

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR**

ADA TUA SIMBOLON

ABSTRACT

Legal act on land and building rights acquisition must have AJB made by and before PPAT who has the authority to organize land and building transact. Based on Article 91, paragraphs 1 and 3 of Law on PDRD, a PPAT can only sign Transact Certificate after a taxpayer submits the evidence of tax payment. Otherwise, a sanction will be imposed upon him, based on Article 93, paragraphs 1 and 3 juncto Article 11, paragraphs 1 and 3 of Perda of Samosir Regency Number. 9/2011 on BPHTB. PPAT has to be liable for supervising BPHTB tax payment. the sanction when he fails to do his job in supervising of BPHTB tax payment in Samosir Regency varies. However, in Law Number. 28/2009 on PDRD juncto Perda of Samosir Regency Number. 9/2011 on BPHTB does not strictly regulate legal procedure on the sanction

Keywords: Role of PPAT, BPHTB Tax, Land Transaction.

I. Pendahuluan

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta Jual Beli dihadapan PPAT.¹ Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Jika hal tersebut dilanggar maka konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT/Notaris, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi

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

administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Dimana seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.² Jika hal ini tidak dilaksanakan maka PPAT/Notaris yang membuat Akta Jual Beli dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas untuk lebih mengerti dan memahami lagi mengenai peranan pejabat pembuat akta tanah dalam pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, maka saya sangat tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang dibuat dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis yang berjudul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Samosir”.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana ketentuan tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir?
2. Bagaimana ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir ?
3. Bagaimana aspek keadilan terhadap ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

²Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

1. Untuk mengetahui ketentuan tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir.
2. Untuk mengetahui ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir.
3. Untuk mengetahui aspek keadilan terhadap ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir.

II. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif) atau disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*). Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier³

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan.
- b. Bahan hukum sekunder.
- c. Bahan hukum tersier.

Teknik pengumpulan data (bahan hukum) dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*).

³Chaidir Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, Malang : UMM Press. hlm 141.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) menyebutkan bahwa 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 pada umumnya adalah Notaris. Berkaitan dengan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum, namun demikian berdasarkan kebutuhan maka pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai PPAT yaitu PPAT sementara dan PPAT khusus. Hal ini diatur di dalam Pasal (1) angka (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT.

Sementara itu, berkenaan dengan tata cara pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan dikaitkan dengan ketentuan perpajakan, seorang PPAT di Kabupaten Samosir tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1), dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan aya (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dimana “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan PPAT Khusus hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD” kepada PPAT.

Peraturan Daerah dan Undang-Undangg tersebut memberikan peran penting kepada PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah, terutama bagi negara dalam hal pembayaran pajak yang merupakan kewajiban bagi para pihak yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah sebelum dibuatkannya akta peralihan oleh PPAT. Dalam hal peran PPAT terhadap pembayaran pajak adalah diberikan wewenang dan tanggungjawab untuk ikut melakukan pengawasan untuk mengawasi wajib pajak agar segera melakukan pembayaran pajak sebelum akta

jual belinya dibuat, dan sebagai seorang PPAT juga melakukan penelitian terhadap obyek pajak yang haknya dialihkan.⁴

Selain dari itu peranan PPAT juga untuk memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku, sekaligus sebagai “*First Gate*” (Gerbang Pertama) dan penerangan dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Disini PPAT/Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan hukum Penanaman Modal Asing (PMA). Pada tahap ini 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 Pajak Penghasilan (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.⁵

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M Stroink dan J.G. Steenbeek menyebutnya sebagai konsep inti dalam Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut P.Nicolai adalah sebagai berikut : Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Seiring dengan pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas, maka berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari

⁴Pasal 4 ayat (2) Peraturan Bupati Samosir Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Samosir.

⁵Hasil wawancara dengan Waston Simbolon, Plt. Kepala Dinas Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Samosir, Selasa, tanggal 31 Mei 2016.

peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan. Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.

Delegasi adalah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang. Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apa pun (dalam arti yuridis formal) yang ada hanyalah hubungan internal, sebagai contoh Menteri dengan pegawai, Menteri mempunyai kewenangan dan melimpahkan kepada pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian.

Wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dengan kata lain organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan, jadi dalam atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern. Pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris). Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya, sehingga tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (delegans) tetapi beralih pada penerima delegasi (delegataris). Sementara pada mandat, penerima mandat (mandataris) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa PPAT mempunyai wewenang yang diperoleh dengan cara delegasi atau pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif sebagaimana diatur dalam

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Terkait dengan hal itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”, sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Kemudian peranan PPAT dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Pasal 9 ayat (1), dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Pasal 91 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dimana “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan PPAT Khusus hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD” kepada PPAT. Dari aturan tersebut jelas bahwa PPAT tidak dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan atau sering disebut dengan akta jual beli sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. 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 tanggungjawab 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.

Pada bagian ketujuh belas undang-undang PDRD mengatur mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pajak BPHTB merupakan kewajiban dari pihak pembeli (sebagai wajib pajak) dalam transaksi peralihan hak atas tanah/atau bangunan. Sedangkan PPAT adalah sebagai pejabat yang membuat pengesahan perbuatan hukum atas akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pada Pasal 91 ayat (1) UU PDRD berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak” dan pada Pasal 91 ayat (3) UU PDRD berbunyi “Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Dari Pasal 91 ayat (1) dan (3) UU PDRD tersebut, PPAT diberikan tanggungjawab untuk ikut mengawasi dalam pembayaran pajak BPHTB. Jika PPAT tersebut melakukan kelalaian pengawasan pembayaran pajak BPHTB dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka PPAT dikenakan sanksi denda, hal ini sesuai dengan bunyi dari Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang PDRD No 28 Tahun 2009, “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran” dan Pasal 93 ayat (3) UU PDRD yang berbunyi “Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Tentang sanksi administrasi berupa denda yang dikenakan kepada PPAT tidak tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selanjutnya dasar penerapan sanksi denda tersebut dan tata cara pelaksanaannya belum ada yang mengaturnya, dan siapa yang memberikan sanksi administratif denda tersebut, pada dasarnya yang memberi sanksi adalah undang-undang, namun dalam sanksi denda yang diberikan kepada PPAT tidak dipertegas bahwasannya siapa yang memberikan sanksi denda tersebut, apakah yang memberikan sanksi administrasi denda tersebut Direktorat

Jenderal Pajak, yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Negara dan diawasi Misalnya saja ketika terjadi balik nama jual beli.

Pada Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatakan bahwa PPAT/ Notaris dan PPAT Khusus hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah si wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sehingga sebelum proses balik nama diwajibkan agar wajib pajak membayar BPHTB terlebih dahulu, setelah itu balik nama dapat diproses.

Pada undang-undang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah, misalnya saja Pasal 88 mengenai tarif. Tarif tersebut dikenakan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Sedangkan Pasal 9 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini tidak ada yang mengatur siapa yang memberikan sanksi ini, apakah yang memberi sanksi tersebut adalah dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) ataupun dari Dispenda (Dinas Pendapatan Daerah).

Sinta Mauly Agnes Tamba, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, menyatakan bahwa PPAT sendiri merasa keberatan mengenai penerapan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya dikatakan jika memang hal tersebut diterapkan dan dilaksanakan mengenai sanksi administratif berupa denda tersebut, siapakah yang akan memberikan sanksi karena di dalam undang-undang maupun dalam Perda tidak ada disebutkan secara pasti. Hal ini menjadi adanya ketidak pastian hukum dan adanya keraguan-raguan ketika nanti akan membayar denda tersebut.⁶

Hasil wawancara dengan Rita Dyah Widawati, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, menyatakan bahwa dengan adanya ketentuan sanksi administratif berupa denda terhadap PPAT tersebut sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah

⁶ Hasil Wawancara dengan Sinta Mauly Agnes Tamba, Notaris/PPAT, Kabupaten Samosir, Kamis, tanggal 26 Mei 2016.

dan Retribusi Daerah, PPAT menjadi sangat berhati-hati, terutama dalam hal penandatanganan akta peralihan hak, adapun salah satu cara untuk menghindarinya yaitu dengan tetap mengikuti ketentuan tersebut. PPAT tersebut harus lebih teliti lagi dimana terlebih dahulu menerima bukti pembayaran pajak BPHTB, apalagi sekarang telah adanya verifikasi yang membutuhkan waktu lebih kurang 1 (satu) bulan. Setelah itu, untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan pada akta tersebut. Akan tetapi seandainya ketentuan tersebut dilanggar, maka akan dibayarkan saja untuk menghindari adanya tegoran dari pihak yang berwenang, karena jika denda tersebut tidak dibayar maka surat paksa tersebut akan terus datang sampai PPAT tersebut membayarnya. Untuk penerapan sanksi administratif berupa denda yang ada pada Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berupa denda tersebut tidak mengetahui dasar penerapannya atau dengan kata lain tidak mengetahui siapa sebenarnya yang memberikan sanksi tersebut.⁷

Marlon Henrikus Simanjorang, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, menyatakan bahwa Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut tidak perlu dibuat atau lebih baik dihapuskan dari Undang-Undang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah karena dianggap mubazir. Kemubaziran tersebut dikarenakan PPAT secara umum telah mengetahui mengenai persyaratan dalam pembuatan Akta Jual Beli, termasuk persyaratan terlebih dahulu membayarkan Pajak PPh bagi penjual dan Pajak BPHTB bagi pembeli. Jika pajak-pajak tersebut memang tidak dibayarkan oleh para pihak maka proses pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan tidak akan dapat diproses jadi mau tidak mau pajak tersebut harus dibayarkan. Sehingga, pelanggaran mengenai Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang

⁷Hasil wawancara dengan Rita Dyah Widawati, SH, M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, Rabu, tanggal 01 Juni 2016.

Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak akan pernah terjadi dalam pembuatan Akta Jual Beli.⁸

Hasil wawancara dengan Waston Simbolon, Plt. Kepala Dinas Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Samosir, menyatakan bahwa penerapan sanksi denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, didasarkan oleh adanya pelimpahan wewenang yang diberikan pemerintah kepada PPAT dalam membuat akta otentik yaitu berbentuk Akta Jual Beli dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang disebutkan dalam undang-undang ada dikenakan pajak berupa Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), sehingga untuk memungut pajak-pajak tersebut PPAT turut serta dalam pemungutannya. Mengenai pajak tersebut dibuatlah aturan bahwa seorang PPAT hanya dapat membuat Akta Jual Beli apabila para pihak telah menyetorkan tanda bukti setor pajak. Dengan adanya pelimpahan atau perwakilan pemerintah dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT, maka PPAT juga turut berperan dalam ikut mengawasi pajak tersebut. Oleh karena itu PPAT yang telah diberikan wewenang oleh pemerintah untuk membuat Akta Jual Beli, diberikan suatu *warning* atau peringatan berupa sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- agar PPAT berhati-hati dalam pembuatan Akta Jual Beli agar tidak lalai meminta tanda bukti setor pajak dari para pihak. Untuk penerapannya di Kabupaten Samosir akan dilaksanakan oleh dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah, yaitu berupa pemberitahuan kepada setiap PPAT yang telah melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Setelah ada pemberitahuan kepada PPAT yang bersangkutan akan dimasukkan kedalam Kas Daerah melalui Bank Persepsi yaitu Bank Sumut. Namun mengenai ketentuan kepastian hukum tentang hukum acara pengenaan sanksi tersebut belum mengetahuinya secara jelas.⁹

⁸ Hasil wawancara dengan Marlon Henrikus Simanjorang, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, Selasa, tanggal 31 Mei 2016.

⁹ Hasil wawancara dengan Waston Simbolon, Plt. Kepala Dinas Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Samosir, Selasa, tanggal 31 Mei 2016.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Mengutip pendapat Lawrence M. Friedman, seorang guru besar di Stamford University berpendapat bahwa untuk mewujudkan “ kepastian hukum “ paling tidak haruslah di dukung oleh unsur- unsur sebagai berikut, yakni :

1. Substansi Hukum;
2. Aparatur Hukum;
3. Budaya Hukum

Substansi hukum, aparaturnya hukum serta budaya hukum seperti telah dikemukakan diatas, idealnya harus di-sinergikan guna mendorong terwujudnya kepastian hukum di negara hukum manapun di dunia ini. Satu sama lain harus memiliki sifat saling ketergantungan (*dependency*), salah satu unsur saja tidak terpenuhi, maka kepastian hukum sulit untuk terwujud.¹⁰

Seperti penerapan sanksi administratif yang dikenakan terhadap PPAT yang melanggar ketentuan pada Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berupa denda Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggarannya yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dan untuk PPAT Khusus dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu sanksi berdasarkan peraturan perundang-

¹⁰Satjipto Raharjo, 1992, *Ilmu Hukum*, Bandung : Sinar Baru, hlm. 30.

undangan, atas kelalaian ikut mengawasi pembayaran BPHTB dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Peraturan perundang-undangan baik dalam peraturan perpajakan khususnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah *jo* Perda Samosir Nomor 9 Tahun 2011 Tentang BPHTB dan Peraturan Perundang-Undang Agraria, tidak mengatur secara tegas tentang hukum acara untuk pengenaan sanksi Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Khusus. Sehingga tidak adanya kepastian hukum mengenai Pejabat Tata Usaha Negara yang mana yang memberikan sanksi terhadap PPAT yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sehingga penerapan untuk pelaksanaan sanksi yang diberikan kepada PPAT tidak adanya kepastian hukum, Pejabat Tata Usaha Negara mana yang akan memberikan sanksi tersebut.

Dalam hal ini Undang-Undang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 jika dilihat pada Pasal 93 ayat (1) dan ayat (3) *jo* Pasal 9 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dikenakan sanksi administratif berupa denda tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor bidang Pertanahan. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terdapat pada ketentuan umum, PPAT ada tiga macam itu PPAT, PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup PPAT. Pejabat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah Camat, sedangkan pengertian dari PPAT khusus merupakan pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas

s pemerintah tertentu. Bila dilihat dari Pasal 93 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan *jo* Pasal 11 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa yang dikenakan sanksi denda administratif hanya PPAT dan Kepala Kantor bidang pertanahan, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tidak disebutkan. Dari hal tersebut adanya perbedaan sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang menjadikan ketidakadilan terhadap PPAT.

Bagi PPAT, bahwa sanksi yang diterapkan bagi PPAT/Notaris sebagaimana yang disebut dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dimana PPAT/Notaris dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seharusnya diterapkan juga terhadap PPAT yang lain, yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Dirasakan sangat tidak adil bagi PPAT/Notaris jika sanksi tersebut hanya diterapkan bagi PPAT/Notaris, karena pada dasarnya PPAT/Notaris, PPAT Sementara dan PPAT Khusus merupakan sama-sama Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah. Oleh karena itu sangat diharapkan ketentuan sanksi didalam Undang-Undang PDRD dapat ditinjau kembali agar terdapatnya keadilan bagi seluruh pihak.¹¹

Sebagaimana yang diuraikan diatas, Rita Dyah Widawati, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir juga menyatakan hal yang sama, bahwa sanksi yang diberikan kepada PPAT/Notaris dikenakan denda administratif yang sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap pelanggaran Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, namun sementara PPAT Khusus sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dikenakan sanksi dengan ket

¹¹Hasil Wawancara dengan Sinta Mauly Agnes Tamba, Notaris/PPAT, Kabupaten Samosir, Kamis, tanggal 26 Mei 2016.

entuan peraturan perundang-undangan setiap pelanggaran. Anak kalimat “dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” disini tidak dapat dipastikan maknanya secara pasti maksud dari anak kalimat tersebut. Selanjutnya mengenai PPAT sementara dalam Undang-Undang PDRD tidak ada mengatur mengenai sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila PPAT Sementara melakukan pelanggaran terkait mengenai pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Terhadap ketimpangan sanksi yang diberikan kepada PPAT/Notaris, PPAT Sementara dan PPAT Khusus menimbulkan ketidakadilan bagi PPAT/Notaris.¹²

Berbeda dengan pernyataan oleh Marlon Henrikus Simanjorang, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, bahwa mengenai sanksi yang diberikan terhadap PPAT/Notaris berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dirasakan belum adil karena adanya ketimpangan sanksi bagi PPAT, sanksi denda hanya Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran bagi PPAT/Notaris dan jika dibandingkan sanksi yang diberikan kepada PPAT Khusus sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 9 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bisa saja PPAT Khusus diberikan sanksi pemecatan dan sanksi korupsi dimana sanksi itu lebih berat dari sanksi yang diberikan kepada PPAT/Notaris, disinilah letak ketidakadilan tersebut tidak samanya sanksi yang diberikan kepada PPAT.¹³ Pernyataan Marlon Henrikus Simanjorang sama dengan pernyataan oleh Daud Wijaya Sitorus, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. Sanksi PPAT Khusus berdasarkan Pasal 9 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diberikan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan ini dapat diartikan peraturan secara luas yaitu segala peraturan ya

¹²Hasil wawancara dengan Rita Dyah Widawati, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, Rabu, tanggal 01 Juni 2016.

¹³Hasil wawancara dengan Marlon Henrikus Simanjorang, Notaris/PPAT Kabupaten Samosir, Selasa, tanggal 31 Mei 2016.

ng terkait dengan jabatan seorang PPAT Khusus yaitu dalam hal ini Kepala Kantor Bidang Pertanahan, baik itu peraturan Aparatur Negara maupun undang-undang Korupsi.¹⁴

Mengenai sanksi PPAT Sementara berdasarkan wawancara dengan Mangihut Situmeang, Camat Pangururan, Kabupaten Samosir, menyatakan bahwa sanksi terhadap PPAT Sementara sebenarnya sudah ditetapkan dan diatur didalam peraturan jabatannya sebagai camat. Ketentuannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 32 tahun 1979 tentang Pemberhentian Pegawai Negeri Sipil dan Peraturan Pemerintah Nomor 53 tahun 2010 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Oleh karena sudah diatur dalam peraturan-peraturan tersebut, maka dirasa tidak perlu disebutkan lagi sanksi terhadap PPAT Sementara dalam Undang-Undang PDRD.¹⁵

Menurut Gustav Radbruch nilai keadilan sebagai mahkota dari setiap tata hukum sebagai eksponen Neo-kantian yang sangat terpengaruh oleh mazhab baden, Radbruch berusaha mengatasi dualisme antara *sein* dan *sollen*, antara materi dan bentuk sebagai dua sisi dari satu mata uang. Materi mengisi bentuk dan bentuk melindungi materi itulah merupakan suatu yang tepat untuk melukiskan teori Radbruch tentang hukum keadilan. Nilai keadilan adalah materi yang harus menjadi isi aturan hukum, sedangkan aturan hukum adalah bentuk yang harus melindungi nilai keadilan. Hukum sebagai mengemban nilai keadilan bagi kehidupan manusia, tidak hanya itu nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Ia normatif karena berfungsi sebagai prasyarat trasendental yang mendasari setiap hukum positif yang bermartabat, dan itu menjadi landasan moral hukum dan sekaligus menjadi tolok ukur sistem hukum positif. Kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Kepada keadilanlah hukum positif berpangkal. Sedangkan konstitutif, karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum sebagai hukum. Jadi menurut Radbruch, hukum memiliki tiga aspek yaitu keadilan, kepastian dan finalitas. Keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum, finalitas, menunjuk pada t

¹⁴Hasil Wawancara dengan Daud Wijaya Sitorus, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir, Kamis, tanggal 2 Juni 2016.

¹⁵Hasil wawancara dengan Mangihut Situmeang, Camat Pangururan Kabupaten Samosir, Senin, tanggal 30 Mei 2016.

ujuan keadilan, yaitu memajukan kebaikan pada hidup manusia, sedangkan kepastian merupakan kerangka operasional hukum.¹⁶

Jika dilihat dari pengertian keadilan yaitu tidak berat sebelah dan tidak memihak dan semua hal berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya tersebut tanpa pandang bulu atau pilih kasih yang sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing. Asas pemungutan pajak yaitu *equality* atau kesamaan, yang dijadikan salah satu parameter terakomodasinya prinsip keadilan dalam perpajakan mengandung arti bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak atau perlakuan yang sama Sehingga Pasal 9 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dikatakan tidak memenuhi nilai keadilan, dikarenakan bahwa hanya PPAT/Notaris yang dikenakan sanksi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Sedangkan PPAT Sementara tidak dikenakan sanksi dan PPAT Khusus hanya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Karena pada dasarnya PPAT/Notaris, PPAT Sementara dan PPAT Khusus merupakan sama-sama Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan oleh pemerintah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diharapkan pengenaan sanksi juga disamakan agar terciptanya keadilan bagi semua pihak.

IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten samosir adalah diberikan tanggungjawab untuk ikut melakukan pengawasan dalam pembayaran pajak BPHTB sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁶Bernard L. Tanya, *Teori Hukum (Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi)*, (Yogyakarta, Genta Publishing, 2010), hlm. 129-130

2. Ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya ikut melakukan pengawasan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Samosir berbeda-beda. Pejabat Pembuat Akta/Notaris dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran, berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sedangkan sanksinya terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir, tidak diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maupun didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Namun dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi *jo* Perda Samosir Nomor 9 Tahun 2011 Tentang BPHTB tidak mengatur secara tegas tentang hukum acara untuk pengenaan sanksi ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (3) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dan PPAT Khusus. Sehingga tidak adanya kepastian hukum mengenai penerapan sanksi yang diberikan kepada PPAT, Pejabat Tata Usaha Negara mana yang akan memberikan sanksi tersebut.

3. Ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maupun didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak memenuhi aspek keadilan karena sanksinya yang dikeluarkan PPAT/Notaris, PPAT Sementara dan PPAT Khusus tidak sama, padahal ketiganya sama-sama Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Saran

1. PPAT yang ada di Kabupaten Samosir hendaknya dapat meningkatkan peranannya dalam ikut melakukan pengawasan dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir dengan cara tidak menandatangani Akta Jual Beli apabila para pihak tidak membayarkan pajaknya dengan benar.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan hendaknya direvisi dengan mencantumkan sanksi terhadap PPAT Sementara yang tidak ikut mengawasi pajak BPHTB pada Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Serta menambahkan mengenai ketentuan Pejabat Tata Usaha Negara mana yang menerapkan sanksi terhadap PPAT, agar adanya kepastian hukum terhadap penerapannya.
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai dasar yuridis pengenaan pajak BPHTB dan Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai dasar hukum pengenaan BPHTB di Kabupaten Samosir hendaknya direvisi dengan menghapus Pasal 93 ayat (3) dan menghilangkan kata Notaris pada Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, demikian juga me

nghapus Pasal 9 ayat (3) dan menghilangkan kata Notaris pada Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

V. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

Marzuki, Chaidir Peter, *Penelitian Hukum*, Malang : UMM Press.

Tanya, Bernard L, *Teori Hukum (Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi)*, (Yogyakarta, Genta Publishing, 2010).

2. Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Bupati Samosir Nomor 28 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Samosir.