



Tanggung Jawab PPAT Atas Kerugian Keuangan Negara Terkait Pajak Yang Lahir Dari Perolehan Dan Peralihan Hak Atas Tanah

Syarif Budi Santoso¹, Rusdianto Sesung²

Universitas Narotama, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: syarifbudi59@gmail.com

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 25 Oktober 2025

ABSTRACT

The large amount of tax funds entrusted to PPAT poses a high risk due to the frequent misuse committed by Notaries or PPAT. This situation requires exceptional accuracy and diligence in managing taxes related to land rights, as even minor errors may result in financial losses for the state, both at central and regional levels. This study aims to analyze the timing of tax liability arising from the acquisition and transfer of land rights and to examine the accountability of PPAT for underpaid taxes that lead to state financial losses. The research applies a normative juridical method using statutory and conceptual approaches by reviewing relevant regulations on taxation, land affairs, and PPAT authority. The findings reveal that tax obligations from the transfer of land rights arise when the PPAT has verified the data with the local Land Office/BPN using valid supporting documents. In cases of tax underpayment determined by the Tax Service Office, the PPAT bears legal responsibility to notify the taxpayer to settle the deficit according to the tax audit results. The implication of this study emphasizes the necessity for prudence, professionalism, and accountability among PPAT officials to safeguard state finances and uphold legal certainty in land taxation practice.

Keywords: PPAT, Tax, Land Rights

ABSTRAK

Besarnya dana pajak yang dipercayakan kepada PPAT menimbulkan risiko tinggi karena seringkali terjadi penyalahgunaan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Situasi ini menuntut ketelitian dan akurasi tinggi dalam setiap proses pengelolaan pajak atas hak tanah, sebab kesalahan sekecil apa pun dapat menimbulkan kerugian bagi keuangan negara, baik di tingkat pusat maupun daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis waktu lahirnya utang pajak dari perolehan dan peralihan hak atas tanah serta bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap kekurangan pembayaran pajak yang berdampak pada kerugian negara. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, melalui telaah terhadap peraturan pajak, agraria, dan jabatan PPAT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pajak terutang atas peralihan hak atas tanah lahir saat PPAT melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan/BPN setempat dengan data pendukung yang sah. Dalam hal ditemukan kekurangan pembayaran pajak, PPAT memiliki kewajiban hukum untuk memberitahukan kepada wajib pajak agar melunasi kekurangan sesuai hasil pemeriksaan Kantor Pelayanan Pajak. Implikasi dari penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan akuntabilitas PPAT guna mencegah terjadinya kerugian keuangan negara di bidang perpajakan tanah.

Kata Kunci: PPAT, Pajak, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam praktiknya, PPAT menjadi perpanjangan tangan negara dalam urusan administrasi dan pembuktian hukum yang berkaitan dengan pendaftaran, perolehan, serta peralihan hak atas tanah. Peranan PPAT sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, karena setiap akta yang dibuatnya menjadi bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum.

Jabatan PPAT memiliki kedudukan mulia karena merupakan jabatan kepercayaan yang bersumber dari dua arah, yaitu pemerintah dan masyarakat. Pemerintah memberikan kepercayaan melalui pelimpahan sebagian kewenangan negara untuk pembuatan akta-akta peralihan dan perolehan hak atas tanah, sedangkan masyarakat mempercayakan urusan hukum pertanahan kepada PPAT karena kebebasan memilih pejabat berdasarkan kesepakatan antar pihak yang membutuhkan jasanya. Dengan demikian, jabatan PPAT memiliki fungsi sosial yang strategis dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi.

Sebagai pejabat umum, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Proses pengangkatan dilakukan melalui penetapan pemerintah setelah calon PPAT memenuhi syarat yang ditentukan dalam wilayah kerja tertentu. PPAT bertanggung jawab langsung kepada negara dan masyarakat dalam memberikan pelayanan publik di bidang hukum pertanahan. Kewenangan yang dimiliki PPAT bukan sekadar administratif, melainkan juga bersifat substantif karena berhubungan langsung dengan hak-hak keperdataan masyarakat atas tanah.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib berpegang pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006. Setiap akta yang dibuat harus didasarkan pada data dan dokumen yang benar, serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini menjadi penting untuk menjaga nilai otentisitas akta dan menghindarkan PPAT dari potensi tanggung jawab hukum akibat kelalaian administratif maupun substantif.

Akta-akta PPAT yang berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah merupakan alat bukti tertulis yang termasuk dalam hukum pembuktian perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor pertanahan (checking) untuk memastikan kebenaran formal dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta. Langkah ini bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak serta kepada PPAT sendiri agar akta yang dibuat tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, terdapat delapan jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT, yakni akta peralihan berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perseroan terbatas, dan pembagian hak bersama; akta pembebanan berupa Akta Pembebanan Hak Atas Tanah (APHT); serta surat kuasa berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam pembuatan akta tersebut, PPAT wajib memastikan kecakapan para pihak, keabsahan dokumen kepemilikan, serta kepatuhan terhadap kewajiban pajak seperti Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam praktiknya, PPAT sering menghadapi risiko yang cukup besar terkait pengelolaan pajak, terutama dalam hal penitipan dan pembayaran pajak oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani. Banyak terjadi kasus penyalahgunaan pajak atau kesalahan administrasi yang menimbulkan kerugian keuangan negara, baik di tingkat pusat maupun daerah. Oleh karena itu, PPAT dituntut memiliki ketelitian dan integritas tinggi agar proses peralihan hak atas tanah berjalan sesuai hukum dan tidak merugikan negara.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab PPAT atas kerugian keuangan negara yang berkaitan dengan pajak yang timbul dari perolehan dan peralihan hak atas tanah, serta menelaah waktu lahirnya utang pajak dan mekanisme pertanggungjawaban PPAT terhadap kekurangan pembayaran pajak yang berpotensi merugikan keuangan negara.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertumpu pada kajian terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku di Indonesia untuk menjawab isu hukum yang menjadi fokus kajian. Pendekatan normatif dipilih karena permasalahan yang dibahas berkaitan langsung dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap potensi kerugian keuangan negara akibat kekurangan pembayaran pajak dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah. Penelitian hukum normatif berupaya menemukan kesesuaian antara aturan hukum yang berlaku dengan prinsip dan asas hukum yang mendasarinya, serta menilai apakah tindakan atau kebijakan yang dilakukan telah sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bersifat deskriptif-analitis, tetapi juga evaluatif terhadap penerapan norma hukum dalam praktik jabatan PPAT.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk menelusuri doktrin dan teori hukum,

seperti teori tanggung jawab hukum, konsep jabatan PPAT, konsep hukum pajak, dan konsep hak atas tanah. Kedua pendekatan ini diintegrasikan guna memperoleh pemahaman komprehensif tentang dasar hukum, prinsip tanggung jawab, dan penerapan kewenangan PPAT dalam konteks pengelolaan pajak pertanahan yang berpotensi menimbulkan kerugian keuangan negara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Waktu Lahirnya Utang Pajak Dari Perolehan Dan Peralihan Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah dapat diartikan serta dikaji berdasarkan undang-undang dan pendapat-pendapat ahli. Dalam Pasal 4 ayat (1) UU No.5/1960 menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Konsep mengenai tanah tersebut hanya saja meliputi permukaan bumi saja. Permukaan bumi memiliki arti yaitu lapisan bumi yang ada di atasnya, sementara tanah yang berada dalam permukaan bumi serta bahan galian yang ada di dalamnya, tidak termasuk pengertian dari tanah sesuai dengan konsep UU No.5/1960. Bumi merupakan permukaan tanah.

Beberapa macam hak atas tanah tidak dirinci di dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 5/1960 namun ditentukan dalam Pasal 16 dan Pasal 54 UU No. 5/1960. Terbagi menjadi 2 (dua) macam hak atas tanah yaitu:

1. Hak atas tanah yang memiliki sifat yang tetap. Hak tersebut yang tetap ada di dalam UU No. 5/1960 selama masih berlaku dan belum dicabut; serta
2. Hak atas tanah yang memiliki sifat sementara artinya memiliki rentang waktu yang terbatas dan/atau tidak untuk selamanya.

Dari kedua penggolongan tersebut dapat disimpulkan menjadi antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai, baik itu hak milik ataupun hak atas negara.

b. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Untuk menghindari terjadinya yang tidak jelas objeknya, kantor lelang wajib meminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang di kantor pertanahan.

Perolehan atau peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatan profesi PPAT adalah yang terjadi karena perpindahan/peralihan hak,

pembebanan dan kuasa yaitu berupa, jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan serta kuasa membebaskan hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan yang ada dalam PP Nomor 37 tahun 1998 Pasal 2 ayat (2) jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 tentang Peralihan, Pembebanan dan pemberian kuasa antara lain :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan dalam Perseroan (Inbreng)
5. Pembagian Hak Bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pertanggungjawaban Ppat Atas Kurang Bayar Pajak Yang Mengakibatkan Kerugian Keuangan Negara Yang Lahir Dari Perolehan Dan Peralihan Hak Atas Tanah

a. Pertanggungjawaban PPAT terhadap Pembuatan Akta PPAT

Akta PPAT memiliki peranan yang sangat penting terhadap lalu lintas hukum. Akta PPAT merupakan akta otentik mengenai peralihan serta pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi alat bukti tertulis yang secara langsung berkaitan dengan hukum pembuktian yang bagian dari hukum keperdataan. Esensi akta PPAT adalah sebagai alat pembuktian. Akta PPAT tersebut sebagai akta otentik dari perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No.37/1998) akta PPAT yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah. Dari pengertian tersebut terdapat unsur-unsur mengenai akta PPAT yaitu Akta tanah tersebut dibuat oleh Pejabat yaitu PPAT, memiliki manfaat sebagai alat bukti, serta objek akta PPAT yaitu hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun.

b. Pertanggungjawaban PPAT dalam Pemungutan Pajak

Wajib Pajak bisa membayar sendiri pajak BPHTB yang terutang secara langsung ke Bank dengan melakukan validasi ke Dinas Pelayanan Pajak atau Dinas Pendapatan Daerah atau bisa meminta bantuan PPAT untuk menghitung dan membayarkan dan melakukan validasi ke Dinas Pendapatan Daerah. PPAT mempunyai kewenangan dalam membantu para pihak untuk membayarkan pajak yang lahir dari peralihan hak atas tanah.

PPAT harusnya mendapatkan besaran insentif pemungutan pajak. Hal ini dikarenakan PPAT tidak hanya bertanggung jawab kepada BPN sebagai mitra kerja tetapi juga terhadap Pajak. Dalam melakukan pemungutan pajak sesuai PP Nomor 69 tahun 2010 akan diberikan insentif dari pemungutan pajak. Insentif

pemungutan pajak tersebut merupakan tambahan penghasilan yang diberikan sebagai penghargaan atas kinerja tertentu dalam melaksanakan pemungutan pajak dan retribusi. Pemberian dan pemungutan insentif pemungutan pajak dan retribusi dilaksanakan berdasarkan asas kepatutan, asas rasionalitas serta asas kewajaran. Hal ini untuk menghindari kesewenangan dalam mengambil insentif pemungutan pajak, yang harus disesuaikan dengan jumlah besarnya tanggung jawab, kebutuhan, dan karakteristik dan kondisi objektif daerah. Insentif berasal dari pendapatan pajak dan retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Besarnya insentif diputuskan paling tinggi 3% untuk provinsi dan 5% untuk kabupaten/kota.

c. Pertanggungjawaban PPAT terhadap Pembayaran Pajak yang Lahir dari Peralihan Hak Atas Tanah

Setiap peralihan hak atas tanah akan timbul pajak yang lahir. Pajak tersebut harus dibayarkan sebelum akta tersebut dibuat. Tanpa pembayaran pajak akta PPAT tidak bisa dibuat. PPAT sebagai pejabat yang diberikan kewenangan untuk menerima titipan pembayaran pajak untuk disetor ke kas negara. Pembayaran pajak di Indonesia dilakukan dengan cara sistem self assessment. Wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung serta membayar sendiri pajak yang terutang. Sehingga PPAT menjadi pihak ketiga sebagai penghubung untuk pembayaran pajak. PPAT diberikan kewenangan untuk mengecek atau memeriksa data-data/ dokumen mengenai pajak yang terutang tersebut sudah dibayarkan atau tidak.

Terhadap penitipan uang pajak, PPAT dapat menerima titipan berupa PPh final serta BPHTB untuk dibayarkan yang selanjutnya guna menyelesaikan akta-akta peralihan hak atas tanah. UU No.28/2009 menyatakan bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa surat setoran pajak (SSP), dari pihak penjual, serta surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) dari pihak pembeli. PPAT memiliki peranan sebagai pengawasan terhadap pembayaran pajak-pajak yang terutang pada peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara akta hanya dapat ditandatangani jika pajaknya sudah dibayar.

Undang-Undang PPh menganut prinsip perpajakan atas pengalihan dalam pengertian yang luas yaitu bahwa pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh wajib pajak dari manapun asalnya yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib Pajak tersebut.⁵⁵

d. Pertanggung jawaban PPAT atas Kurang Bayar Pajak yang Lahir dari Peralihan Hak Atas Tanah

Tata cara pemungutan pajak berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menganut sistem Self Assesment dan Official Assesment, sebagaimana ternyata dalam Pasal 96 ayat (2) yang mengatur bahwa setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang

berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Lebih lanjut sistem Official Assesment pemungutan pajak ini tampak dalam ketentuan Pasal 96 ayat (3) jo. ayat (4) yang mengatur bahwa Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan.

Sedangkan sistem Self Assesment tampak dalam ketentuan Pasal 96 ayat (5) yang mengatur bahwa Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis Pajak yang dapat dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dan ketentuan lainnya berkaitan dengan pemungutan Pajak diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 98 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Kemudian sebagai peraturan pelaksanaan diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, dimana dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) diatur bahwa pemungutan pajak terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak merupakan pembayaran pajak terutang oleh Wajib Pajak berdasarkan penetapan Kepala Daerah dengan menggunakan: (a) Surat Ketetapan Pajak Daerah atau dokumen lain yang dipersamakan; atau (b) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.

Sedangkan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, pemungutan pajak terutang dengan cara dibayar sendiri oleh Wajib Pajak merupakan pembayaran pajak terutang oleh Wajib Pajak dengan menggunakan: (a) Surat Pemberitahuan Pajak Daerah. (b) Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar; dan/atau (c) Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan.

Sistem pemungutan BPHTB menganut Self Assesment di mana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak yang menentukan dalam Pasal 4 bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak.

Surat ketetapan kurang bayar pajak (SKPKB) merupakan surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar. Ketentuan mengenai SKPKB diatur dalam UU No 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU No. 16/2009). SKPKB dapat diterbitkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah saat

terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak, bagian tahun pajak, atau tahun pajak, yaitu apabila: (a) Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain pajak yang terutang tidak atau kurang bayar; (b) Surat pemberitahuan tidak disampaikan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) UU No. 16/2009 dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; (c) Berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain mengenai pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan terhadap barang mewah ternyata tidak seharusnya dikompensasikan selisih lebih pajak atau tidak seharusnya dikenakan tarif 0%; (d) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 atau Pasal 29 UU No. 16/2009 tidak dipenuhi sehingga tidak dapat diketahui besarnya pajak yang terutang; atau (e) Wajib pajak diterbitkan nomor pokok wajib pajak dan/atau dikuatkan sebagai pengusaha kena pajak secara jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4a) UU No. 16/2009.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% perbulan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung sejak terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak, bagian tahun pajak, atau tahun pajak, sampai dengan diterbitkannya SKPKB.⁵⁷ Surat ketetapan kurang bayar pajak (SKPKB) terjadi atas peralihan hak atas tanah pada Pajak penghasilan (PPh) Final yang berasal dari penjual. PPAT selalu mengecek terlebih dahulu kebenaran pembayaran pajak BPHTB dan pajak penghasilan atas pealihan hak atas tanah dan bangunan, barulah membuat aktanya agar tidak terkena sanksi. Hal inilah yang PPAT pada akhirnya mensyaratkan kepada para pihak untuk melakukan pembayaran pajak agar aktanya aman dan tidak bermasalah akibat pembayaran pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 29 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT menolak membuat akta jika tidak menyerahkan bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) final tersebut.

PPAT menerima titipan pembayaran pajak yang kemudian PPAT akan menghitung besaran pajak yang akan dibayarkan ke kas negara. Setelah proses penghitungan pajak maka PPAT membayarkan PPh ke bank persepsi beserta data-data pendukung lainnya yang nantinya setelah dibayarkan dilakukan validasi oleh Kantor Pelayanan Pajak. Kantor Pelayanan Pajak akan melakukan pemeriksaan atau keterangan lainnya sesuai data yang diterimanya. Apabila terjadi kurang bayar pajak yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak, maka PPAT bertanggungjawab untuk memberitahukan kepada wajib pajak atas adanya kurang bayar pajak untuk membayar kurang bayar pajak sesuai dengan pemeriksaan yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak agar terselesainya pembuatan akta.

Pajak penghasilan yang terutang wajib dibayar paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran. PPAT hanya dapat menandatangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan surat setorn pajak yang bersangkutan setelah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak sebagaimana diatur di dalam 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.

PPAT tidak hanya bertanggungjawab kepada Kantor Pertanahan sebagai mitra kerjanya, tetapi PPAT juga bertanggungjawab terhadap pembayaran pajak yang timbul dari peralihan hak atas tanah baik itu berupa SPT PBB, PPh Final ataupun BPHTB. Hal ini merupakan tugas pokok sebagai PPAT untuk mengecek atau melakukan pemeriksaan terkait bukti pajak yang diberikan oleh para pihak. PPAT tidak bisa melakukan perbuatan hukum membuat akta-akta PPAT sebelum pajak terbayarkan. Terdapat sanksi-sanksi mengenai pelanggaran pajak bai itu sanksi perdata, sanksi administrasi, ataupun sanksi pidana sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

SIMPULAN

Kesimpulan bahwa saat terutang pajak dari peralihan hak atas tanah lahir pada saat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukan pengecekan (checking) ke Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat beserta data pendukungnya. Kantor Pertanahan akan memberikan pernyataan bahwa objek tersebut tidak dalam sengketa atau bebas dari beban-beban lain sehingga utang pajak timbul dan wajib dilakukan pelunasan. Namun, apabila objek tanah masih dalam sengketa, maka penyelesaian sengketa tersebut harus dilakukan terlebih dahulu. Selain itu, PPAT menerima titipan pembayaran pajak untuk kemudian menghitung besaran pajak yang akan disetorkan ke kas negara. Setelah dilakukan proses penghitungan, PPAT membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) ke bank persepsi disertai data pendukung dan dilakukan validasi oleh Kantor Pelayanan Pajak. Apabila terjadi kekurangan pembayaran pajak yang diketahui dari hasil pemeriksaan Kantor Pelayanan Pajak, PPAT bertanggung jawab untuk memberitahukan wajib pajak agar segera melunasi kekurangannya sesuai hasil pemeriksaan tersebut demi penyelesaian pembuatan akta. Berdasarkan simpulan tersebut, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan. Pertama, PPAT dalam menjalankan jabatannya tidak hanya bermitra dengan Kantor Pertanahan, tetapi juga memiliki tanggung jawab dalam bidang perpajakan melalui koordinasi dengan Kantor Pelayanan Pajak. PPAT wajib memeriksa setiap pembayaran pajak yang diamanahkan wajib pajak karena terdapat sanksi tegas bagi pelanggaran, baik berupa sanksi administrasi, perdata, maupun pidana. Oleh karena itu, Ikatan PPAT (IPPAT) perlu berperan aktif memberikan penyuluhan perpajakan dan menegakkan disiplin terhadap anggotanya, sekaligus mengusulkan payung hukum yang lebih kuat dalam peraturan setingkat undang-undang. Kedua, Pemerintah Daerah, khususnya Dinas Pendapatan Daerah, perlu meningkatkan pelayanan terpadu terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang kini menjadi kewenangannya, agar terdapat keseragaman dalam penilaian pajak antara Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Pelayanan Pajak. Kepastian hukum dan perlindungan bagi wajib pajak juga perlu dijamin agar tidak menimbulkan kebingungan dalam perhitungan nilai pajak. Ketiga, masyarakat sebagai wajib pajak diharapkan lebih aktif dan mandiri dalam melakukan pembayaran pajak,

baik Pajak Penghasilan (PPh) final maupun BPHTB, dengan memanfaatkan sistem pembayaran pajak daring (online) yang lebih mudah, cepat, dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2017). *Sanksi perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Ahmadi, M., & Pati, S. (2008). *Hukum perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Anand, G. (2018). *Karakteristik jabatan notaris di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Andi Prajitno, A. A. (2018). *Pengetahuan praktis tentang apa dan siapa PPAT pejabat pembuat akta tanah* (Edisi revisi ke-2). Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Arba, M. (2015). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Atmasasmita, R. (2000). *Perbandingan hukum pidana* (Cet. ke-2). Bandung: Mandar Maju.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1994). *Kamus besar bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djuanda, G., & Lubis, I. (2002). *Pelaporan pajak penghasilan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Effendi, P. (1994). *Praktik jual beli tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hartanto, J. A. (2012). *Problematika hukum jual beli tanah belum bersertifikat*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Ilyas, W. B., & Burton, R. (2014). *Hukum pajak: Teori, analisis, dan perkembangannya* (Edisi 6). Jakarta: Salemba Empat.
- Kelsen, H. (2006). *Teori hukum murni* (Terj. R. Mutaqien). Bandung: Nuansa Media & Nusa Media.
- Kesit Bambang Prakosa. (2006). *Hukum pajak*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Mardiasmo. (2002). *Perpajakan* (Edisi revisi). Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan* (Edisi revisi tahun 2009). Yogyakarta: Andi Offset.
- Marihot Pahala Siahaan. (2003). *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan: Teori & praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian hukum* (Edisi revisi). Jakarta: Prenada Media Group.
- Miru, A., & Pati, S. (2008). *Hukum perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muladi, & Arief, B. N. (2002). *Perbandingan hukum pidana*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1998). *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2016a). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT*.

-
- Pemerintah Republik Indonesia. (2016b). *Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*.
- Phillips, E. (n.d.). *Prinsip kesatuan hukum nasional dalam pembentukan produk hukum pemerintah daerah otonomi khusus atau sementara* (Disertasi, Universitas Airlangga). Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Airlangga.
- Pudiatmoko, Y. S. (2002). *Pengantar hukum pajak*. Yogyakarta: Andi.
- Ramli, A. (2000). *Perbandingan hukum pidana*. Bandung: Mandar Maju.
- Republik Indonesia. (n.d.). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia. (2009a). *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*.
- Republik Indonesia. (2009b). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.
- Rusdianto, S., et al. (2017). *Hukum & politik hukum jabatan notaris*. Surabaya: R.A. De Rozarie.
- Rusjdi, M. (2008). *PBB, BPHTB, & bea materai* (Edisi ke-2). Jakarta: Macanan Jaya Cemerlang.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2013). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Setiadi, E., & Andrisari, D. (2013). *Perkembangan hukum pidana di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan: Teori & praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sita, R. (2018). *Perpajakan: Teori dan kasus* (Edisi 10, Buku 1). Jakarta: Salemba Empat.
- Suandy, E. (2000). *Hukum pajak*. Yogyakarta: Salemba Empat.
- Sunaryo, D. A. S. (2015). *Tanggung jawab PPAT terhadap mekanisme pembuatan akta jual beli yang mengandung unsur penggelapan pajak* (Tesis, Universitas Airlangga). Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Sutedi, A. (2016). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tantia Firismanda, C. (2018). *Keterlibatan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam pelanggaran pemungutan pajak yang berimplikasi tindak pidana* (Tesis, Universitas Airlangga). Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Wijanarko, A. (2016). *Pertanggungjawaban pidana terhadap notaris sebagai pelaku penyelewengan setoran pajak BPHTB* (Tesis, Universitas Airlangga). Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Wiratni, A. (2006). *Sinkronisasi kebijakan pengenaan pajak tanah dengan kebijakan pertanahan di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Wirawan, B. I., & Burton, R. (2001). *Hukum pajak*. Jakarta: Salemba Empat.