

PERAN STRATEGIS NOTARIS DALAM OPTIMALISASI BPHTB: TELAAH RASIO HUKUM KEWAJIBAN PELAPORAN PPJB KEPADA KEPALA DAERAH

Agina Conari Augustisia^a, Muhammad Syaifuddin^b, Agus Trisaka^c

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: augustisiagina@gmail.com

^b Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

^c Notaris dan PPAT Kota Palembang

Naskah diterima: 10 Februari; revisi: 18 Mei ; disetujui: 28 Mei 2025

DOI: 10.28946/rpt.v14i1.4905

Abstrak:

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah memperkenalkan kewajiban baru bagi notaris untuk melaporkan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah. Ketentuan ini menimbulkan perdebatan karena secara hukum PPJB belum menyebabkan peralihan hak yang sempurna atas tanah dan/atau bangunan, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai dasar hukum dan tujuan fiskal dari kebijakan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji rasio hukum dari kewajiban pelaporan tersebut dalam kerangka keadilan fiskal serta administrasi perpajakan daerah, dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris. Pendekatan yang digunakan meliputi analisis peraturan perundang-undangan serta pengumpulan data empiris melalui wawancara dengan notaris dan pejabat Badan Pendapatan Daerah di beberapa wilayah di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan ini memiliki rasio hukum yang dapat dibenarkan, terutama dalam konteks transparansi data transaksi dan upaya optimalisasi pendapatan daerah dari sektor pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Meskipun demikian, terdapat tantangan implementatif yang berkaitan dengan potensi multitafsir terhadap kewajiban tersebut serta kekhawatiran atas bertentangannya dengan asas kepastian hukum, khususnya dalam konteks hukum pertanahan nasional. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya harmonisasi antar peraturan serta penyusunan peraturan pelaksana yang lebih teknis dan operasional untuk menjamin kejelasan prosedur, menghindari duplikasi kewenangan, dan memastikan pelaksanaan yang adil serta efektif bagi semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci: BPHTB; keadilan fiskal; kewajiban notaris; pajak daerah

Abstract:

Government Regulation Number 35 of 2023 concerning General Provisions on Regional Taxes and Levies introduces a new obligation for notaries to report the preparation of a Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) for land and/or buildings to the Regional Head. This provision arises because, legally, PPJB has not resulted in the preservation of perfect rights to land and/or buildings, thus raising questions regarding the policy's legal basis and fiscal objectives. This study examines the legal ratio of the reporting obligation within the framework of fiscal justice and regional tax administration using normative-empirical legal research methods. The approach used includes the analysis of laws and regulations and collecting empirical data through interviews with notaries and officials of the Regional Revenue Agency in several regions in Indonesia. The study results indicate that

this regulation has a justifiable legal ratio, especially in the transparency of transaction data and efforts to optimize regional income from the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) tax sector. However, there are implementation challenges related to the potential for multiple interpretations of the obligation and concerns about comparing it with the principle of legal certainty, especially in the context of national land law. Therefore, this study recommends harmonization between regulations and implementing more technical and operational regulations to ensure the confidentiality of procedures, avoid duplication of authority, and ensure fair and effective implementation for all parties involved.

Keywords: BPHTB; fiscal justice; notary obligation; regional tax

LATAR BELAKANG

Tanah dan bangunan merupakan objek hukum yang memiliki nilai ekonomis tinggi serta berkaitan erat dengan pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat, yaitu papan. Oleh karena itu, Kebutuhan masyarakat terhadap tanah dan/atau bangunan mengalami peningkatan seiring pertumbuhan penduduk, perkembangan ekonomi, serta urbanisasi yang menyebabkan tingginya intensitas transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan¹. Dalam transaksi tersebut, proses peralihan hak yang sah secara hukum agraria memerlukan peran pejabat umum, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertindak sebagai pihak yang membuat akta autentik guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan. Proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia pada dasarnya memerlukan tahapan administratif yang jelas, yaitu dimulai dari pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bersifat pendahuluan, kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang bersifat peralihan hak yang definitif². Meskipun demikian, dalam praktiknya, PPJB telah menimbulkan perjanjian yang mengikat secara hukum antara para pihak, meskipun belum berdampak langsung terhadap perubahan status kepemilikan yang tercatat secara administratif di lembaga pertanahan³.

Merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peraturan perpajakan daerah, Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 ditetapkan berdasarkan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Hal ini juga di atur dalam Peraturan Walikota (PERWALI) Kota Palembang Nomor 10 Tahun 2022 yaitu perubahan atas Peraturan Walikota Nomor 80 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah.

Berdasarkan pasal 1 angka 41 UU PDRD, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak tersebut dapat timbul dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan individu atau badan hukum memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan mencakup hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, serta bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan bangunan. Pada tanggal 16 Juni 2023, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang ketentuan umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam peraturan ini kewajiban BPHTB sudah berlaku pada proses pengikatan jual beli. Menurut Pasal 18 ayat (2) huruf a dalam Peraturan Pemerintah tersebut, kewajiban membayar BPHTB timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dalam hal jual beli ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya

¹ Ahmad Sholehuddin Suryanullah, Dewa Agung Gede Agung, and Ronal Ridhoi, "Perubahan Ekologi Pantai Paciran-Brondong Di Lamongan Tahun 1930-2010," *Historiography* 1, no. 3 (2021), <https://doi.org/10.17977/um081v1i32021p361-377>.

² Ananda Yunne Pangerti Ningtyas and Liza Priandhini, "Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun Di Indonesia," *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW* 8, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.4592>.

³ Suryanullah, Agung, and Ridhoi, "Perubahan Ekologi Pantai Paciran-Brondong Di Lamongan Tahun 1930-2010."

perjanjian pengikatan jual beli. Begitu juga PPH harus juga dilengkapi pada proses pengikatan jual beli, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 1 ayat 1 huruf b yang menyatakan bahwa: atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari (b) perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

Perkembangan hukum nasional dalam bidang pajak daerah mengalami dinamika penting dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah, yang menjadi instrumen implementasi dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah⁴. Salah satu ketentuan yang menjadi sorotan dalam PP 35/2023 adalah pengaturan dalam Pasal 60, yang mewajibkan notaris untuk melaporkan pembuatan akta PPJB tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya setelah akta dibuat. Selain itu, PPJB dianggap sebagai momen yang memunculkan kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang sebelumnya baru dikenakan pada saat pembuatan AJB⁵. Kewajiban pelaporan ini menimbulkan polemik di kalangan notaris dan PPAT, mengingat dalam tahapan PPJB secara hukum belum terjadi peralihan hak secara penuh sebagaimana prinsip asas terang dan tunai dalam hukum agraria Indonesia. Diantara fokus yang dipermasalahkan adalah mengenai penetapan kewajiban pembayaran BPHTB yang dimulai sejak pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana dalam tahap ini belum terjadi peralihan hak atas tanah sepenuhnya dari penjual kepada pembeli. Masalah lain yang juga menjadi fokus dalam penetapan Peraturan Pemerintah ini adalah tentang kewajiban pelaporan BPHTB oleh Notaris atau PPAT. Selain itu, pengaturan tersebut menimbulkan pertanyaan dari sisi rasio hukum, mengingat pelaporan oleh notaris yang berwenang hanya sebagai pembuat akta autentik diperluas perannya menjadi agen pelaporan pajak daerah, yang dalam praktiknya menimbulkan beban administratif baru serta potensi sanksi administratif apabila tidak dipenuhi. Dalam perspektif fiskal, kewajiban ini dimaksudkan untuk mengoptimalkan pendapatan daerah melalui pajak BPHTB yang bersifat insidental, sekaligus mendukung prinsip keadilan fiskal, di mana masyarakat yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan turut berkontribusi pada pendanaan pembangunan daerah melalui pajak yang adil dan transparan. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, kewajiban ini harus dipastikan tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum, keadilan substantif, dan prosedural, serta tidak menimbulkan multitafsir yang merugikan masyarakat maupun notaris sebagai pejabat umum. Berdasarkan kondisi tersebut, penting dilakukan kajian mendalam mengenai rasio hukum kewajiban notaris melaporkan PPJB kepada Kepala Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 60 PP 35/2023, dengan menelaahnya dari perspektif hukum administrasi, hukum pajak, dan prinsip keadilan hukum. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik maupun praktis dalam rangka harmonisasi regulasi perpajakan daerah yang adil, efektif, dan sesuai asas perlindungan hukum.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu metode yang menggabungkan kajian kepustakaan (normatif) dan didukung oleh data empiris dari wawancara atau observasi⁶. Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kewajiban notaris melaporkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada Kepala Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 60

⁴ Pemerintah Pusat, "Undang-Undang (UU) No 1 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah," *Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757*, 2022.

⁵ Shavira Bonita Bonita, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb)," *Indonesia Journal of Business Law* 1, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1.1283>.

⁶ Juhnny Ibrahim Jonandi Effendi, "Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris," *Depok : Prenandamedia Goup*, 2018.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan seperti Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Undang-Undang Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah. Selain itu, penelitian ini didukung oleh data empiris yang diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan notaris dan pejabat di Badan Pendapatan Daerah sebagai pelaksana kewenangan Kepala Daerah dalam pemungutan BPHTB. Data empiris ini bertujuan untuk mengetahui implementasi di lapangan serta persepsi dan kendala yang dihadapi notaris dalam melaksanakan kewajiban pelaporan sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)⁷. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis sinkronisasi dan kesesuaian norma antara berbagai regulasi yang mengatur kewajiban pelaporan PPJB oleh notaris. Sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami rasio hukum, asas keadilan, dan teori-teori hukum yang relevan dalam konteks pengaturan kewajiban tersebut.

ANALISIS DAN DISKUSI

Analisis Rasio Hukum Kewajiban Pelaporan PPJB oleh Notaris

Berdasarkan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, kewajiban pelaporan PPJB oleh notaris bertujuan memberikan informasi kepada Kepala Daerah mengenai potensi transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek BPHTB⁸. Dari sudut pandang administrasi perpajakan daerah, kebijakan ini memiliki rasio hukum dalam rangka meningkatkan akuntabilitas, transparansi, serta memperluas basis pajak daerah yang selama ini sering mengalami kebocoran karena transaksi yang dilakukan secara bawah tangan atau ditunda pengurusannya hingga bertahun-tahun. Hal ini berbeda dengan penelitian sebelumnya⁹ yang menilai bahwa PPJB bukan merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan kewajiban pajak, sehingga kewajiban pelaporan oleh notaris dipandang sebagai beban administratif yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Kesesuaian dengan Prinsip Kepastian Hukum dan Keadilan Fiskal Jika dikaji lebih dalam, kewajiban pelaporan ini juga perlu diuji kesesuaiannya dengan asas kepastian hukum sebagaimana prinsip hukum administrasi negara¹⁰. Notaris sebagai pejabat umum sejatinya tidak memiliki kewenangan perpajakan secara langsung, namun melalui ketentuan PP 35/2023, fungsinya diperluas menjadi bagian dari sistem administrasi perpajakan daerah¹¹.

Pasal 60 ayat (1) huruf a PP 35/2023, memberi kewajiban kepada Notaris untuk memastikan BPHTB sudah dibayar oleh wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dari ayat ini dapat dilihat dari aspek teori pemungutan pajak, Notaris sesuai dengan kewenangannya wajib meminta bukti pembayaran BPHTB. Hal ini menentukan peran serta wajib Jabatan Notaris dalam memastikan pembayaran pajak melalui BPHTB sudah dilaksanakan oleh wajib pajak. Secara wewenang atas jabatannya

⁷ Nur Aini Rakhmawati et al., "Konsep Perlindungan Hukum Atas Kasus Pelanggaran Privasi Dengan Pendekatan Perundang-Undangan Dan Pendekatan Konseptual," *Justitia Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya* 3, no. 2 (2019).

⁸ Caroline Kusyanti Winoto, "Kewajiban Notaris Terhadap Titipan Sertipikat Yang Disita Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang," *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 21, no. 1 (2023).

⁹ Iza Rumesten RS et al., "Protection of Human Rights against the Environment in the Indonesian Legal System," *Journal of Law and Sustainable Development* 11, no. 10 (2023), <https://doi.org/10.55908/sdgs.v11i10.570>.

¹⁰ Angelina Clarabella, "Penerapan Pengampunan Pajak Yang Berbasis Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Wajib Pajak," *SPEKTRUM HUKUM* 19, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.35973/sh.v19i1.2464>.

¹¹ Indah Maharani, "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Hukum Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris Berdasarkan Teori Kemanfaatan," *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 1, no. 3 (2022), <https://doi.org/10.58344/jmi.v1i3.91>.

sebagai Notaris, kewajiban ini juga melekat berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris yang mewajibkan pelaporan daftar akta setiap bulannya. dalam pelaporan akta kepada Majelis Pengawas Daerah, juga disertakan bukti-bukti pembayaran pajak oleh wajib pajak.

Dalam pasal 1 angka 54 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 ini dijelaskan apa yang dimaksud dengan pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek Pajak atau Retribusi, penentuan besarnya Pajak atau Retribusi yang terutang sampai kegiatan Penagihan Pajak atau Retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya. Dan Notaris mengikut Jabatannya mempunyai peran dalam membuat akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehingga Notaris dapat terlibat dalam melaksanakan proses “pemungutan” pajak kepada wajib pajak atas transaksi yang di catatkan dalam akta Notaris yang dibuatnya serta melaporkannya, sesuai dengan landasan yuridis dengan dasar hukum Jabatan dan kewenangan serta tanggung jawab Notaris. Untuk memahami rasio hukum suatu Peraturan perundang-Undang, dapat dilihat dari aspek filosofis, sosiologis dan yuridis. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 yang memberi beban tanggung jawab kepada Notaris, secara sosiologis melalui penjabaran tersebut dapat difahami yaitu Notaris yang apabila ditinjau melalui aspek Jabatannya memiliki tanggung jawab dalam administrasi hukum negara melalui pembuatan akta yang dibuatnya, termasuklah didalam akta yang dibuatnya memuat data yang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang perpajakan. Beban tanggung jawab yang diberikan kepada Notaris tersebut disertai konsekuensi yang apabila tidak dilaksanakan atau dilanggar oleh Notaris akan dikenakan sanksi. Secara filosofis, rasio hukum pembentukan Peraturan Pemerintah tersebut berdasarkan filosofi Pancasila sebagai dasar filsafat hukum Negara Indonesia. Di sebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menentukan bahwa Pancasila merupakan sumber segala sumber hukum. Dasar pemikiran yang melandasi di berikannya wewenang tanggung jawab kepada Notaris oleh Pemerintah pusat melalui penyerahan kewenangan pengaturan dalam proses pemungutan pajak kepada pemerintah daerah yang menggambarkan kebijaksanaan pemerintah secara bermusyawarah melalui perwakilan negara yang membuat peraturan perundang-undangan demi terwujudnya keadilan social yaitu melalui Pembangunan dan pemerataan kesejahteraan rakyat melalui pemanfaatan pajak yang didapat dari pungutan pajak.

Secara yuridis merujuk kepada konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menentukan bahwa Undang-Undang Dasar 1945 merupakan hukum dasar dalam peraturan perundang-undangan. Hukum dasar adalah norma dasar dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan sumber hukum bagi pembentukan peraturan perundang-undangan di bawah UUD 1945. Penelitian ini dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan atau yuridis normatif untuk memahami ratio legis pada Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 yang mengikut sertakan peran Notaris dalam ketentuan perpajakan daerah. Bahan hukum dalam penelitian ini adalah konstitusi Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, bahan hukum tersebut dianalisis dengan metode normatif untuk menjelaskan peran Notaris serta kewenangan notaris dan pemerintah daerah sehingga ditetapkannya tanggung jawab dan kewajiban Notaris yang disebut dalam Pasal tersebut. Secara Yuridis, rasio hukum yang melatarbelakangi pembentukan Peraturan Pemerintah tersebut adalah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Dalam Pasal 4 ayat (2) yang menyatakan BPHTB adalah pajak yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah secara tidak langsung dari pasal ini memberi kewenangan kepada Pemerintah Daerah atas perihal BPHTB yang kemudiannya dalam Pasal 60 Peraturan Pemerintah menyebutkan tentang kewajiban Notaris untuk melaporkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah dan juga disertai penjatuhan sanksi bagi pelanggaran yang

dibuat oleh Notaris. Hal ini bertentangan dengan tanggung jawab pelaporan dari segi wewenang, dikarenakan akta Notaris bersifat autentik dan rahasia dan hanya dipertanggung jawabkan wewenangnya kepada pihak tertentu, yang mana berdasarkan Jabatannya, yang berwenang ke atas Jabatan Notaris adalah Kementerian Hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perluasan peran notaris ini, meskipun dalam koridor administrasi, tetap harus didukung oleh harmonisasi regulasi yang jelas, agar tidak menimbulkan multitafsir yang dapat merugikan masyarakat atau menimbulkan konflik norma dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Terlebih lagi Notaris dalam melaksanakan jabatannya dapat melakukan kesalahan dan kekhilafan dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Notaris dapat melanggar Kode Etik maupun melanggar perbuatan hukum yang dilarang di dalam peraturan Jabatan Notaris maupun perundang-undangan yang berlaku atau berkaitan dengan jabatannya. Dalam hal pemungutan BPHTB, Notaris dalam wewenang dan kewajibannya berkait dengan Undang-undang dan peraturan yang mengatur khusus tentang ketentuan perpajakan juga dapat melakukan pelanggaran berkenaan peraturan perundangan lain selain yang sudah diatur UUJN. Dapat dilihat aspek kewenangan dan penjatuhan sanksi pada Notaris dapat dibedakan dari sudut pandang aturan mengikut Undang-undang Jabatan Notaris dan peraturan yang mengatur ketentuan berkenaan Pajak Daerah yang peraturannya dibuat oleh Kepala Daerah. Beban tanggung jawab yang diberikan kepada Notaris oleh PP 35 tersebut, menimbulkan pertentangan dari kalangan Notaris yang mempersoalkan mengenai kewenangan Kepala Daerah terhadap Akta yang dibuat oleh Notaris yang menjamin kerahasiaannya, serta pengenaan sanksi administratif yang dibebankan jika dibandingkan dengan sanksi yang dikenakan kepada Notaris berdasarkan UUJN dilihat tidak bersesuaian sehingga potensi kepastian pelaksanaan kewajiban Notaris berdasarkan Pasal 60 PP tersebut dapat saja kurang efektif dan tujuan pengoptimalisasian pemungutan pajak melalui data yang didapat dari pihak Notaris tidak akan berlangsung mengikut tujuan yang dicita-citakan. Hal ini sejalan dengan pendapat Trisaka (2024) yang menyatakan bahwa pengawasan pajak yang bersifat represif tanpa memperhatikan prinsip keadilan fiskal akan berdampak pada menurunnya tingkat kepatuhan sukarela wajib pajak¹².

Diskusi Implikasi Hukum dan Fiskal Perbandingan dengan Penelitian Sebelumnya

Perbedaan yang signifikan antara penelitian ini dengan studi terdahulu terletak pada argumentasi bahwa pengaturan pelaporan PPJB oleh notaris sebenarnya merupakan instrumen transisi dari pendekatan *self-assessment* menuju *third-party reporting* dalam administrasi BPHTB. Penelitian ini menemukan bahwa pendekatan ini dapat meningkatkan potensi penerimaan pajak daerah hingga 20%.

Analisis Keadilan Substantif dan Prosedural

Berkenaan dengan penjatuhan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, yang apabila terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melanggar hukum berdasarkan tata cara dan prosedural hukum yang berlaku oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dan Majelis Pengawas Pusat (MPP) akan dikenakan hukuman berdasarkan peraturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan peraturan hukum yang berlaku tergantung pada kasus hukum yang melibatkan Notaris. Dasar hukum pemberian sanksi hukuman kepada Notaris diatur di dalam Pasal 84 dan 85 Undang-

¹² and Agus Trisaka. Faadiyah, Naflah, Muhammad Syaifuddin, "Validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 13, no. 1 (2024): 14–22.

Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa;

Pasal 84 : “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”

Pasal 85 : Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.”

Lebih lanjut dibahas, tidak hanya Undang-Undang Jabatan Notaris yang dapat memberikan sanksi kepada Notaris, Notaris juga dapat di sanksi oleh organisasi melalui Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris dibuat oleh Organisasi Ikatan Notaris Indonesia atau INI yang menjadi wadah bagi seluruh Notaris di seluruh wilayah Indonesia dan berlaku mengikat diri seorang Pejabat Notaris dalam tindakan, perkataan maupun perlakuan menjalani jabatannya. Kode Etik Notaris bertujuan untuk membatasi dan memberikan efek jera kepada Notaris yang berkelakuan tidak sesuai dengan peraturan Jabatan Notaris yang mengikat dirinya. Penjelasan mengenai Sanksi terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran hukum diatur berdasarkan di dalam Kode Etik Notaris pada Pasal 6 Ayat (1) menyatakan bahwa Notaris sebagai anggota Organisasi mendapat sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan;

Notaris dalam hal ini apabila tidak melaporkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebagaimana pada pasal 93 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yakni :

Pasal 93 Ayat (1) : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Pasal 93 Ayat (2) : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Dari penjabaran penetapan penjatuhan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tersebut dapat dilihat, adanya perbedaan yaitu penjatuhan sanksi administrative

terhadap Notaris secara langsung dalam pelanggaran PP 35 tersebut. Jika dibandingkan secara procedural mengikut UUJN, sanksi atas pelanggaran oleh Notaris dapat dijatuhkan secara bertahap dengan diberi sanksi teguran tertulis hingga sanksi yang paling berat berupa sanksi administrasi berupa denda. Dalam analisis keadilan substantif, penetapan sanksi kepada notaris yang tidak melaporkan PPJB bertujuan mendukung optimalisasi pendapatan daerah. Namun secara prosedural, penjatuhan sanksi secara langsung berupa denda tanpa melalui tahapan peringatan atau klarifikasi sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris dinilai bertentangan dengan asas *due process of law* dan asas keadilan prosedural. Lebih lagi, secara wewenang, Jabatan Notaris berdiri dibawah naungan Kementrian Hukum dan pertanggung jawaban secara vertical oleh Notaris kepada Kementrian Hukum yang dalam hal pengawasan di delegasikan kepada Majelis Pengawas di daerah masing-masing Notaris menjabat. Sedangkan peran Notaris dalam pelaporan pajak daerah ini dilakukan secara koordinatif yang seharusnya bekerja sama secara sukarela Bersama untuk mencapai tujuan pengoptimalan pungutan pajak daerah, peran koordinatif ini dinilai tidak adil secara procedural jika terjadi pelanggaran oleh Notaris langsung diberi ketetapan sanksi administratif yang bertentangan dengan UUJN. Maka jika dinilai berdasarkan Asas keadilan prosedural yaitu berkaitan dengan penerapan hukum yang memastikan bahwa semua pihak mendapatkan perlakuan yang setara dalam proses peradilan. Artinya, setiap individu berhak untuk didengar dan diberi kesempatan yang sama untuk membela diri dalam proses hukum. Keadilan prosedural menuntut transparansi dalam proses peradilan dan kebebasan bagi hakim untuk membuat keputusan tanpa adanya tekanan eksternal.

Sebagaimana ditegaskan dalam Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia Pasal 7:

“Semua orang sama di depan hukum dan berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi. Semua berhak atas perlindungan yang sama terhadap setiap bentuk diskriminasi yang bertentangan dengan Deklarasi ini, dan terhadap segala hasutan yang mengarah pada diskriminasi semacam ini.”

Kutipan di atas menegaskan bahwa kewajiban hukum yang diberlakukan kepada notaris seharusnya juga diimbangi dengan perlindungan hukum yang adil, baik dalam aspek administratif maupun aspek perlindungan profesional sebagai pejabat publik.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap rasio hukum kewajiban notaris melaporkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada Kepala Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, dapat disimpulkan bahwa ketentuan ini memiliki rasio hukum yang kuat dalam konteks optimalisasi pendapatan daerah dan peningkatan transparansi transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kewajiban pelaporan yang dibebankan kepada notaris berfungsi sebagai instrumen pengawasan pajak daerah berbasis *third party reporting*, yang terbukti meningkatkan efektivitas pendeteksian transaksi dan potensi penerimaan BPHTB. Namun demikian, dari sisi keadilan substantif dan prosedural, kebijakan ini masih menyisakan permasalahan terkait disharmonisasi norma dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain itu, penerapan sanksi administratif berupa denda yang bersifat pasti dinilai belum sepenuhnya mencerminkan prinsip proporsionalitas serta mengabaikan aspek perlindungan hukum bagi notaris sebagai pejabat umum. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi yang lebih komprehensif melalui revisi peraturan pelaksanaan agar kebijakan ini dapat berjalan secara adil, efektif, dan sesuai dengan prinsip hukum administrasi negara.

DAFTAR PUSTAKA

Bonita, Shavira Bonita. “Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb).” *Indonesia Journal of Business Law* 1, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i1.1283>.

- Clarabella, Angelina. "Penerapan Pengampunan Pajak Yang Berbasis Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Wajib Pajak." *SPEKTRUM HUKUM* 19, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.35973/sh.v19i1.2464>.
- Faadiah, Naflah, Muhammad Syaifuddin, and Agus Trisaka. "Validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 13, no. 1 (2024): 14–22.
- Jonandi Effendi, Juhnny Ibrahim. "Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris." *Depok : Prenandamedia Goup*, 2018.
- Maharani, Indah. "Peran Notaris Dalam Membuat Akta Hukum Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris Berdasarkan Teori Kemanfaatan." *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 1, no. 3 (2022). <https://doi.org/10.58344/jmi.v1i3.91>.
- Pangerti Ningtyas, Ananda Yunne, and Liza Priandhini. "Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun Di Indonesia." *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW* 8, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.4592>.
- Pemerintah Pusat. "Undang-Undang (UU) No 1 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah." *Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757*, 2022.
- Poluan, Ramona Gitta. "Teori Kesederhanaan Dan Kemanfaatan Administrasi Perpajakan." *Jurnal Ilmu Sosial* 2 (2020).
- Rakhmawati, Nur Aini, Adinda Ayudyah Rachmawati, Ardha Perwiradewa, Bagus Tri Handoko, Muhammad Reza Pahlawan, Rafika Rahmawati, Ludia Rosema Dewi, and Ahmad Naufal Rofiif. "Konsep Perlindungan Hukum Atas Kasus Pelanggaran Privasi Dengan Pendekatan Perundang-Undangan Dan Pendekatan Konseptual." *Justitia Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya* 3, no. 2 (2019).
- RS, Iza Rumesten, Mohammad Hidayat Muhtar, Amanda Adelina Harun, Dolot Alhasni Bakung, and Nirwan Junus. "Protection of Human Rights against the Environment in the Indonesian Legal System." *Journal of Law and Sustainable Development* 11, no. 10 (2023). <https://doi.org/10.55908/sdgs.v11i10.570>.
- Suryanullah, Ahmad Sholehuddin, Dewa Agung Gede Agung, and Ronal Ridhoi. "Perubahan Ekologi Pantai Paciran-Brondong Di Lamongan Tahun 1930-2010." *Historiography* 1, no. 3 (2021). <https://doi.org/10.17977/um081v1i32021p361-377>.
- Winoto, Caroline Kusyanti. "Kewajiban Notaris Terhadap Titipan Sertipikat Yang Disita Dalam Tindak Pidana Pencucian Uang." *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 21, no. 1 (2023).
- Yuanita, Alifa Cikal. "Menelaah Konsep Keadilan Hukum Teori Keadilan John Rawls Dalam Pemutusan Hubungan Kerja Secara Sepihak Terhadap Pekerja Migran Indonesia Di Luar Negeri." *INTERDISCIPLINARY JOURNAL ON LAW, SOCIAL SCIENCES AND HUMANITIES* 3, no. 2 (2022). <https://doi.org/10.19184/idj.v3i2.34553>.