

Volume : 21, Nomor : 1
ISSN Online : 2613-9340
ISSN Offline : 1412-1255

**PEMBUATAN AJB OLEH PPAT DALAM
KAITANNYA DENGAN
KEWAJIBAN PEMBAYARAN BPHTB
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor : 1394/K/PID/2017)**

Oleh:
**Barita Raja Simarsoit,
Budiman Ginting,
Rudy Haposan Siahaan,
Henry Sinaga.**

Abstract

PPAT has a very important role in the process of making AJB. One of the stages of the process of making AJB is the payment of BPHTB which is the obligation of the taxpayer (recipient of land/building rights). PPAT has a role and responsibility as a local government partner in securing/supervising regional treasury income through BPHTB payments. PPAT can only sign the deed of transfer of rights to land and/or buildings after the taxpayer submits proof of tax payment in the form of SSPD BPHTB to PPAT. BPHTB payment obligations related to the transfer of rights with buying and selling involving PPAT found irregularities, namely: (i) the tax payment mechanism and process became more complicated and convoluted causing Taxpayers to Entrust BPHTB payments to PPAT so that BPHTB fraud often occurred by PPAT, (ii) the existence of Taxpayer's efforts to avoid payment of BPHTB by making a PJB Deed before the PPAT accompanied by a Deed of Authorization to Sell which is made separately (stand alone). Based on the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 1394/K/PID/2017 there is a case of PPAT officers in Deli Serdang misappropriating BPHTB payments so that it is declared legally and convincingly proven to have committed a criminal act of embezzling BPHTB and sentenced to 8 (eight) months in prison. MPPD Deli Serdang has a role to provide guidance and supervision of PPAT Persons who have been sentenced to criminal penalties. However, it is very unfortunate that the MPPD of Deli Serdang Regency has not carried out any follow-up to the PPAT persons who misappropriated the BPHTB due to the absence of clear Technical Instructions Implementation Instructions and Standart Operasional Procedure to regulate the procedures for fostering and supervising PPAT.

Keywords: *Role of PPAT, Making Sale and Purchase Deed, Deviation in Payment of BPHTB*

Abstrak

PPAT memiliki peranan sangat penting dalam proses pembuatan AJB. Salah satu tahapan proses pembuatan AJB yaitu pembayaran BPHTB yang merupakan kewajiban dari wajib pajak (penerima hak atas tanah/ bangunan). PPAT memiliki peran dan tanggungjawab sebagai mitra kerja pemerintah daerah dalam mengamankan/ mengawasi pemasukan kas daerah melalui pembayaran BPHTB. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB kepada PPAT. Kewajiban pembayaran BPHTB terkait peralihan hak dengan jual beli yang melibatkan PPAT ditemukan penyimpangan yaitu: (i) mekanisme dan proses pembayaran pajak semakin rumit dan berbelit-belit menyebabkan Wajib Pajak Menitipkan Pembayaran BPHTB kepada PPAT sehingga sering terjadi penyelewengan BPHTB oleh PPAT, (ii) adanya upaya Wajib Pajak menghindari pembayaran BPHTB dengan cara membuat Akta PJB di hadapan PPAT disertai Akta Kuasa Menjual yang dibuat terpisah (berdiri sendiri). Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1394/K/PID/2017 terdapat kasus oknum PPAT di Deli Serdang menyelewengkan pembayaran BPHTB sehingga dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan BPHTB dan dijatuhi pidana penjara 8 (delapan) bulan. MPPD Deli Serdang memiliki peran untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Oknum PPAT yang telah dijatuhi hukuman pidana. Namun sangat begitu disayangkan MPPD Kabupaten Deli Serdang belum melakukan tindak lanjut apapun terhadap oknum PPAT yang menyelewengkan BPHTB tersebut dikarenakan belum adanya Petunjuk Teknis (Juknis) /Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) dan SOP yang jelas untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.

Kata kunci: Peran PPAT, Pembuatan Akta Jual Beli, Penyimpangan Pembayaran BPHTB

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Kepemilikan tanah merupakan suatu hal yang sangat penting. Kepemilikan tanah terjadi karena perbuatan hukum, seperti pemberian hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual

beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menerima hak atas tanah tersebut. Dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah yang bersertipikat, agar memiliki kekuatan hukum, pengalihan hak atas tanah tersebut dibuat dengan akta jual-beli (AJB) terhadap objek hak atas tanah yang bersertipikat dihadapan pejabat yang berwenang,¹ serta wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, dengan demikian hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.²

Pembuatan AJB dalam proses peralihan kepemilikan atas tanah dilakukan oleh PPAT, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Mengingat tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi, maka terdapat pertimbangan untuk melakukan pemungutan pajak dalam proses penandatanganan AJB. Salah satu kewajiban pembayaran perpajakan yang merupakan syarat

yang harus dipenuhi sebelum penandatanganan AJB yaitu pembayaran BPHTB. Pajak BPHTB dibebankan kepada pembeli sebagai wajib pajak.

Menurut Pasal 1 ayat (41) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah, pengertian dari BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pembayaran BPHTB wajib dilaksanakan sebelum atau pada saat akta peralihan hak atas tanahnya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. PPAT dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB.³ Hal tersebut diatur dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah yang 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”

Kewajiban pembayaran perpajakan sering dan tak jarang menjadi permasalahan hukum diantaranya, pemalsuan bukti bayar BPHTB. Hal tersebut karena adanya kewajiban proses verifikasi dan validasi yang begitu lama, sehingga banyak orang memalsukan bukti bayar tersebut.

Verifikasi dan validasi merupakan prosedur penelitian BPHTB terkait kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak yang tercantum dalam BPHTB. Prosedur ini dilakukan sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Di samping itu, memiliki

1 Muhammad Ridwan, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010, hal. 52

2 Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hal. 7

3 Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2010, hal. 7

prosedur yang rumit dan kadang memakan waktu yang cukup lama.

Salah satu contoh terkait kewajiban pembayaran BPHTB yaitu, pada Kabupaten Deli Serdang perihal verifikasi dan validasi tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Deli Serdang 2 Tahun 2011 Tentang Sistem Pemungutan BPHTB Di Wilayah Kabupaten Deli Serdang. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji secara mendalam mengenai proses proses pembuatan akta jual beli (AJB) hak atas tanah oleh PPAT dalam kaitannya dengan kewajiban pembayaran perpajakan dengan nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar penghitungan pengenaan BPHTB yang harus dibayar/ disetor oleh wajib pajak yang melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Dalam pembayaran BPHTB juga sering terjadi permasalahan non teknis yang melibatkan PPAT seperti, BPHTB yang tidak disetor sebagaimana mestinya, serta pemalsuan bukti bayar dan/atau penggelapan BPHTB.

Permasalahan tersebut banyak yang berujung di Pengadilan, salah satu contoh kasus pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT yaitu terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1394/ K/ Pid/ 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 446/ Pid/ 2017/ PT. Mdn *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 203/ Pid.B/ 2017/PN. Mdn yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Kasus ini bermula saat wajib pajak meminta bantuan untuk mengurus balik nama sertipikat hak milik atas tanah kepada PPAT yang berlokasi di Kabupaten Deli Serdang. Wajib pajak telah mentransfer uang sebesar Rp. 46.230.500,- (empat puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu lima ratus rupiah) sebagai biaya pembayaran pajak terhadap proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah BPHTB

tersebut, namun hingga beberapa bulan setelah transaksi tersebut dilakukan, Terdakwa dalam hal ini oknum PPAT belum pernah memberikan bukti apapun kepada wajib pajak, kemudian wajib pajak melakukan pengecekan yang kemudian diketahui bahwa Terdakwa tidak pernah membayarkan uang dari wajib pajak untuk pembayaran pajak BPHTB tersebut.

Oknum PPAT tersebut telah menyelewengkan BPHTB yang dititip kepadanya dan tidak menyelesaikan pembayaran untuk proses penerbitan balik nama sertifikat dalam pembuatan AJB. Terjadinya hal demikian tentunya bertolak belakang dengan peranan seorang PPAT yang seharusnya ikut serta dalam melakukan pengawasan atas pembayaran pajak-pajak yang terhutang pada peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara hanya boleh menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan jika pajaknya sudah dibayar.

Terkait kewajiban pembayaran BPHTB yang memiliki persoalan hukum yang begitu banyak, selain itu terdapat juga berbagai akibat hukum atas terjadinya persoalan hukum yang terjadi. Dalam penelitian ini juga mengkaji eksistensi MPPP (Majelis Pembinaan Dan Pengawasan PPAT) yang di bentuk berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT untuk menindaklanjuti oknum PPAT yang melakukan penyelewengan terhadap BPHTB dalam putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian latar belakang ini lah, maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk dengan judul: **“Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh PPAT Dalam**

Kaitannya Dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1394/K/PID/2017)".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana peran dan tanggungjawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dalam kaitannya dengan pembayaran BPHTB?
2. Bagaimana penyimpangan PPAT terkait kewajiban pembayaran BPHTB dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah?
3. Bagaimana analisis kasus penyelewengan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor: 1394/K/PID/2017?

C. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, jika dilihat dari sudut tujuan penelitian, metode penelitian hukum dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.⁴

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang dilakukan menggunakan pendekatan kasus dan bersifat deskriptif analitis. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu berupa Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV Tahun 2017 Tentang Kode Etik Ikatan PPAT;
9. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT;
10. Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Sistem Pemungutan BPHTB di wilayah Kabupaten Deli Serdang;

- b. Bahan Hukum Sekunder terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai

⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 1-2

prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai klasifikasi tinggi. Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen –dokumen resmi, seperti:⁵

1. Buku-Buku literatur atau bacaan yang menjelaskan mengenai pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT dalam kaitannya dengan kewajiban Pembayaran BPHTB
 2. Hasil-hasil penelitian pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT dalam kaitannya dengan kewajiban pembayaran BPHTB.
 3. Pendapat ahli yang berkompeten dengan penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdapat dalam penelitian.⁶

II. Hasil dan Pembahasan

A. Peran Dan Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pembayaran BPHTB.

Keberadaan PPAT dalam suatu proses pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah sangat dibutuhkan. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas tanah atau Hak milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT dalam hal ini membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.⁷

Salah satu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yaitu AJB. Pembuatan AJB merupakan suatu bagian dalam proses peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah memindah hak atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah.⁸

Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu antara lain:

- a. Ada obyek yang akan dialihkan;
- b. Ada persetujuan dari kedua belah pihak;
- c. Melunasi BPHTB;
- d. Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli.

Proses pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat selesai dalam sehari karena pejabat yang berwenang akan memeriksa terlebih dahulu keaslian sertifikat tanah dari properti yang dijual di Kantor Pertanahan. Selanjutnya membayar BPHTB yang merupakan pajak terutang. Pajak terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa Pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.⁹

⁵ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum", Praditya Paramitha, Jakarta, 2005, hal. 41
⁶ *Ibid*, hal. 141

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 676

⁸ Andy Hartanto, *Kepemilikan Tanah*, Laksbang, Surabaya, 2015, hal. 199

⁹ Mardiasmo, *Perpajakan*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 275

Menurut Pasal 88 UU PDRD Biaya BPHTB dalam proses pembuatan Akta Jual Beli sendiri paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi penjualan. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.¹⁰

Pembayaran BPHTB dibantu oleh beberapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah disetorkan ke kas daerah oleh pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud. Pejabat yang dimaksud dalam pemenuhan ketentuan BPHTB tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah PPAT, Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah memberikan peran penting kepada PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah dan pembayaran pajak yang merupakan kewajiban bagi para pihak yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah sebelum dibuatkannya akta peralihan oleh PPAT.

PPAT sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana PPAT dalam hal ini telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah.¹¹ Posisi PPAT dalam hal ini sangat teramat penting. Alasannya, PPAT

memiliki tanggungjawab lain selain peran dan tanggungjawab yang dipaparkan diatas, PPAT juga diberikan tanggungjawab untuk melakukan penelitian terhadap tanah/ bangunan yang dialihkan. Hal ini berkaitan dengan penyampaian harga transaksi sebagai dasar penetapan BPHTB kepada masyarakat. Dalam hal transaksi jual beli tanah/ bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab PPAT menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah.¹²

Kaitan antara PPAT dengan pembayaran BPHTB bahwa PPAT merupakan pihak yang membantu wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD BPHTB.¹³ Secara yuridis normatif, menurut Peraturan Bupati Kabupaten Deliserdang Nomor 104 Tahun 2014 PPAT bertugas dan berwenang untuk:

1. Memeriksa terkait kebenaran objek pajak di kantor pertanahan.
2. Menyiapkan draft akta pemindahan hak atas tanah/ bangunan.

PPAT punya peran sebagai pihak yang mengetahui sekaligus yang menandatangani SSPD BPHTB yang disetorkan oleh wajib pajak melalui penandatngannya. PPAT akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh wajib pajak, hal itu perintah yang di atur berdasarkan Pasal 91 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah. Selain itu dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 104 Tahun 2014 dikatakan bahwa, PPAT/ Notaris hanya dapat menandatangani Akta pemindahan

10 Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hal. 152

11 Muhammad Amaludin Riza, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Titipan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Volume 4 Nomor 2, 02 Agustus 2018. hal. 242

12 Hasil Wawancara dengan Dana Barus, Notaris/ PPAT, Kabupaten Deli Serdang, Pada Tanggal 02 Maret 2021, Pukul 14:00 WIB

13 Hasil Wawancara dengan Dana Barus, Notaris/ PPAT, Kabupaten Deli Serdang, Pada Tanggal 02 Maret 2021, Pukul 14:00 WIB

Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak dari Bank Penerima yang telah divalidasi oleh Pejabat yang berwenang. PPAT yang melanggar ketentuan tersebut diatas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Hal ini merupakan kewajiban karena adanya pelimpahan wewenang untuk tidak melakukan tindakan tertentu, yaitu dengan cara tidak menandatangani akta jual beli. Selain dari itu, seorang PPAT juga diberikan tanggung jawab untuk ikut mengawasi pembayaran pajak BPHTB agar para pihak sebelum menandatangani akta jual beli harus terlebih dahulu membayar pajak yang timbul dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam Pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ataupun dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Bupati Deli Serdang Nomor 104 Tahun 2014 dikatakan bahwa PPAT harus melaporkan pelaporan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) pada setiap bulannya.

Laporan tersebut mengenai jumlah SSPD BPHTB yang keluar dan jumlah akta yang dibuat. Akta tersebut baru bisa ditandatangani oleh PPAT setelah pajak BPHTB yang terutang dilunasi oleh wajib pajak. Namun jika terdapat SSPD BPHTB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) tidak perlu dilaporkan, apabila dilaporkan juga boleh. Laporan yang dimaksud diatas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, nilai jual objek pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan

alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak sepakat, dan kesepakatan tersebut dijabarkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, serta biayanya telah dilunasi. Jika biaya transaksi jual tanah belum dilunaskan maka AJB tidak dapat dibuat.¹⁴

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa Keberadaan PPAT senantiasa diperlukan masyarakat yang memerlukan jasanya di bidang hukum. PPAT harus dapat selalu mengikuti perkembangan hukum sehingga dalam memberikan jasanya kepada masyarakat, PPAT dapat membantu memberikan jalan keluar yang dibenarkan oleh hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya. PPAT memiliki peran dan tanggungjawab sebagai mitra kerja pemerintah daerah dalam mengamankan/ mengawasi pemasukan kas daerah melalui pembayaran BPHTB. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB kepada PPAT.

B. Penyimpangan PPAT Terkait Kewajiban Pembayaran BPHTB Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.

Pembuatan Akta Jual Beli dalam kaitannya dengan kewajiban pembayaran BPHTB selain memakan banyak waktu, tentunya melibatkan banyak pihak. Semakin banyak pihak yang dilibatkan semakin banyak

14 Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hal. 23

pula potensi persoalan hukum yang timbul. Salah satu persoalan yang sering terjadi dalam Pembuatan Akta Jual Beli dalam kaitannya dengan kewajiban pembayaran BPHTB yaitu penitipan BPHTB kepada PPAT yang dilakukan oleh wajib pajak/ pembeli. Penitipan BPHTB itu sendiri sangat berpotensi terjadinya permasalahan hukum seperti, penggelapan, penipuan dan pemalsuan dokumen yang berkaitan dengan pembayaran BPHTB. Terjadinya persoalan peristiwa hukum penyelewengan BPHTB tersebut tentunya mengakibatkan kerugian bagi para pihak dalam hal ini pihak yang memiliki kewajibannya dalam perpajakan. Terjadinya persoalan peristiwa hukum penyelewengan BPHTB tersebut tentunya mengakibatkan kerugian bagi para pihak dalam hal ini pihak yang memiliki kewajibannya dalam perpajakan. Uraian proses pembayaran pajak ini tentunya menunjukkan bahwa, mekanisme dan proses pembayaran pajak semakin rumit dan berbelit-belit.

Permasalahan lain yang paling greget berkenaan dengan perpajakan yaitu upaya menghindari BPHTB. Hal ini disebabkan karena tingkat kesadaran masyarakat masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran pajak, bahkan ada yang berprinsip menghindari pajak adalah suatu kebanggaan. Adapun alasan lain di beberapa kalangan masyarakat yaitu, ingin memiliki tanah dan/atau bangunan tetapi tidak ingin dan tidak mampu membayar pajak yang merupakan kewajibannya. Tidak sedikit pula masyarakat menghindari kewajiban pembayaran BPHTB.

Salah satu cara menghindarinya yaitu dengan melakukan pembuatan akta pengikatan

jual beli (PJB)¹⁵ dihadapan Notaris. Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") digunakan sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.¹⁶

Pada prakteknya, membuat Akta PJB disertai akta Kuasa Menjual yang dibuat terpisah (berdiri sendiri). Pembeli dengan adanya kuasa menjual dikemudian hari dapat menjual kepada pihak ketiga tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri (balik nama keatas nama pembeli).

Pemberian kuasa tersebut dinilai merugikan bagi pemberi kuasa karena tidak sedikit penerima kuasa yang menyalahgunakan kuasa tersebut untuk kepentingan pribadinya. Tujuan pembuatan kuasa ini bagi penerima kuasa yaitu untuk memudahkan menjual tanah tersebut pada pihak ketiga tanpa membutuhkan persetujuan lagi dari pemberi kuasa yang namanya tercantum dalam sertipikat, serta menghindari beban pembayaran BPHTB dan pajak lainnya yang harus dibayarkannya apabila mengikuti prosedur jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Akta pengikatan jual beli yang disertai kuasa menjual ini dinilai sebagai terobosan hukum. Sehingga dengan demikian dapat

¹⁵ Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.

¹⁶ Irma Devita Purnama Sari, *Pengikatan Jual Beli Untuk Menjual*, Dimuat Dalam Website Internet: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>, diakses pada tanggal 7 Juni 2021 Pukul 21:01

dinyatakan bahwa, tidak semua jual beli yang objeknya sertifikat hak milik harus membayar kewajiban pajak bila mana tidak sampai dengan proses balik nama pada BPN.

C. Analisis Kasus Penyelewengan BPHTB Yang Dilakukan Oleh PPAT Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1394/K/PID/2017.

1. Analisis Hukum Terhadap PPAT Yang Melakukan Penyelewengan Pembayaran BPHTB Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1394/K/PID/2017.

Peran PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung nomor: 1394/K/PID/2017 yaitu sebagai penyetor pembayaran BPHTB dalam proses pembuatan AJB. Pembayaran BPHTB yang dititipkan oleh wajib pajak kepada PPAT untuk disetorkan kepada Bapenda Kabupaten Deli Serdang. Pembayaran BPHTB oleh PPAT disini dilaksanakan tanpa adanya surat kuasa dari wajib pajak/ pembeli.

Tanpa adanya pemberian kuasa kepada PPAT dapat dikatakan bahwa, hubungan hukum antara PPAT dengan wajib pajak/pembeli adalah hubungan antara pejabat umum yang memiliki kewenangan tertentu dengan masyarakat yang memiliki kebutuhan khusus berkaitan dengan kewenangan tertentu yang dimiliki oleh pejabat umum tersebut. PPAT dalam hal ini hanya dititipkan sejumlah uang untuk pembayaran BPHTB oleh wajib pajak/ pembeli, namun tidak disetorkan oleh PPAT maka perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut dapat dikatakan telah melanggar peraturan perundang-undangan atau perbuatan melanggar hukum.

Penyelewengan pembayaran BPHTB ini tentunya membutuhkan pertanggungjawaban pidana kepada PPAT untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Penyelewengan pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh PPAT termasuk dalam tindak pidana penggelapan.

Merujuk Putusan Mahkamah Agung nomor: 1394/K/PID/2017 terdakwa Herniati telah memenuhi unsur-unsur perbuatan yang dilarang sebagaimana yang terdapat dalam pasal 372 KUHPidana serta terdakwa dinilai oleh Majelis Hakim pada tingkatan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya. Dalam hal ini untuk diketahui bahwa, saksi korban juga menuntut pembayaran BPHTB yang tidak dibayarkan oleh terdakwa yakni sebesar Rp. 46.230.500,- (empat puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu lima ratus rupiah).

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor: 1394/K/PID/2017 menyatakan bahwa, Herniati telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan BPHTB. Putusan Mahkamah Agung memperbaiki putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan dengan menjatuhkan Pidana Penjara Selama 8 (delapan) bulan terhadap pelaku tindak pidana.

Seorang PPAT yang menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh wajib pajak dalam hal melakukan pembayaran BPHTB adalah merupakan suatu perbuatan pidana yang dapat diancam hukuman pidana penggelapan sesuai ketentuan Pasal 372 KUHP dan tindak pidana penipuan sesuai ketentuan Pasal 378 KUHP. Selain itu, dengan tidak dibayarkannya BPHTB oleh Notaris/PPAT akan berakibat tidak

dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten setempat, yang pada akhirnya akan menimbulkan kerugian bagi para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah yang akan mempengaruhi reputasi dan kredibilitas PPAT yang bersangkutan.

2. Akibat Hukum Terhadap Oknum PPAT Yang Tidak Melakukan Penyetoran Pajak BPHTB Yang Telah Diserahkan Wajib Pajak.

Terjadinya penyelewengan pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh PPAT tentunya memiliki akibat-akibat hukum, seperti:

a. Akibat Hukum Tidak Dibayarkannya BPHTB Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁷ Syarat dalam peralihan hak atas bidang tanah yang telah bersertipikat atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yaitu salah satunya membayar BPHTB yang ditanggung oleh wajib pajak yang merupakan orang pribadi atau badan hukum.¹⁸ Dan pada Pasal 103 huruf I bagian ketiga mengenai pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yakni melampirkan bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Undang PDRD.¹⁹ Dalam hal ini apabila tidak dilaksanakan syarat pembayaran BPHTB dalam peralihan hak atas tanah maka tidak dapat diproses lebih lanjut.

b. Akibat Hukum Terhadap Wajib Pajak Yang Menitipkan BPHTB Kepada PPAT Yang Menyelewengkannya.

Permasalahan hukum yang terjadi yaitu, perbuatan melawan hukum dimana perbuatan PPAT yang tidak membayarkan BPHTB kepada Bapenda menimbulkan kerugian bagi wajib pajak, walaupun dilakukan tanpa sengaja sekalipun. Dalam prakteknya, PPAT melakukan suatu pekerjaan berdasarkan kewenangannya atau dalam ruang lingkup tugas dan jabatannya. Wajib Pajak datang atas kesadaran sendiri kepada PPAT untuk mendapatkan pelayanan yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta otentik sesuai aturan hukum yang berlaku. PPAT tidak mungkin membuat akta tanpa ada permintaan dari siapapun.²⁰

c. Akibat Hukum Terhadap PPAT Yang Tidak Melakukan Penyetoran BPHTB Yang Telah Diserahkan Wajib Pajak.

Pembayaran BPHTB yang dititipkan oleh wajib pajak kepada PPAT untuk disetor namun tidak disetorkan oleh PPAT maka perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut dapat dikatakan telah melanggar peraturan perundang-undangan atau perbuatan melanggar hukum. Hal demikian tentunya harus dipertanggungjawabkan juga secara hukum. Ada 3 (tiga) ruang lingkup tanggungjawab secara hukum antara lain:

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Ke III*, Kencana, Jakarta, 2013, hal. 370

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Zulfahri Harahap, Kepala Bidang BPHTB, RETDA, dan BDH Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Deliserdang, Pada Tanggal 14 April 2021, Pukul 10:00 WIB

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Zulfahri Harahap, Kepala Bidang BPHTB, RETDA, dan BDH Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Deliserdang, Pada Tanggal 14 April 2021, Pukul 10:00 WIB

²⁰ Hasil Wawancara dengan Henny Triana Barus, Notaris/ PPAT, Kabupaten Deli Serdang, Pada Tanggal; 02 Maret 2021, Pukul 10:30 WIB

- i. Tanggungjawab Secara Administratif
Penjatuhan sanksi administratif tentunya disebabkan karena adanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan (memiliki sanksi administratif) serta kode etik profesi/ jabatan PPAT selaku pejabat umum. Bilamana melanggar peraturan perundang-undangan atau kode etik maka akan dijatuhkan sanksi administratif berupa: Teguran, Peringatan, *Schorsing* dari keanggotaan IPPAT, *Onzetting* (Pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT, Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.
 - ii. Tanggungjawab Secara Perdata
Pertanggungjawaban secara perdata tentunya tidak lepas dari Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Berbeda dengan sanksi administratif yang berkenaan langsung dengan jabatan, sanksi perdata tidak sama sekali berkenaan dengan jabatan PPAT melainkan hanya subjek hukum semata yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain dan subjek hukum tersebut diwajibkan mengganti kerugian tersebut sebagai bentuk pertanggungjawabannya.
 - iii. Tanggungjawab Secara Pidana.
Pertanggungjawaban pidana berkaitan dengan adanya kemampuan bertanggungjawab dan delik (perbuatan melawan hukum yang disertai sanksi pidananya). Disini PPAT yang menyelewengkan BPHTB wajib dimintakan pertanggungjawaban pidananya karena telah melanggar ketentuan pidana sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 KUHPidana tentang penggelapan, Pasal 378 KUHPidana tentang penipuan, dan pasal 263 ayat (1) KUHPidana tentang pemalsuan surat.
3. Peran Majelis Pembina Dan Pengawas PPAT Dalam Menjalankan Tugas Dan Jabatannya Terhadap Oknum Yang Melakukan Penyimpangan Tidak Melakukan Penyetoran BPHTB Yang Telah Diserahkan Wajib Pajak.
Pentingnya peranan PPAT dalam melayani masyarakat khususnya dalam hal peralihan dan pembenahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun membuat diperlukan adanya suatu lembaga yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap jabatan PPAT agar pelaksanaan jabatan PPAT selalu berjalan dalam koridor ketentuan peraturan perundang-undangan. Disamping itu, perlunya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan kepada PPAT adalah untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas, dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik, menjaga profesionalitas dan martabat PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan banyak pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT namun belum diberikan sanksi.
Hal tersebutlah yang melatarbelakangi dibentuknya Majelis Pembinaan Dan Pengawasan PPAT (MPPP). Menurut Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang

Pembinaan Dan Pengawasan PPAT, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Menteri yang dimaksud dalam peraturan menteri ini yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Dalam pasal 5 ayat (1) Bagian Kedua tentang Pembinaan Permen ATR/ Ka.BPN No. 02 Tahun 2018, bahwa MPPP diberi tugas dan kewenangan dalam hal pembinaan yang dilakukan berupa:

- a. penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an;
- c. menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik

Kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai

PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.²¹

Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Bentuk Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT antara lain:

- a. pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. melanggar Kode Etik.

Berkenaan dengan oknum PPAT yang telah melakukan penyelewengan BPHTB yang telah dititipkan oleh wajib pajak kepadanya untuk melakukan pembayaran tersebut tanpa adanya kuasa dari wajib pajak. PPAT tersebut tidak membayarkan BPHTB sebagaimana kesepakatan lisan antara PPAT dan wajib pajak/pembeli. Atas terjadinya penyelewengan BPHTB yang dilakukan oknum PPAT tersebut mengakibatkan proses pembuatan akta jual beli tidak dapat dilanjutkan dikarenakan pembayaran BPHTB tidak dilakukan. Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat pembuatan AJB.

Akibat lainnya yakni adanya kerugian para pihak baik dari segi materil dan immateril. Oleh karenanya, perbuatan PPAT tersebut tentunya membutuhkan tindak lanjut dari MPPPD Deli Serdang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut.

²¹ Rudy Haposan Siahaan, *Teknik Pembuatan Akta (TPA) Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Usu Press, Medan, 2020. Lampiran.

Meskipun peristiwa hukum atau pelanggaran yang dilakukan PPAT tersebut sebelum MPPP dibentuk, dan oknum PPAT tersebut telah menjalani hukuman pidana yang telah dijatuhkan kepadanya, MPPP dapat menindaklanjuti pelanggaran dengan melakukan pemeriksaan terhadap oknum PPAT tersebut.

Menjatuhkan sanksi terhadap PPAT tidak dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang praktis, tetapi bermaksud untuk menunjukkan eksistensi MPPP dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Namun, sangat begitu disayangkan MPPP di beberapa daerah belum berjalan sebagaimana mestinya atau belum optimal. Menurut Hasil Wawancara dengan Ibu Nurlinda Simanjorang Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang, MPPP belum optimal disebabkan karena 2 (dua) hal yakni, belum adanya Petunjuk Teknis (Juknis) / Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) dan SOP yang jelas dan tegas bagaimana pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Selain itu, jumlah yang tidak seimbang antara MPPP dan jumlah PPAT, dimana jumlah PPAT jauh lebih banyak dibandingkan jumlah MPPP.²²

Dengan adanya kendala diatas tentunya mengakibatkan penegakan hukum yang dilakukan oleh MPPP, beserta instansi vertikalnya melalui MPPW Sumatera Utara ataupun MPPPD Kabupaten Deli Serdang terhadap PPAT yang diduga melakukan pelanggaran sangat sulit diwujudkan. Oleh sebab itu sangat diperlukan kebijakan secara khusus dari Menteri untuk memberdayakan MPPP agar dapat berjalan dengan efektif dan

efesien sebagaimana yang diharapkan dan diamanatkan PP PJPPAT.²³

III. Penutup

A. Kesimpulan

1. PPAT memiliki peran dan tanggungjawab sebagai mitra kerja pemerintah daerah dalam mengamankan/ mengawasi pemasukan kas daerah melalui pembayaran BPHTB. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB kepada PPAT. Bilamana PPAT melanggar ketentuan tersebut akan dikenakan sanksi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Selain itu PPAT juga diberikan tanggungjawab untuk melakukan penelitian terhadap tanah/ bangunan yang dialihkan. Dalam hal transaksi jual beli tanah/ bangunan PPAT memiliki tanggung jawab untuk menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah dalam proses pembayaran BPHTB.
2. Kewajiban pembayaran BPHTB terkait peralihan hak dengan jual beli merupakan kewajiban dari wajib pajak. Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Deli melibatkan peran besar dari PPAT. Keterlibatan PPAT dalam pembayaran BPHTB berpotensi terjadi penyimpangan seperti: *(i) mekanisme dan proses pembayaran pajak semakin rumit dan berbelit-belit menyebabkan Wajib Pajak Menitipkan Pembayaran BPHTB kepada PPAT sehingga sering terjadi penyelewengan BPHTB oleh PPAT, (ii)*

²² Hasil Wawancara dengan Nurlinda Simanjorang, Notaris/PPAT, Kabupaten Deli Serdang dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kabupaten Deli Serdang, Pada Tanggal 02 Maret 2021, Pukul 09:00 WIB

²³ Hasil Wawancara dengan Nurlinda Simanjorang, Notaris/PPAT, Kabupaten Deli Serdang dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kabupaten Deli Serdang, Pada Tanggal 02 Maret 2021, Pukul 09:00 WIB

adanya upaya Wajib Pajak menghindari pembayaran BPHTB dengan cara membuat Akta PJB di hadapan PPAT disertai Akta Kuasa Menjual yang dibuat terpisah (berdiri sendiri). Terjadinya penyimpangan pada dasarnya disebabkan karena wajib pajak dan PPAT tidak mengindahkan kewajiban-kewajibannya dalam proses pembayaran BPHTB.

3. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1394/K/PID/2017 terdapat kasus oknum PPAT di Deli Serdang menyelewengkan pembayaran BPHTB yang telah diserahkan wajib pajak untuk disetorkan. PPAT didakwa dengan Pasal 372 KUHPidana Tentang Penggelapan, Pasal 378 KUHPidana Tentang Penipuan, dan Pasal 263 ayat (1) KUHPidana Tentang Pemalsuan Surat. Oknum PPAT dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan BPHTB dan dijatuhi pidana penjara 8 (delapan) bulan. MPPD Deli Serdang memiliki peran untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Oknum PPAT yang telah dijatuhi hukuman pidana. Namun sangat begitu disayangkan MPPD Kabupaten Deli Serdang belum melakukan tindak lanjut apapun terhadap oknum PPAT yang menyelewengkan BPHTB tersebut dikarenakan belum adanya Petunjuk Teknis (Juknis) /Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) dan SOP yang jelas untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.

B. Saran

1. Seharusnya, PPAT selaku pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang sekaligus kepercayaan dari wajib

pajak harus memegang teguh norma etika profesi dan memahami tugas, kewenangan, tanggungjawab serta kewajibannya secara holistik mengenai pembayaran BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Sehingga PPAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan mampu bekerja profesional dengan tidak mencari keuntungan pribadi ketika melaksanakan tugas dan kewajiban dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang menimbulkan kerugian bagi wajib pajak, serta terhindar dari perbuatan yang dapat menimbulkan sanksi terhadapnya yang dapat dijatuhi oleh MPPP.

2. Disarankan, wajib pajak memahami serta melaksanakan kewajibannya yang berkaitan dengan perpajakan pada proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, khususnya Pembayaran BPHTB. Hal ini bertujuan untuk mendeteksi serta mencegah terjadinya persoalan hukum dengan tidak mengikuti kebiasaan-kebiasaan umum yang dilakukan oleh wajib pajak, dimana wajib pajak menitipkan BPHTB kepada PPAT untuk disetorkan. Penitipan BPHTB tersebut berpotensi diselewengkan oleh oknum PPAT itu sendiri.
3. Sebaiknya, salinan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) menjatuhkan pidana kepada oknum PPAT yang telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan pidana dapat diteruskan kepada Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT (MPPP) agar PPAT yang melakukan penyelewengan BPHTB dapat dilakukan upaya hukum dalam wujud tindakan administratif sebagai upaya tindak lanjut dari MPPP untuk melakukan pembinaan dan

pengawasan demi menjaga kredibilitas profesi PPAT.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Daftar Pustaka

A. Buku

Andy Hartanto, *Kepemilikan Tanah*, Laksbang, Surabaya, 2015.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, Jakarta, 2008.

Mardiasmo, *Perpajakan*, ANDI, Yogyakarta, 2000.

Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003.

Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2010.

Muhammad Amaludin Riza, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Titipan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Volume 4 Nomor 2, 02 Agustus 2018.

Muhammad Ridwan, *Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010.

Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, UII Press, Yogyakarta, 2008.

Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris.

Peter Mahmud Marzuki, *"Penelitian Hukum"*, Praditya Paramitha, Jakarta, 2005.

Rudy Haposan Siahaan, *Teknik Pembuatan Akta (TPA) Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Usu Press, Medan, 2020. Lampiran.

Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Ke III*, Kencana, Jakarta, 2013.

B. Internet

Irma Devita Purnama Sari, *Pengikatan Jual Beli Untuk Menjual*, Dimuat Dalam Website Internet:

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>, diakses pada tanggal 7 Juni 2021 Pukul 21:01.