Alat Bukti atas Peitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan,” Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan 4, No. 1.

Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifa Hanim, 2017, “Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual untuk Penghindaran Pajak”, Jurnal Akta 4, No. 3.

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

Internet

<http://www.tataruang.id/2022/02/14/panduan-lengkap-mengurus-akta-jual-beli-ajb/>