

Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya

Kristian Hutama¹, Ery Agus Priyono²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; kristianhutama1@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; eap.mnot@gmail.com

Received: 16/03/2023		Revised: 21/05/2023	Accepted: 20/06/2023
Abstract	Buying and selling land is the transfer of land rights from one person to another. This is often done because land has economic value. In a sale and purchase agreement, the object and price must be stated clearly. This is related to income tax (PPH) and exemption of rights. At Land and Building (BPHTB) this tax will arise with the transfer of land rights. This makes some people do not mention the actual price in the agreement to avoid the amount of tax that must be paid. This writing aims to know and describe the responsibilities of a notary in making a sale and purchase agreement. The writing method takes normative juridical, namely emphasizing the problems that are researched based on reality through related literacies. The notary is only tasked with making the contents of the agreement based on the agreement of the parties. In addition, the notary has tried to take preventive measures such as writing in detail, in detail and as completely as possible and for the legal consequences of the agreement it will not meet the objective requirements, namely a certain matter and a lawful cause because the price in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) does not match at the actual price so that the deed is automatically null and void.		
Keywords	Sale and Purchase Agreement; Notary; Notary's Code of Ethics		
Corresponding Author Kristian Hutama Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; kristianhutama1@gmail.com			

1. PENDAHULUAN

Tugas jabatan notaris merupakan jabatan yang esoters, seperti adanya pendidikan khusus dan kemampuan dalam menjalankannya. (Habib Adjie, 2013) Resiko dalam menjalankan profesi sebagai notaris tidaklah mudah, dengan adanya hukuman penjara apabila tidak berhati-hati dalam menjalankan tugasnya. Ketidaksihatian ini timbul dikarenakan notaris nekat untuk mengikuti kemauan klien yang tidak semestinya dan beresiko agar klien mau membuat akta di tempatnya. Banyak kejadian seperti ini dikarenakan persaingan antar notaris semakin ketat di daerahnya.

Pencantuman nama notaris dan tanda tangan notaris sering ditafsirkan bahwa pihak yang ikut didalam akta, sehingga apabila terjadi permasalahan maupun cacat didalam isi akta, membuat notaris tersebut sering terseret baik secara tergugat atau turut tergugat. Ahli Sarman Hadi secara tegas mengungkapkan bahwa "Notaris bukanlah pihak dalam akta yang dibuat dihadapannya, karena notaris tidak boleh memihak dan tidak mempunyai pihak, namun hanya dapat memberikan jalan dalam jalur hukum yang berlaku, agar maksud para pihak yang meminta bukti tertulis akan terjadinya hubungan hukum diantara para pihak, dapat dibantu melalui jalur hukum yang benar (Sarman, 2012)

Terdapat 2 macam akta notaris, yaitu akta *relaas* dan akta *partij*. Akta relaas adalah akta yang dibuat



oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya. Sedangkan akta *partij* adalah akta yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau dicerminkan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris. (Rio, 2019)

Hal ini juga berlaku dengan jual beli dimana antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli. Proses jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris dan/atau PPAT. Namun, sebelum dibuatkan Akta Jual Beli selanjutnya disebut AJB, karena persyaratannya belum terpenuhi, maka para pihak mengikatkan diri dengan cara Perjanjian. Pengikatan Jual Beli yang disebut dengan PPJB.

Hidup manusia sering berkaitan dengan objek tanah, dimana setiap orang tentu memerlukan tanah. Seiring dengan semakin bertambahnya jumlah manusia dan semakin menyempit jumlah tanah sekarang ini, maka kebutuhan akan penguasaan tanah akan senantiasa bertambah. Hal ini berbeda dengan keadaanya yang terjadi dilapangan dimana sering adanya kendala, khususnya mengenai harga. Tidak ada suatu kesepahaman dan konsistensi dalam menentukan harga, karena peraturannya sendiri masih rancu. Jadi penentuan dari harga tersebut disesuaikan dengan para pihak. Namun yang jadi perbedaan dari para pihak dengan pemerintah, dimana para pihak menginginkan harga yang dicantumkan didalam akta adalah nominal yang paling rendah agar pajaknya rendah, namun pemerintah menentukan harga yang dicantumkan, didalam akta adalah harga yang paling tinggi agar penghasilan negara meningkat, sementara penentuan harga sangat memberi pengaruh yang sangat signifikan terhadap pajak-pajak, PNBP, dan lain-lain. (Erizon, 2021)

Harga transaksi pada akta akan menjadi dasar perhitungan pajak-pajak yang berkenaan atas pengalihan hak atas tanah tersebut. Namun notaris sering tidak mengetahui harga yang benar-benar terjadi dalam pengalihan hak atas tanah tersebut, karena terkadang ada permintaan bahkan kerja sama antara pihak untuk meminta harga yang dicantumkan sesuai NJOP sementara transaksi mereka jauh lebih besar dari pada harga yang ada di NJOP. (Safira, 2019) Sehingga apabila isi akta yang dibuat oleh notaris tidak benar adanya, maka akta tersebut memiliki kesalahan materiil. Kesalahan materiil tersebut pada prinsipnya dapat mendegradasi kekuatan akta otentik menjadi akta dibawah tangan, dapat menjadi batal demi hukum maupun dibatalkan oleh putusan pengadilan. (Vicky, 2023)

Ahli hukum Soegondo menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya. (Muharromi, 2021)

Melihat tanah sebagai objek yang sangat ekonomis, oleh karena itu dalam proses jual beli tanah, penjual dan pembeli tentu akan dikenakan pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPH) untuk Penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pembeli. Pajak ini ditentukan dari harga transaksi baik obyek yang diperjual belikan. Fakta dilapangan diketahui bahwa spekulasi tanah ataupun klien yang sering melakukan jual beli atas tanah untuk memanipulasi harga transaksi yang tercantum di dalam akta tidaklah harga yang sesungguhnya, padahal harga yang dilaporkan tersebut yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan PPh dan BPHTB nantinya, karena bersinggungan dengan pajak. (Purna, 2018)

Berdasarkan penjelasan tentang jual beli secara umum dan pengikatan jual beli tanah diatas, akan dikaji dan dianalisis lebih mendalam tentang dampak harga yang berbeda dengan harga yang sebenarnya di dalam akta pengikatan jual beli notaris. Oleh karena itu penelitian ini diberi judul "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya".

2. METODE

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang didasarkan atas satu atau dua variabel yang saling berhubungan yang didasarkan pada teori atau konsep yang bersifat umum yang

diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data dengan seperangkat data lainnya.

Jenis penelitian dalam penulisan karya tulis ini menggunakan metode yuridis normative dan didukung oleh *field research* yang bersifat empiris guna memperkuat dan mendukung hasil dari penelitian tersebut. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang sedang diangkat penulis dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Depri, 2014)

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan Studi Kepustakaan. Sehingga dalam hal ini penulis menggunakan metode penelitian studi pustaka (*library research*) yaitu penelitian dilakukan menggunakan literature-literatur sumber hukum, seperti peraturan perundang-undangan, hasil penelitian, dan jurnal ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian ini. (Suggono, 2013).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perbedaan Harga Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Nominal Sebenarnya

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan). Hak atas tanah menurut hukum agraria dibagi 2 (dua) bentuk, yaitu hak tanah yang bersifat primer dan hak tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang bersifat primer meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, sedangkan, hak atas tanah yang bersifat sekunder meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak menyewa atas tanah pertanahan. (Giovanni, 2017)

Hal ini berlakulah syarat-syarat untuk sahnya perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat untuk sahnya suatu perjanjian. Di dalam KUHPerdata tidak ada penjelasan mengenai apa itu sebab yang halal, tetapi Pasal 1337 KUHPerdata mengatur tentang sebab yang terlarang, yaitu sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan menafsirkan Pasal 1337 secara *a contrario*, maka dapat diketahui bahwa sebab yang halal adalah yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah haknya hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat, didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan”.

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) menurut UUPA: (Sari, 2013)

1. Dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah.
2. Notaris dan/atau PPAT harus dengan teliti memastikan bahwa :
 - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui penjualan tanah tersebut. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah

tersebut.

- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Selanjutnya notaris/PPAT meminta sertifikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan, serta belum diberi tanggal serta belum ditandatangani, maka surat kuasa itu kemudian dilegalisasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan selaku notaris dan aslinya dilekatkan pada akta jual beli bersangkutan.
3. Selanjutnya, notaris dan/PPAT melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang.
4. Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli apabila segala syarat telah selesai namun apabila belum lengkap dibuatkan akta pengikatan jual belinya oleh notaris. Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Sebelum membuat Akta Jual Beli maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memastikan bahwa pihak penjual sudah membayar pajak yang dibebankan kepada penjual termasuk Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan dan pembeli sudah membayar pajak yang dibebankan kepada pembeli.

Dalam setiap jual beli harga dan obyek adalah unsur yang harus dicantumkan di dalam akta. Sehingga dari harga yang tercantum dapat dihitung pengenaan pajak yang timbul dari perjanjian yang dilakukan. Besarnya harga transaksi yang

Sehingga disimpulkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 50 diatas bahwa pelanggaran Kode Etik Notaris dapat disamakan dengan pelanggaran Undang-Undang sehingga dapat dikenai sanksi yang berasal dari Undang-Undang. Dalam hal ini Kode Etik Notaris menganut prinsip penundukan kepada Undang-Undang Jabatan Notaris.tercantum dalam akta Notaris/PPAT ialah berdasarkan dari pengakuan para pihak itu sendiri. Tak dapat dipungkiri pada prakteknya terdapat upaya-upaya penghindaran kewajiban perpajakan seringkali terjadi dalam transaksi Jual beli Tanah. terkadang nilai yang dilaporkan tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Tidak jarang nilai transaksi hanya dicantumkan lebih rendah dari nilai aslinya. Kecenderungan praktek-praktek pencantuman nilai transaksi yang tidak sesuai dengan aslinya tersebut maka lembaga yang berkepentingan perlu melakukan validasi terhadap hal tersebut. (Pratiwi, 2020)

Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli. Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Penilaian dengan metode perbandingan data pasar dilakukan dengan melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian terhadap data harga pasardengan objek yang dinilai. Data harga pasar yang dikumpulkan dipakai sebagai data pembanding. Perbandingan dilakukan terhadap faktor-faktor yang signifikan dalam mempengaruhi nilai tanah. Perbandingan dilakukan antara lain

terhadap faktor lokasi dan faktor fisik. Faktor lokasi meliputi aksesibilitas, fasilitas lingkungan, dan kondisi lingkungan. Faktor fisik antara lain menyangkut bentuk tanah, perbandingan lebar depan dengan kedalaman, ketinggian terhadap jalan, luas tanah dan lainnya.

Penilaian tanah yang dilakukan dengan metode perbandingan harga pasar dan dilaksanakan secara masal membutuhkan data harga pasar tanah yang cukup. Banyak sumber data pasar yang dapat ditemukan di lapangan.

Sumber informasi yang dapat dipakai dalam pengumpulan data harga pasar tanah antara lain:

- a. Pembeli atau penjual
- b. Iklan (cetak/elektronik)
- c. Broker (calo/perantara)
- d. Kepala desa/Lurah
- e. Pengembang
- f. Laporan Notaris PPAT

Jenis data transaksi tanah dapat berupa jual beli, sewa menyewa, atau penawaran. Jenis transaksi ini sangat penting untuk dicatat karena akan sangat berpengaruh nantinya saat melakukan analisis data. Jangan sampai analisis yang dilakukan menjadi keliru dan menghasilkan nilai yang bias hanya karena jenis transaksi yang dipakai tidak sesuai fakta dilapangan.

Untuk mendapatkan data harga pasar yang baik dalam melakukan analisis hendaknya jenis transaksi atas data tanah dilakukan penyesuaian sehingga diperoleh estimasi harga transaksi jual beli. Terdapat banyak sumber data harga transaksi tanah dilapangan. Data harga pasar tanah yang baik dan layak dipakai sebagai data dalam melakukan analisis dalam penilaian tanah dengan metode perbandingan harga pasar hendaknya dapat dipertanggungjawabkan.

Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak. (Merry, 2021)

Hal ini dapat terjadi karena merupakan suatu hal yang wajar, bahwa pada umumnya orang berkeinginan agar membayar pajaknya ringan, sehingga nilai yang dicantumkan dalam akta dan yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya yang telah disetujui oleh pihak-pihak.

Demikian juga sebaliknya, petugas pajak menginginkan pajak yang dibayar dapat maksimal. Penggunaan nilai transaksi sesuai dengan harga pasar cenderung jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sehingga petugas pajak dalam menentukan nilai transaksi yang sebenarnya tidaklah mudah, dalam melakukan penelitian atas kebenaran nilai transaksi yang dipakai wajib pajak untuk menghitung BPHTB, petugas dinas harus mencari data dan keterangan ataupun informasi dari berbagai pihak, yang sebenarnya tidak mudah untuk memperoleh nilai yang pasti dan menjamin kebenaran. Bahkan tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak ini justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, hal inilah yang menjadi masalah karena tidak adanya kepastian mengenai nilai transaksi.

Ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, antara lain, dapat mengakibatkan transaksinya menjadi tidak sah dan menjadi batal, bahkan dapat merugikan masyarakat, karena harus membayar pajak yang lebih tinggi dari yang seharusnya. Di samping itu, juga menimbulkan prosedur yang rumit dan panjang, karena diperlukan proses validasi yang kadang memakan waktu yang rumit dan lama.

Bentuk perlindungan hukum terhadap transaksi atas tanah dan bangunan terhadap PPAT/notaris, adalah diberi wewenang dalam pemeriksaan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional, contohnya apabila akta jual beli yang pada intinya akan mengalihkan hak atau memindahkan hak, maka PPAT/notaris sebelum membuat akta tersebut terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat dan setelah mendapatkan bukti

pembayaran pajak, PPAT/notaris baru dapat melaksanakan akta jual beli tersebut. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap keadaan dari tanah yang akan diperjanjikan tersebut dan guna untuk menghindari agar pihak yang akan mendapatkan hak berupa tanah dari objek jual beli tersebut tidak mendapatkan masalah atau kerugian dari tanah yang akan dimilikinya tersebut, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum di kemudian hari terhadap PPAT/notaris itu sendiri karena PPAT/notaris tersebut telah melakukan tugasnya dengan melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah sebelum melakukan jual beli. (Yusuf, 2022)

Perlindungan hukum atas profesi notaris didasarkan pada ketentuan pasal 50 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang berbunyi “barangsiapa melakukan sesuatu berdasarkan undang-undang, maka ia tidak dapat dipidana”, dapat diterapkan kepada notaris dalam menjalankan tugas jabatan. Sepanjang melaksanakan tugas jabatan tersebut sesuai dengan cara yang sudah ditentukan dalam UUJN, hal ini merupakan suatu imunitas terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatan sesuai aturan hukum yang berlaku.

Diberlakukannya UUJN dan undang-undang perubahan atas UUJN diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Dalam hal ini jual beli merupakan contoh akta para pihak, karena ketika penghadap datang kepada notaris agar perbuatan hukumnya dituangkan dalam suatu akta otentik berdasarkan keterangan yang diberikan penghadap itu sendiri. Namun biarpun dalam hal ini notaris bersifat pasif karena hanya menuangkan apa yang dijelaskan para pihak, notaris harus tetap memberikan penjelasan dan penyuluhan hukum atas hak dan kewajiban yang timbul dalam perbuatan hukum yang mereka laksanakan. Notaris harus berperan untuk selalu bertindak jujur dan tidak berpihak, memberikan pelayanan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam undang-undang.

Keabsahan akta pengikatan jual beli dan/atau akta jual beli yang dibuat oleh notaris dan/atau PPAT yang memuat nilai transaksi lebih rendah dari yang sebenarnya adalah tetap sah secara hukum, karena memenuhi poin-poin dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Dalam hal peran notaris/PPAT terhadap pembayaran pajak adalah memberitahukan kepada wajib pajak agar segera melakukan pembayaran pajak supaya akta jual belinya dapat dilakukan, dan sebagai seorang notaris/PPAT kita juga dapat membantu para klien untuk membayar pajaknya apabila para klien tidak mengetahui tata cara pembayaran pajak tersebut atau awam mengenai perpajakan. Pembayaran Pajak tersebut sebenarnya memang kewajiban dari masing-masing wajib pajak tapi pada kenyataannya para notaris/PPAT yang membantu melakukan pembayaran pajak seperti yang dikemukakan oleh seorang notaris/PPAT, bahwa itu adalah merupakan fee tanpa ada pungutan lain dalam hal membantu pembayaran pajak itu, tetapi ada juga yang para wajib pajak yang hanya tidak bisa mengisi formulir pembayaran pajak tersebut, dan notaris/PPAT hanya membantu melakukan pengisian formulir tetapi pembayaran dilakukan oleh wajib pajak tersebut. (Irsyad, 2020)

Pada tahap ini notaris/PPAT harus dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bentuk-bentuk pajak yang akan dikenakan kepada para pihak pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah, pihak penjual dan pihak pembeli masing-masing mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran pajak. Untuk Pihak penjual menanggung PPh yaitu sebagai konsekuensi dari penghasilan yang ia peroleh atas dasar pemindahan haknya sedangkan bagi pihak pembeli diwajibkan membayar BPHTB dari hak yang ia peroleh.

Pengertian PPh mengandung dua kata yang mempunyai pengertian disatukan satu sama lain. Yang pertama mengenai arti dari pajak adalah suatu kewajiban dari masyarakat untuk menyerahkan sebagian dana kepada negara dalam membiayai kepentingan umum serta keperluan negara lainnya, yang pelaksanaannya diatur oleh Undang-Undang. Kedua mengenai arti penghasilan adalah jumlah uang yang diterima atas usaha yang dilakukan orang-perorangan, badan atau bentuk usaha lainnya yang dapat digunakan aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsi dan/atau menimbun serta menambah kekayaan. (Gazali, 2015)

Selain kewajiban pembayaran PPh yang dikenakan kepada pihak yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pihak lawannya kepada siapa ia mengalihkan hak atas tanah dan bangunannya juga berkewajiban untuk membayar pajak yang berupa BPHTB. Kewajiban membayar pajak bagi penerima hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

Mengenai besarnya tarif PPh yang dikenakan terhadap pihak penjual yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari Nilai Bruto Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Sedangkan untuk BPHTB berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah NPOP-NOTKP dikali 5% (lima persen) dari NPOP. Nilai Jual Objek Pajak (NPOP) ditentukan sebesar:

- a) Harga transaksi, dalam hal jual beli.
- b) Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila harga transaksi lebih rendah dibanding NJOP.

Pada dasarnya PPh dan Pajak BPHTB saling berkaitan yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan karena sebelum melakukan perbuatan hukum dalam Akta Jual Beli dihadapan PPAT, kedua pajak tersebut harus telah lunas dibayar oleh wajib pajak, sehingga wajib pajak dapat memperlihatkan fotokopi pembayaran pajak tersebut sebagai bukti bahwa telah dilaksanakan. Namun pada faktanya dilapangan, sangat sulit untuk meminta klien jujur terhadap harga yang sebenarnya, karena pada dasarnya setiap kita ini sangat berat untuk membayar kewajiban pajak apalagi untuk jumlah yang besar. Jadi sering sekali notaris hanya membuat sesuai harga yang sama dengan di PBB, apabila para pihak meminta agar tidak mencantumkan harga yang sebenarnya

4. KESIMPULAN

Lahirnya UU Nomor 5 Tahun 1960 sebagai undang-undang nasioal yang mengatur tentang agraria membawa dampak positif dalam pendapatan Negara melalui pajak atas pengalihan hak atas tanah. Pendaftaran balik nama atas pengalihan hak atas tanah dapat dibuktikan melalui akta jual beli oleh PPAT, namun didasarkan pada akta pengikatan jual beli oleh notaris. Lahirnya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa ketentuan harga sebagai dasar perhitungan atas pajak pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak). NPOP adalah harga transaksi yang sebenarnya terjadi. Namun, apabila NPOP lebih rendah daripada NJOP maka dasar perhitungannya adalah harga yang paling tinggi.

Pasal 50 KUH Pidana berbunyi barangsiapa melaksanakan sesuatu berdasarkan undang-undang, ia tidak dapat dipidana. Ini adalah bentuk perlindungan bagi notaris. Akta pengikatan jual beli merupakan akta para pihak (akta Partij). Notaris membuat akta berdasarkan kemauan dan keterangan para pihak. Dalam hal harga jual, notaris tidak dapat dipersalahkan, karena notaris bukanlah pihak melainkan hanyalah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta atas kepentingan para pihak yang sesuai dengan kewenangannya dalam undang-undang. Notaris terikat dengan kebenaran formil apa yang dituangkan dalam akta hanyalah data normatif, notaris tidak mempunyai kewenangan untuk membuktikan materiilnya, sehingga lembaga pengadilan yang mempunyai kewenangan membuktikan tersebut.

REFERENSI

- Bambang Sunggono, (2013), Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Press, Jakarta
- Depri Liber Sonata, (2014), Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), Januari – Maret, 18
- Erin Kharinsyah, Hasim Purba, Surnarmi, Rosnidar Sembiring, (2021), Keududukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pembayarananya Dilakukan Secara Bertahap Yang Telah Dibatalkan Oleh

- Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/PDT/2015), *Visi Sosial Humaniora*, 2(2), Desember, 257
- Gazali, (2015), Pajak Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 8(1), Juni, 87-88
- Giovanni Rondonuwu, (2017), Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Lex Privatum*, 5(4), Juni, 114-115
- Merry, Edith Ratna, Mujiono Hafidh Prasetyo, (2021), Prosedur Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, *Notarius*, 14(1), 417-419
- Muhammad Isrsyad Aulad, Ahmadi Miru, Oky Deviany, (2020), Penyelundupan Hukum Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris, *Amanna Gappa*, 28(2), 118
- Muhammad Muharromi, (2021), Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Tandatangan Blanko Kosong Dalam Pembuatan Akta Autentik, *Jurnal Kentah Semaya*, 9(12), 2338
- Ni Ketut Sari Andayani, (2013), Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Kabupaten Karangasem, *Media Komunikasi FIS*, 12(1), April, 77
- Pratiwi Ayuningtyas, (2020), Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik, *Repertorium*, 9(2), November, 99
- Purna Noor Aditama, (2018), Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, *Lex Renaissance*, 1(3), Januari, 193
- Rio Utomo Hably, (2019), Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij (Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1003K/PID/2015), *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), Desember, 24
- Roesnastiti Prayitno, (2018), Bahan Kuliah Kode Etik, Universitas Indonesia, Depok, September
- Safira Dini Laksita, Nabitis Sa'adah, Doramia Anggita Lumbanraja, (2019), Akta Kuasa Dalam Kaitannya Dengan Pemungutan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Semarang, *Notarius*, 12(1), 374
- Vicky Caesar Elang Palar, Mohamad Fajri Mekka Putra, (2023), Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris, *Al-Manhaj*, 5(1), January-June, 37-38
- Yusuf Saepul Zamil, Supraba Sekarwati, Yani Pujiwati, Ida Nurlinda, Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Perbandingannya Dengan Negara Lain, (2022), *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(2), Maret, 297