

**PENERAPAN VALIDASI PAJAK PENGHASILAN OLEH NOTARIS/
PPAT ATAS JABATAN DAN TUGASNYA DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA**

TESIS



Oleh:

Nama Mahasiswa : Adinda Rati Manjari, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 20921002

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2022**

**PENERAPAN VALIDASI PAJAK PENGHASILAN OLEH NOTARIS/
PPAT ATAS JABATAN DAN TUGASNYA DI DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA**

TESIS



Oleh:

Nama Mahasiswa : Adinda Rati Manjari, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 20921002

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Senin, 03 Oktober 2022
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2022**

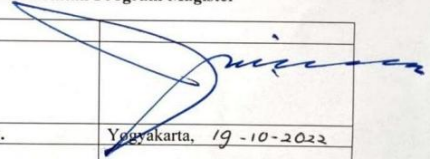
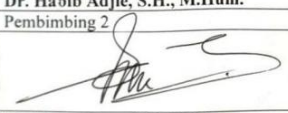
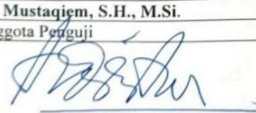
HALAMAN PENGESAHAN



HALAMAN PENGESAHAN
PENERAPAN VALIDASI PAJAK PENGHASILAN OLEH
NOTARIS/PPAT ATAS JABATAN DAN TUGASNYA DI DAERAH
ISTIMEWA YOGYAKARTA
Oleh :

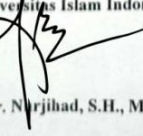
Nama Mahasiswa : Adinda Rati Manjari, S.H.
NPM : 20921002

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Senin, 03 Oktober 2022
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1	
	
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	Yogyakarta, 19-10-2022
Pembimbing 2	
	
Dr. Mustaqim, S.H., M.Si.	Yogyakarta, 20-10-2022
Anggota Penguji	
	
Pandam Nurwulan, S.H., M.H.	Yogyakarta, 20-10-2022

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Adinda Rati Manjari, S.H.

NIM : 20921002

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

**PENERAPAN PAJAK PENGHASILAN OLEH NOTARIS/PPAT ATAS
JABATAN DAN TUGASNYA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Karya Ilmiah telah Penulis ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini Penulis menyatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, norma-norma dan etika penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa Penulis menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiasi);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada Penulis, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, Penulis memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Magister Kenotariatan UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, Penulis sanggup menerima sanksi secara administratif dan akademik jika Penulis terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 29 September 2022



Adinda Rati Manjari, S.H

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Allah menghapuskan apa yang Dia kehendaki dan menetapkan (apa yang Dia kehendaki) dan di sisi-Nya terdapat Ummul Kitab.”

(Surah Ar-Ra'd ayat 39)

PERSEMBAHAN:

Tesis ini saya persembahkan:

*Kedua orang tua saya, kakak adik yang saya sayangi
serta untuk Universitas yang saya banggakan*

Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat ALLAH Swt. karena telah memberikan kemampuan dan kekuatan kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“PENERAPAN VALIDASI PAJAK PENGHASILAN OLEH NOTARIS/PPAT ATAS JABATAN DAN TUGASNYA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini terdapat banyak kekurangan terkait dengan isi serta penulisannya, sehingga Penulis mengharapkan adanya saran maupun kritik dari berbagai pihak yang dapat membangun dan memperbaiki penulisan Tesis ini.

Dengan ini, Penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih sebesar-besarnya atas dukungan dan doa dari berbagai pihak sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, dengan ini mengucapkan terimakasih kepada :

1. ALLAH Swt. yang selalu memberikan keikhlasan, kesabaran dan kekuatan kepada Penulis dalam proses menyelesaikan studi pada Program Magister.
2. Kedua Orang Tua Penulis yaitu Ayah Sukapdi dan Ibu Sri Lestari Rahayu yang selalu memberikan semangat dan doa kepada Penulis untuk menyelesaikan studi ini.
3. Kakakku Aldi Rachmad dan Ayunda Rahma Kusumawati serta adikku Azril Maulana yang selalu memberikan dukungan bagi Penulis.

4. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
5. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
7. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing I Tesis, yang selalu memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan
8. Bapak Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si. Selaku Dosen Pembimbing II Tesis, yang selalu memberikan bimbingan dan semangat serta ilmu yang bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
9. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Selaku Dosen Penguji, yang telah memberikan saran dan arahan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
10. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu selama Penulis menyelesaikan studi ini.
11. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas bantuan yang diberikan kepada Penulis.
12. Seluruh Narasumber yang telah berkenan meluangkan waktu selama proses penelitian, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
13. Teman-teman seperjuangan Penulis di Magister Kenotariatan yang telah memberikan semangat, ukungan dan doa selama proses pembuatan Tesis ini sehingga dapat terselesaikan.

14. Seluruh pihak yang terlibat yang selalu memberikan dukungan, semangat, doa kepada Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.

Yogyakarta

Adinda Rati Manjari, S.H.



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metode Penelitian	40
BAB II	46
PERAN NOTARIS/PPAT DALAM PROSES PELUNASAN PPHTB DAN BPHTB PADA TRANSASKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN	46
A. Peran Notaris dan PPAT	46
B. Konsep Perjanjian Jual Beli	53
C. Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Islam	63
D. Peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan PPhTB dan BPHTB pada transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan	69
BAB III	75
PENENTUAN HARGA TANAH/ BANGUNAN TERKAIT DENGAN VALIDASI PAJAK OLEH NOTARIS/PPAT	75
A. Peralihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan	75
B. Penentuan Harga Tanah/bangunan Terkait dengan Validasi Pajak oleh Notaris/PPAT	77

BAB IV	80
LANGKAH HUKUM KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DALAM MENGEVALUASI KEBENARAN HASIL VALIDASI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH/ BANGUNAN	80
A. Proses Validasi Pajak Penghasilan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama	80
B. Langkah Hukum Kantor Pelayanan Pajak Pratama di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Mengevaluasi Kebenaran Hasil Validasi dalam Transaksi Jual Beli Tanah/Bangunan	86
BAB V	90
PENUTUP	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	93

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kendala yang dialami Notaris/PPAT terkait dengan proses validasi pajak penghasilan atas transaksi jual beli maupun peralihan hak atas tanah yang wajib dilakukan sebelum akta dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Permasalahan hukum yang akan dikaji adalah *Pertama*, bagaimana peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, *kedua*, bagaimana penentuan harga tanah dan/atau bangunan terkait dengan proses validasi pajak oleh Notaris/PPAT, *ketiga*, bagaimana langkah hukum Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam mengevaluasi kebenaran hasil validasi pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dengan validasi pajak atas transaksi jual beli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama*, Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam pelunasan pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah yang wajib di bayarkan oleh wajib pajak sebelum akta dibuat serta menjadi perantara penghadap dalam melakukan validasi pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. *Kedua*, harga objek pajak ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama dengan cara melakukan pengecekan lokasi terkait dengan objek jual beli. *Ketiga*, Keabsahan hasil validasi pajak yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama menjadi bukti telah dilunasinya PPh Final dan syarat pengurusan pengalihan sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan yang diserahkan oleh Notaris/PPAT kepada Badan Pertanahan Nasional.

Kata-kata kunci : validasi pajak, jual beli, pengalihan hak atas tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan pungutan yang bersifat memaksa yang menjadi salah satu sumber penerimaan negara yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pemungutan pajak merupakan bentuk partisipasi masyarakat dalam rangka pendanaan pemerintah secara berkala dan pembangunan secara gotong royong, sehingga pajak memiliki posisi strategis dalam suatu negara.¹ Pajak memegang peranan penting dalam menggerakkan roda pemerintahan sesuai dengan amanat Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa pajak dan penerimaan lainnya dipungut untuk keperluan Negara, artinya hanya Negara yang diperbolehkan memungut pajak. Kegiatan pemungutan pajak dilakukan atas dasar ketentuan hukum yang sebelumnya berupa *Official Assessment System* yakni sistem penetapan resmi yang dilakukan dengan cara menunggu aparat pajak memberikan ketentuan untuk wajib pajak menjadi *Self Assessment System* yang memberikan tugas kepada wajib pajak untuk memungut, membayar dan melaporkan sendiri pajak terutang setiap satu tahun.

Berdasarkan undang-undang pajak nasional, makna sistem *Self Assessment System* bahwa wajib pajak diberikan kepercayaan penuh untuk turut serta dalam melaksanakan kewajibannya mulai dari melakukan pendaftaran sebagai wajib

¹ Budi Rahardjo dan Djaka Saranta S. Edhy, *Dasar-dasar Perpajakan Bagi Bendaharawan Sebagai Pedoman Pelaksanaan Pemungutan / Pemotongan dan Penyetoran/Pelaporan*, (Jakarta : Eko Jaya, 2003), hlm. 1.

pajak untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) hingga menyetorkan utang pajak yang menjadi kewajibannya sebagai wajib pajak. Pelaksanaan sistem ini memberikan peran petugas pajak menjadi pasif karena hanya mengawasi dan memberikan pemenuhan kewajiban perpajakan dari wajib pajak, namun kesadaran dan kesukarelaan untuk melaporkan utang pajaknya dianggap masih rendah. Direktorat Jenderal Pajak sebagai pihak yang bertanggungjawab atas terlaksananya sistem ini berkewajiban untuk tetap memberikan pengawasan, pelayanan, dan pembinaan serta pemeriksaan terhadap wajib pajak dalam kepatuhannya membayar pajak secara berkesinambungan untuk dapat memberikan kepastian hukum, sehingga dapat terpenuhi kewajiban perpajakannya berdasarkan ketentuan hukum yang mengatur .

Notaris sebagai warga negara Indonesia yang dilantik dan diberhentikan oleh pemerintah, yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, tetapi dalam menjalankan fungsi jabatannya tidak memperoleh upah dari pemerintah, melainkan berhak menerima imbalan berupa honorarium untuk sejumlah uang tertentu sebagai pendapatan pribadi Notaris dari para Penghadap yang merupakan bentuk wujud penghasilan yang diperoleh atas jasanya dalam pembuatan akta-akta otentik dan jasa lainnya sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam undang-undang berdasarkan nilai ekonomis dan nilai sosiologis.² Besarnya honorarium yang diperoleh Notaris atas tugasnya dalam menghasilkan akta otentik tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, karena tidak semua Notaris menentukan biaya pendapatannya sebagaimana yang tercantum dalam undang-undang, tetapi

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung “ Penerbit Refita Aditama, 2009), hlm. 108.

menyesuaikan pengaturan masing-masing pada wilayah jabatannya. Hal tersebut merupakan pertimbangan subjektif dari notaris karena berhak menetapkan nilai ekonomis sendiri sepanjang tidak melebihi batas ketentuan maksimal yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.

Sebagai pegawai publik yang menjalankan sebagian kekuasaan Negara, Notaris disertai tugas administrasi berupa akta-akta yang mempunyai kekuatan hukum tertentu dan dapat melindungi masyarakat.³ Alat bukti atau dokumen hukum berupa akta tersebut merupakan bentuk usaha negara bagi masyarakat umum dalam kaitannya dengan hukum perdata.⁴

Jasa hukum yang diberikan Notaris untuk penghadapnya harus memperoleh perlindungan dan pengendalian agar tercipta kejelasan hukum yang telah diatur pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan terkait tugas, fungsi dan wewenang Notaris saat melayani kepentingan masyarakat. Bentuk kontrol bagi Notaris agar tetap menjalankan kewajibannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang menjadi dasar kekuasaannya dan harus senantiasa menerapkan dasar moral dan etika profesi.⁵

Notaris sebagai wajib pajak yang patuh dan tunduk pada peraturan yang berlaku harus tetap memenuhi kewajiban perpajakan yang dikenakan kepadanya atas tugas sebagai pejabat publik yang berhak menghasilkan akta otentik yang

³ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta : Center For Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 35.

⁴ Habib Adjie, *Loc.cit*, hlm. 42.

⁵ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3. (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1983), hlm. 54.

berkaitan langsung dengan masyarakat, sesuai amanat UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan bahwa setiap objek pajak akan dibebankan kepada wajib pajak atas penghasilan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak. Notaris mempunyai kewajiban yang diberikan kepadanya menyangkut administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dan pengawasan terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas perolehan tanah dan bangunan adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yakni suatu pajak yang dibebankan kepada wajib pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan baik diperoleh dari orang pribadi atau badan yang akan atau sudah menerima kapasitas ekonomis. Dasar hukum BPHTB dapat dijumpai pada Pasal 85 sampai dengan 93 UU Pajak Daerah Nomor 28 Tahun 2009, Bab II Bagian 17 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut UU PDRD). Pembayaran BPHTB oleh wajib pajak patut tunduk pada proses hukum, tergantung pada perbuatan hukum yang dilakukan, sehubungan dengan dokumen atau akta yang dibutuhkan atas adanya pengalihan hak. Pengalihan hak terkait tanah dan/atau bangunan wajib dilaksanakan di muka pejabat yang berwenang, yaitu Notaris/PPAT yang diberi wewenang sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang. Kewajiban ini harus dipenuhi bagi Notaris/PPAT sebelum penandatanganan akta yang berkenaan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat sesuai dengan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu BPHTB yang telah dibayar oleh Wajib Pajak, namun apabila Notaris/PPAT lalai menjalankan kewajibannya berdasarkan

peraturan, maka Notaris/PPAT tentunya bertanggung jawab atas pelanggaran peraturan yang telah dijanjikan. Pengalihan atau penyerahan hak atas tanah, baik hak milik maupun hak atas tanah lainnya yang boleh atau tidak boleh dialihkan berdasarkan undang-undang, harus didaftarkan. Pengalihan hak yang dimaksudkan dapat terjadi sebagai akibat dari penjualan, pelepasan hak, atau sebagai akibat dari perjanjian yang memberikan pembebanan sebagai tindak lanjut dari kontrak utang-piutang. Tanggung jawab tersebut dipikul oleh seluruh pihak baik orang atau kelompok yang menjadi subjek hak atas tanah secara yuridis menurut hukum pertanahan/pertanian. Berkenaan dengan tujuan pendaftaran hak milik dalam pengelolaan tanah yang tepat, pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan data tanah. Setiap bidang tanah yang terdaftar akan mendapat nomor dan fungsi serta hak-hak tertentu yang diperuntukkan menjadi kebenaran pembuktian tulisan yang dituangkan dalam akta hak milik. Oleh karena itu, dalam undang-undang, negara secara sah mengakui kepemilikan tanah atas subjek hak atas tanah yang tercatat dalam sertifikat tanah, dan pihak lain tidak boleh mencampuri tuntutan pemilikan atas tanah tersebut.

Salah satu transaksi hukum yang menjadikan peralihan hak guna tanah bersamaan dengan peralihan nama adalah tindakan hukum jual-beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan format akta jual beli (AJB) untuk digunakan sebagai alat pendaftaran tanah untuk pemindahan hak.

Proses transaksi pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan mempunyai ikatan perpajakan khususnya Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Objek pajak berasal dari proses peralihan tersebut

adalah tanah/bangunan baik terjadi karena adanya pemberian ataupun pemindahan hak ataupun lainnya yang dianggap menerima keuntungan yang berawal dari transaksi pemindahan hak. Orang atau badan sebagai subjek pajak yang memperoleh manfaat dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan perlu dikenakan pajak. Pajak yang dibebankan dengan adanya proses peralihan tersebut adalah Pajak Penghasilan yang dipungut oleh penjual dan bea perolehan hak atas tanah/ bangunan yang dibayarkan oleh pembeli.

Pajak pada prinsipnya dapat dibayarkan oleh para pihak atau wajib pajak yang bersangkutan, tetapi dapat juga dibayar atas permintaan Notaris/PPAT namun Notaris/PPAT dapat melakukan pembayaran atas permintaan dari para penghadapanya guna mencegah berbagai masalah yang dapat mengganggu kinerja Notaris/PPAT ataupun para penghadap. Pembayaran pajak dilakukan oleh Notaris/PPAT dengan ketentuan bahwa pajak penjualan dan pajak lainnya yang berkaitan atas adanya pemindahan hak atas tanah dilunasi lewat rekening khusus milik Notaris untuk menanngani penyerahan hak tersebut dan bilamana diperlukan untuk membayar pajak sendiri, Notaris/PPAT akan pengecekan atau menegaskan kebenaran informasi pelunasan pajak atas posedur pemindahan hak atas tanah yang diusahakannya.⁶

Proses validasi ini dirancang khusus dengan tujuan untuk menghasilkan suatu perihal yang dinyatakan legal, dengan cara memverifikasi dan mensinkronkan nomor setoran dengan menggunakan data yang tersedia dan valid,

⁶ Irma Devita, "Waspadalah Para Notaris/PPAT dalam Melakukan Pembayaran Pajak," <https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak>, diakses tanggal 26 Desember 2021.

hal ini dapat dipergunakan menjadi bukti serta menentukan nominal transaksi tersebut wajar dengan tetap memperhatikan kondisi fisik objek pajak dan memberi kepastian bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para penghadap sebagai subjek pajak adalah benar adanya.

Berdasarkan peraturan PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menyatakan bahwa pelunasan pajak dan validasi pajak penghasilan merupakan salah satu syarat dilangsungkannya penandatanganan akta jual beli, dan prosedur validasi pajak penghasilan terkait pemindahan hak atas tanah dan bangunan berlangsung selama 3 (tiga) hari kerja. Praktek yang terjadi di Yogyakarta bahwa prosedur validasi pajak penghasilan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama melebihi waktu yang telah ditentukan meskipun data yang diserahkan oleh Notaris sudah lengkap, serta harga yang disampaikan oleh para pihak terkadang berbeda dengan hasil validasi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang nantinya akan menimbulkan permasalahan terhadap keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT karena proses validasi pajak yang berlangsung lebih lama dan perbedaan harga atas objek jual beli, serta adanya peraturan yang mewajibkan Notaris untuk melakukan validasi pajak terlebih dahulu ke KPP Pratama sebelum akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Para pihak yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT dalam membuat akta agar berlangsung cepat dan praktis tetapi

terkendala adanya penerapan mengenai kewajiban validasi pajak penghasilan atas pemindahan hak atas tanah dan bangunan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti lebih lanjut atas ketimpangan atas pajak yang ditarik oleh Notaris dengan judul tesis “Penerapan Validasi Pajak Penghasilan oleh Notaris/PPAT atas jabatan dan Tugasnya di Daerah Istimewa Yogyakarta”

1. Bagaimana Peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan PPhTB dan BPHTB pada transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan?
2. Bagaimana Penentuan Harga Tanah/bangunan Terkait dengan Validasi Pajak oleh Notaris/PPAT?
3. Bagaimana Langkah Hukum Kantor Pelayanan Pajak Pratama di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Mengevaluasi Kebenaran Hasil Validasi dalam Transaksi Jual Beli Tanah/Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini ialah:

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan PPhTB dan BPHTB pada transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Untuk Mengetahui Penentuan Harga Tanah/bangunan Terkait dengan Validasi Pajak oleh Notaris/PPAT di Daerah Istimewa Yogyakarta.

3. Mengkaji dan Menganalisis langkah hukum Kantor Pelayanan Pajak Pratama di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam mengevaluasi kebenaran hasil validasi dalam transaksi jual beli tanah/bangunan serta kendala yang dihadapi baik dari KPP Pratama dalam proses validasi pajak penghasilan tersebut sehingga dapat diketahui keselarasan antara *das sollen* dan *das sein*.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Notaris

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris adalah :⁷

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Notaris mulai dikenal di Indonesia pada permulaan abad ke -17 yang pada awalnya merupakan pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan, sepanjang alat bukti itu diperlukan oleh Negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan ditengah masyarakat.⁸

Notaris dalam menjalankan jabatannya terkait akta-akta yang dibuatnya dapat menimbulkan sifat otentik atau mempunyai pembuktian yang sempurna, sehingga dapat membuktikan benar atau tidaknya suatu peristiwa hukum yang akan menimbulkan kepastian hukum. (Notodisoerjo.R.S. 1993 : 7)

⁷ Pasal 1 Angka 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Op cit*, hlm. 15.

Penafsiran lain dari Notaris adalah seseorang yang diberi wewenang untuk melaksanakan kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata yang diangkat oleh negara dengan undang-undang yang keberadaannya diatur dan bersumber pada peraturan jabatan notaris tentang ketentuan-ketentuan yang bersifat wajib. Selaku pejabat, Notaris bekerja melayani masyarakat, memberikan dan menjamin legalitas bagi masyarakat, melaksanakan pekerjaan dan tugas yang diberikan dalam wilayah hukum Notaris, hal ini sebagai dasar tugas dan fungsi Notaris dalam lalu lintas hukum. (Paulus Effendie Lotulung. 2003 : 64-65).

Notaris saat menjalankan jabatannya, wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam menjalankan tugasnya, dan tunduk pada peraturan khusus tentang honorarium sebagai wujud pengasilan yang diterima serta pengangkatan dan kewajibannya atas jasa yang diberikan kepada para pihak.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa secara yuridis formal Notaris diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam bentuk akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan, menyimpan minuta akta, memberikan *grosse*,

salinan dan kutipan akta dan dikecualikan dari pejabat lain. (Liliana Tedjosaputro, 1991 : 4)

Notaris juga memiliki kewenangan untuk mengesahkan akta-akta yang dibuat dibawah tangan serta dapat memberikan nasehat atau penyuluhan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, sebab setiap akta yang dibuat oleh Notaris membutuhkan ketelitian untuk meminimalkan kemungkinan hilangnya keabsahan akta yang dibuatnya.

2. Tinjauan Umum PPAT

Secara umum, Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta -akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT diangkat oleh Menteri dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu yang hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah di wilayah kerjanya.

Menurut Effendi Perangin bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁹

Selain PPAT umum, ada juga jenis PPAT lain, dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan

⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet.4, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 3 .

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat AKta Tanah, yaitu :

a. PPAT Sementara

“PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”

b. PPAT Khusus

“PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas POPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu, khusus, dalam rangka pelaksanaan program atau tuags pemerintah tertentu.”

Dalam melaksanakan tugas PPAT Khusus tidaklah mudah karena dalam tugasnya melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah dan wajib mengambil keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut. Selain membantuk pihak dalam melakukan perbuatan hukum dengan membuat akta, PPAT juga berwenang untuk mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak.¹⁰

Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang dapat dijadikan sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh

¹⁰ *Ibid*, hlm. 6.

perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, dan perbuatan hukum lainnya.

Peran PPAT dalam pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan terkait dengan jual beli adalah mengetahui terlebih dahulu bukti pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak sebelum menandatangani akta. PPAT juga dapat membantu wajib pajak untuk menghitung pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak serta membantu untuk membayar dan melaporkan BPHTB nya, dalam hal itu dibutuhkan kejujuran dan ketelitian oleh PPAT dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi BPHTB.

Pembuktian bahwa hak atas tanah sudah dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu berupa akta jual beli yang kemudian dijadikan dasar permohonan perubahan data pendaftaran tanah. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

PPAT tidak dapat melegitimasi perbuatan hukum pemindahan hak tanpa diselesaikannya pembayaran BPHTB. Harga transaksi yang merupakan kesepakatan antara para pihak yakni penjual dan pembeli tetap harus tunduk pada peraturan yang berlaku. Apabila PPAT menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tanpa menyerahkan bukti pembayaran wajib pajak maka akan terkena sanksi administratif diatur juga

mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT.

3. Tinjauan Umum Pajak

Menurut P.J.A Adriani yang diterjemahkan oleh (R.Santoso Brotodoharjo, 2003 : 12) dalam bukunya “Pengantar Ilmu Hukum” menyatakan bahwa :

“Pajak merupakan kontribusi kumulatif yang diterima dari wajib pajak untuk dilunasinya sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan bertujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹¹

Sedangkan menurut Rochmat Soemitro menyatakan bahwa:

“Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara sesuai undang-undang yang bersifat memaksa dengan tidak menerima jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.¹²

Pajak adalah iuran wajib negara atas sejumlah uang tertentu yang diwajibkan secara hukum yang dikenakan kepada suatu orang pribadi atau badan hukum tanpa imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kepentingan rakyat.¹³ Setiap orang memiliki hak untuk mencari dan memperoleh penghasilan sebanyak-banyaknya serta membawa kewajiban untuk menyerahkan sebagian pendapatannya pada

¹¹Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2003). hlm 12.

¹² *Ibid*, hlm.10.

¹³ Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

negara dalam bentuk pajak untuk membantu negara meningkatkan kesejahteraan umum.¹⁴

Menurut Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti mengatakan bahwa :¹⁵

“Pajak adalah suatu fenomena sosial dan hanya ada di masyarakat. Tanpa ada masyarakat, maka tidak mungkin ada pajak.”

Sementara itu jika mengacu kepada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 Angka 1 disebutkan arti pajak adalah :¹⁶

“Kontribusi wajib pemerintah yang terutang oleh individu atau organisasi yang bersifat memaksa sesuai peraturan yang berlaku, dengan tidak memberikan kompensasi secara langsung dan digunakan untuk melayani kebutuhan negara untuk kesejahteraan rakyat”.

Berdasarkan beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa pajak adalah pungutan yang ditarik dari rakyat dan untuk rakyat artinya negara dapat memaksakan pajak atau iurannya ke kas Negara berdasarkan peraturan yang berlaku yang digunakan untuk mengarahkan pemerintah kepada sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sistem pemungutan pajak yang diterapkan di Indonesia adalah *Self Assessment System* yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk berperan aktif, mulai dari perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak sendiri yang terutang kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat.

¹⁴ Sindian Isa Djajaningrat, *Hukum Pajak dan Keadilan*, (Bandung:CV.Eresco,1956), hlm. 6-7.

¹⁵ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Ed. Revisi (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 1.

¹⁶ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Berdasarkan definisi-definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

a. Iuran dari rakyat kepada negara.

Rakyat yang dimaksud adalah rakyat baik dengan penghasilannya kecil maupun besar, yaitu rakyat yang mengkonsumsi baik barang maupun jasa langsung atau tidak langsung melakukan pembayaran pajak kepada negara.

b. Berdasarkan Undang-Undang.

Segala pungutan pajak kepada rakyat harus berdasarkan undang-undang. Hal ini tertuang pada Amandemen keempat Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Pajak dan pungutan lain bersifat memaksa untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”.

c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Artinya negara tidak memberikan jasa timbal atau kontraprestasi atas pajak yang dibayarkan wajib pajak kepada negara, namun jasa yang timbul atau kontraprestasi yang ada berupa pembiayaan pengeluaran negara.

d. Digunakan untuk membiayai negara yaitu pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas, baik pengeluaran untuk pembangunan sarana dan prasarana yang kesemuanya dibiayai dari pajak yang dibayarkan oleh rakyat.

Pajak di golongan ke beberapa kategori, yaitu :

a. Macam-macam Pajak

Pajak dikelompokkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu: Richard, dkk, 2001 : 19-20)

1) Menurut sifatnya

a) Pajak langsung, yaitu pajak yang ditanggung oleh wajib pajak dan tidak dapat dipindahtangankan kepada orang lain serta dapat digunakan lebih dari satu kali pada waktu tertentu. Contohnya : Pajak Penghasilan.

b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang dapat dialihkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu saja. Contohnya : Pajak Pertambahan Nilai.

2) Menurut objeknya

a) Pajak subyektif, yaitu pajak yang diterapkan dengan mempertimbangkan keadaan individu wajib pajak sebagai subjek pajak, setelah mengetahui kondisi subyeknyadan kemudian mengevaluasi objek pajak merupakan jenis kewajiban kena pajak atau tidak. Gaya yang dimaksud berupa kemampuan wajib pajak untuk membayar setelah dikurangi biaya upah minimum. Contohnya : pajak penghasilan.

b) Pajak obyektif, yaitu penggunaan suatu pajak dengan cara mengamati dan melihat obyeknya berupa suatu keadaan, tindakan

atau peristiwa yang menimbulkan suatu kewajiban pajak, setelah mengetahui obyeknya baru mencari subjek pajak yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek yang telah diketahui. Contohnya : pajak pertambahan nilai.

3) Menurut lembaga pemungutnya

- a) Pajak pusat, yaitu pajak khusus yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan di adminidtrasikan oleh Departemen Keuangan (Direktorat Jenderal Pajak), hasil pemungutan pajak pusat dipungut dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Contohnya : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Materai.
- b) Pajak daerah, yaitu jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Contohnya : Pajak Reklame, Pajak Hiburan, Pajak Hotel dan Restoran.

b. Sistem Pemungutan Pajak

1) *Self Assessment System*

Merupakan sistem pelaporan ajak yang memberdayakan, mempercayai dan membimbing wajib pajak dalam menghitung, membayar, menyeter, dan melaporkan kewajiban pajaknya. Sistem pemungutan pajak ini menjadikan aparat perpajakan bersifat pasif.

2) *Official Assessment System*

Merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang untuk menentukan jumlah pajak kepada otoritas pajak Berbeda dengan *Self Assessment System* yang memaksa wajib pajak untuk turut serta atau aktif sedangkan wajib pajak bersifat pasif dalam sistem pajak ini. Sistem pelaporan pajak ini diterapkan saat finalisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

3) *Withholding System*

Merupakan sistem yang perhitungan pajaknya dihitung oleh orang ketiga bukan wajib pajak sendiri maupun aparat perpajakan.

c. Pengertian Pajak Penghasilan

Ada beberapa jenis pajak apabila dilihat dari sudut pandang objeknya, berbagai jenis pajak yang muncul untuk memenuhi batasan penelitian ini adalah Pajak Penghasilan. Pajak penghasilan adalah pajak yang dibebankan terhadap suatu penghasilan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 atas perubahan keempat Undang-Undang Nomer 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Berdasarkan Bab I Pasal 1, yang dimaksud dengan pajak penghasilan adalah :

“Pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak atau dapat pula dikenakan pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak, apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak”.¹⁷

¹⁷ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 atas perubahan keempat Undang-Undang Nomer 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Menurut definisi pajak penghasilan diatas, wajib pajak harus membayar pajak pada saat penghasilan diperoleh atau ditentukan menurut peraturan perundang-undangan. Subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan, dalam undang-undang ini disebut sebagai Wajib Pajak. Wajib Pajak dikenakan pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak atau dapat dikenakan pajak atas penghasilannya untuk sebagian tahun pajak apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak, sedangkan yang dimaksud dengan “tahun pajak” dalam undang-undang ini adalah tahun kalender, tetapi wajib pajak dapat menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender, sepanjang tahun buku tersebut meliputi jangka waktu 12 (dua belas) bulan.¹⁸

Menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 36 Tahun 2008 pengertian pajak penghasilan secara luas, adalah :

“Setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar negeri yang dapat dipakai untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun.”¹⁹

Berdasarkan definisi undang-undang diatas, pajak penghasilan dapat dibebankan kepada wajib pajak apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu terdapat subjek pajak, objek pajak (penghasilan yang diterima atau diperoleh) serta berada di dalam periode tertentu (satu tahun pajak atau berada dalam bagian tahun).

¹⁸ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi, 2011), hlm. 8.

¹⁹ Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 atas perubahan keempat Undang-Undang Nomer 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Menurut Erly Suandy pajak penghasilan termasuk dalam pajak subjektif, yaitu pajak yang dibebankan karena ada subjeknya yakni orang atau badan yang memenuhi kriteria yang diatur dalam peraturan perpajakan, sehingga dapat dipastikan bahwa apabila tidak ada subjeknya, maka jelas tidak dapat dikenakan pajak penghasilan.²⁰

Pajak Penghasilan adalah pajak yang dipotong dan disetor oleh pemberi kerja sehubungan dengan pekerjaan, jasa, dan kegiatan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan berupa upah, gaji, honorarium, tunjangan dan pembayaran lain sehubungan dengan usaha, pekerjaan atau jabatan, jasa dan kegiatan yang dilakukan oleh orang perseorangan yang menjadi subjek pajak.²¹

Menurut Muda Markus dan Lalu Hendry Yujana, untuk kepentingan perhitungan atau pengenaan Pajak Penghasilan (PPH), Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 diubah dengan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, membedakan tiga macam penghasilan, meliputi :²²

1. Penghasilan yang objek pajak yang dipakai secara umum (*Global Taxation*).
2. Penghasilan yang objek pajak yang dikenai pajak bersifat final (*Scedular Taxation*).
3. Penghasilan yang dikecualikan sebagai objek pajak.

²⁰ Erly suandy, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Salemba Empat, 2011), hlm. 43.

²¹ Hestanto, "Pajak Penghasilan (PPH)", <https://hestanto.web.id/pajakpenghasilan-pph/> di akses pada hari Rabu 20 April 2022.

²² Muda Markus dan Lalu Hendry Yujana, *Pajak Penghasilan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2002), hlm. 181.

Berdasarkan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan kepada subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak.

Beberapa hal yang berhubungan dengan pajak penghasilan, meliputi:²³

1) Subjek Pajak Penghasilan

Menurut Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan²⁴, yang menjadi Subjek Pajak adalah:

- a) Orang Pribadi yakni mereka yang bertempat tinggal atau telah berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari (tidak berlaku surut) dalam jangka waktu 12 bulan, atau orang pribadi yang telah berada di Indonesia dalam satu tahun pajak dan bermaksud untuk tinggal kembali ke Indonesia.
- b) Harta warisan yang tidak terbagi menjadi satu kesatuan yang akan menggantikan ahli waris.
- c) Badan, yaitu sekelompok orang dan/atau badan hukum yang merupakan suatu kesatuan baik dalam bisnis maupun tidak termasuk didalamnya perseroan terbatas, perseroan komoditer, atau perusahaan lainnya, perusahaan pemerintah atau organisasi komersial lokal lainnya dengan nama dan dalam bentuk apapun, gabungan perusahaan ventura, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik,

²³ Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, (Yogyakarta : Buku Litera, 2014), hlm. 57.

²⁴ Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontra investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

- d) Bentuk Usaha Tetap adalah suatu usaha yang digunakan oleh penduduk Indonesia atau orang pribadi yang bertempat atau berada di Indonesia paling lama 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, atau badan hukum yang tidak didirikan dan didesentralisasikan di Indonesia, untuk melakukan sebuah usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia.

2) Objek Pajak Penghasilan

Kewajiban subjek pajak badan, yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia, kewajiban pajak subjektifnya dimulai pada saat badan tersebut didirikan, bertempat kedudukan di Indonesia dan berakhir pada saat di bubarkan atau tidak lagi bertempat tinggal dan berkedudukan di Indonesia.

a) Pajak Penghasilan Final

Pajak Penghasilan Final (PPh Final) merupakan pajak yang dipungut dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu berdasarkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun berjalan. Pajak penghasilan yang dipotong atau dikembalikan oleh orang lain bukan merupakan uang muka atas pajak penghasilan, tetapi pengurangan pajak penghasilan atas penghasilan yang diterima tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melunasinya. Penghasilan yang dikenakan PPh final tidak dihitung ulang PPh nya di SPT Tahunan untuk dikenakan tarif umum

bersama-sama dengan penghasilan lainnya, begitupula dengan PPh yang sudah dipotong tahunanpun dibayarkan bukan sebagai pengurangan.

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan menyatakan bahwa PPh Final hanya dikenakan terhadap penghasilan tertentu. Ketentuan ini dikeluarkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang berupa Peraturan Pemerintah untuk memungut PPh Final berdasarkan jumlah pendapatan tertentu dengan memperhatikan kesederhanaan, kesesuaian serta pengawasan PPh Final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2), namun ada juga pemungutan PPh Final berdasarkan ketentuan lain yaitu Pasal 15, Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, dan Pasal 26. Penjelasan diatas menunjukkan bahwa penghasilan yang telah dikenakan PPh Final tidak dimasukkan secara bertahap dalam di SPT Tahunan bersama dengan penghasilan tidak final lainnya dengan tarif progresif.

Menurut Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, yang dapat dikenai pajak bersifat final meliputi:²⁵

- a. Penghasilan berupa bunga simpanan dan simpanan lainnya, dilakukan dalam bentuk bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada perorangan sebagai anggota koperasi;
- b. Penghasilan berupa hadiah undian;

²⁵ Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

- c. Penghasilan dari transaksi saham dan surat berharga lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa efek, dan pembelian saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan rekanan yang diterima oleh perusahaan modal ventura;
 - d. Pendapatan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, pekerjaan konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan; dan
 - e. Penghasilan tertentu lainnya, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- b) Perbedaan Pajak Final dan Pajak Penghasilan tidak Final
- 1) Perolehan PPh Tidak Final dihitung dari penghasilan netto yaitu penghasilan bruto, dengan memperhitungkan biaya-biaya untuk memperoleh, memungut, dan memelihara penghasilan, sedangkan PPh Final diterima dari perhitungan jumlah penghasilan tanpa memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh, menagih, dan memelihara pendapatan.
 - 2) PPh tidak final dikenakan tarif umum progressif (Pasal 17 UU PPh), sedangkan PPh final dikenakan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu.
 - 3) Pada PPh tidak final, jumlah PPh yang dipotong atau dibayar oleh orang pribadi dikumpulkan dalam SPT Tahunan, sedangkan pada PPh final yang dipotong atau dibayar orang pribadi tidak termasuk dalam SPT Tahunan

- 4) Pada PPh tidak final dalam hal terjadi kerugian, kerugian tersebut dapat dialihkan ke lima periode pajak berikutnya, dan wajib pajak tidak perlu membayar pajak penghasilan, sedangkan pada PPh final apabila terjadi kerugian, maka wajib pajak tetap membayar pajak penghasilan karena pengenaan pajak dibebankan pada pajak penghasilan bruto.

d. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan kepada warga negara yang memperoleh manfaat maupun keuntungan dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Salah satu makna dari bumi adalah bahwa bumi merupakan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa, dan bagi manusia itu adalah tanah yang bermanfaat.²⁶ BPHTB juga dapat dianalogikan sebagai suatu pajak yang dipungut atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam wilayah hukum negara Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota dan merupakan salah satu pajak objektif yang dikenakan dan dibayar oleh pihak

²⁶ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 Ayat (3).

yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.²⁷ Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud hak atas tanah dan/atau bangunan adalah termasuk hak untuk mengelola bangunan yang ada di atasnya, sebagaimana diatur dalam undang-undang tentang tanah dan bangunan. Hak atas tanah tersebut merupakan hak atas tanah yang meliputi pengelolaan, beserta bangunan-bangunan yang ada di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang undangan lain yang berlaku.²⁸

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) merupakan pajak tidak langsung karena pelaksanaan kewajiban perpajakan BPHTB tidak berdasarkan dokumen perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

BPHTB pada dasarnya adalah pajak objektif atau pajak kebendaan karena besaran pembayaran pajak didasarkan pada pertimbangan subjek pajak dan objek pajak. Pemungutan BPHTB didasarkan pada peraturan daerah antara

²⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cetakan I, (Jakarta.: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.160.

²⁸ Erly suandy, *Op cit*, hlm. 60.

lain peraturan mengenai ketentuan tentang objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak dan peraturan lainnya serta harus disesuaikan dengan apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan atau Peraturan Pemerintah yang mengamanatkannya. Pemungutan BPHTB dapat dilakukan melalui sistem *self assessment system* yaitu dilakukan atas inisiatif wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya yaitu sepenuhnya diserahkan kepada wajib pajak untuk menghitung pajaknya sendiri dan membayar pajak yang digunakan terutang dengan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkan tanpa diterbitkannya surat ketetapan pajak.²⁹

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, menyatakan :

“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak”.³⁰

Pada prinsipnya setiap orang atau badan hukum yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tunduk pada BPHTB.

Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan dan bangunannya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku. Hal ini berarti bahwa BPHTB hanya dapat ditegakkan jika hak-hak yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Rumah Susun, dan

²⁹ Safri Nurmana, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta : Obor Indonesia, 2003), hlm. 110.

³⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Hak Pengelolaan tercapai. Perolehan hak-hak atas tanah lain yang dikembangkan oleh masyarakat adat tetapi tidak diakui oleh UUPA tidak dapat dikenakan BPHTB, sedangkan dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dimaksud dengan BPHTB adalah :

“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.”³¹

1) Subjek dan Objek BPHTB

Subjek Pajak BPHTB seperti halnya dengan subjek PPh yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, ialah antara lain:

- a) “yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- b) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah wajib pajak yang wajib untuk membayar pajak menurut undang-undang ini”.

Obyek pajak yang dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 2 ayat (2) adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

a) Pemindahan hak karena :

- 1) Jual Beli, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari penjual selaku pemilik tanah dan/atau bangunan kepada pembeli yang

³¹ UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,

dilaksanakan melalui transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- 2) Tukar Menukar, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang secara nyata atau sah diterima oleh seseorang atau suatu badan hukum dari pihak lain dengan imbalan berupa tanah dan/atau bangunan milik pihak lain sebagai ganti rugi atas tanah dan/atau bangunan.
- 3) Hibah, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang sebagai penerima hibah yang diperoleh dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
- 4) Hibah Wasiat, yaitu ketentuan khusus untuk memberikan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pewaris atau pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- 5) Waris, yaitu hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh ahli waris dari si pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
- 6) Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya, yaitu perolehan hak atas tanah/atau dan bangunan akibat peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang perserorangan atau badan hukum kepada suatu korporasi atau badan hukum lain.
- 7) Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh orang perseorangan atau

pemilik bersama yang mengalihkan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan yang mengakibatkan adanya pemisahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh seseorang atau suatu badan hukum yang ditetapkan menjadi pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang dituangkan pada Risalah Lelang.
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai akibat hukum yang tetap, terjadi akibat pemindahan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pemilik asli atas suatu tanah dan/atau bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru atas suatu tanah dan/atau bangunan tersebut.
- 10) Penggabungan usaha, yaitu kegiatan usaha yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dan/atau bangunan kepada badan usaha yang sudah ada sebelumnya.
- 11) Perolehan hak karena peleburan usaha, yaitu badan-badan usaha yang telah bergabung menjadi satu serta telah dilikuidasi memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- 12) Pemekaran usaha, yaitu pembelian hak atas tanah dan/atau bangunan dari harta kekayaan suatu badan usaha utama yang diberikan oleh suatu unit usaha.

13) Perolehan hak karena hadiah, yang berarti penerima hadiah menerima perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan secara cuma-cuma dari orang perseorangan atau badan hukum.

b) Pemberian hak baru karena :

Pemberian hak baru adalah kelanjutan dari pelepasan hak yaitu pembebasan hak individu yang telah mereklamasi dan memperoleh tanah dan/atau bangunan baru dengan hak yang sebelumnya berada di tangan negara. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak secara pribadi muncul karena dasar penetapan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan ini mendapatkan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Wewenang pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan berada di tangan pemerintah daerah yang menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan BPHTB. Pemerintah daerah berperan besar dalam pemungutan BPHTB mulai dari penetapan peraturan, penetapan pajak, pemantauan pembayaran, hingga pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan wajib pajak.³²

Tarif pajak yang digunakan untuk membayar jumlah BPHTB terutang adalah satu tarif pajak. Pasal 88 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan bahwa tarif pajak ditetapkan sebesar 5%. Tarif pajak yang digunakan untuk menentukan BPHTB terutang yang belum dibayar adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP). Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak dalam BPHTB ditetapkan sebagai

³² Koko Sandro Okto Maulana, et al, Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, *NOTARIUS*, Vol. 14, No. 2, 2021, hlm. 878.

dasar penghitungan pajak, oleh karena itu NPOPKP menjadi dasar pengenaan pajak pada BPHTB.

BPHTB dibuat dan diatur oleh undang-undang yang bertujuan untuk memungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia dalam memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan amanatnya untuk menyelenggarakan pemerintahan umum dan mencapai pembangunan nasional. Pemberlakuan BPHTB dilatarbelakangi oleh gagasan peningkatan penerimaan negara, khususnya penerimaan daerah yang penting bagi penyelenggaraan negara dan kesejahteraan rakyat. BPHTB dianggap menjadi salah satu sumber pendapatan pemerintah daerah, sehingga dapat memajukan pembangunan di daerah setempat.

4. Tinjauan umum Validasi Pajak

Validasi pajak adalah akibat yang timbul dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang lain yang memperoleh manfaat dari peralihan hak tersebut sebagai akibat dari pelepasan atau peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan sebagai objek pajak, untuk itu atas sesuatu keuntungan yang diterima maka haruslah membayar pajak kepada negara. Pajak yang harus dibayarkan berupa Pajak Penghasilan dan kewajiban yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dengan ini pajak penghasilan akan dibayarkan oleh pihak yang

mendapat keuntungan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yakni penjual yang kemudian dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP), sedangkan BPHTB akan disetor oleh penerima hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu pembeli dan dilaporkan kepada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD).³³

Terdapat istilah umum yang dikenal sebagai konfirmasi digunakan untuk pemeriksaan pajak adalah validasi. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya tidak mengenal konsep validasi, tetapi mengacu pada istilah penelitian. Penelitian merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi evaluasi kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampirannya serta ketepatan penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan pemeriksaan Pajak Penghasilan (PPh) atas peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan melalui jual-beli. Penelitian yang secara umum disebut dengan validasi adalah rangkaian kegiatan untuk menghitung pajak dan membandingkan data dalam Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan/atau Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) berdasarkan peraturan yang berlaku setelah semua pembayaran dilakukan. Penelitian/validasi dilakukan dengan menyerahkan dokumen asli dan salinan bukti pembayaran pembelian tanah dan/atau bangunan beserta dokumen pendukung mengenai

³³ Vinna Melinda, *Pendampingan Perancangan Alur Proses Validasi Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah* Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Di Kota Batam, ConCEPT, 2021, Vol. 1, No.1, hlm. 339-340.

peralihan hak atas tanah dan/bangunan. Adapun syarat untuk mengajukan Penelitian/Validasi BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah.

Validasi PPh PHTB atau sering disebut Validasi SSP merupakan proses penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan berikut perubahannya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dijelaskan bahwa pajak penghasilan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh orang perseorangan atau badan dari: pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dinyatakan adalah, penghasilan yang diterima atau diterima pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, pengalihan hak, lelang, hibah, waris, atau bentuk lainnya yang disepakati antara para pihak. Selain penghasilan yang disebutkan sebelumnya dalam perjanjian jual-beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta kelengkapannya ditetapkan sebagai penghasilan penjual atau pembeli yang disebutkan dalam perjanjian jual-beli pada saat pertama kali kontrak dibuat dan mengikat para pihak sebelum terjadinya perubahan atau modifikasi perjanjian pengikatan

jual beli tersebut dibuat, kemudian pajak tersebut harus dibayarkan kepada Kantor Pajak Pratama setempat.³⁴

Sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa pemerintah daerah juga harus menetapkan peraturan pelaksanaan dalam bentuk peraturan bupati atau peraturan walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan.³⁵ validasi BPHTB dibebankan kepada wajib pajak disebabkan karena adanya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun berjalan atas tanah atau bangunan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Validasi BPHTB dilakukan untuk mengetahui keadaan objek fisik di lapangan dengan pengajuan oleh wajib pajak dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Fotocopy KK dan KTP pembeli;
- b. Fotocopy PBB berjalan;
- c. Fotocopy bukti pelunasan Surat Tanda Terima Setoran;
- d. Fotocopy pengikatan akta jual beli;
- e. Fotocopy sertifikat
- f. Fotocopy SSP.

Pemungutan BPHTB dilaksanakan dengan verifikasi lapangan atau pengecekan lapangan yang merupakan tahapan dalam proses administrasi yang bertujuan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi,

³⁴ Muhammad Taufan Kumangki, Problematika Validasi Pajak Oleh Kantor Pajak Pratama Terhadap Akta PPAT, *LEX Renaissance*, No. 1, Vol.. 5, 2020, hlm. 228.

³⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Op Cit*, hlm. 25.

menatausahakan serta meneliti kebenaran penghitungan. Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang dilaksanakan oleh Bapenda disertai dengan kegiatan penilaian yang berupa : pengecekan luas; pengecekan nilai pasar tanah dan bangunan yang berlaku di daerah setempat yang diperoleh dari berbagai sumber. Dari hasil verifikasi tersebut, Bapenda dapat menilai sesuai atau tidaknya SSPD BPHTB yang dilaporkan oleh wajib pajak dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

Prosedur verifikasi lapangan dan validasi BPHTB merupakan suatu langkah yang dilakukan Bapenda untuk mengoreksi kelengkapan dokumen, mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB untuk menghindari kecurangan wajib pajak dalam membayar pajak yang dibebankan kepadanya. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melunasi seluruh pajak terutang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, apabila seluruh kelengkapan berkas dan kesesuaian objek pajak terpenuhi maka baru dilakukan validasi. Perhitungan tarif BPHTB adalah

$$(NPOP - NPOPTKP) \times \text{tarif pajak } 5\%$$

Besarnya NPOPTKP ditentukan oleh masing-masing daerah sesuai dengan lokasi tanah dan/atau bangunan tersebut berada yangmana besaran paling rendah adalah Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Hasil verifikasi dan validasi akan diperoleh beberapa kemungkinan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya atau kesepakatan penjual dan

pembeli menjadi lebih rendah ataupun lebih tinggi dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi.

Prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) meliputi:

a. Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan

Merupakan langkah awal wajib pajak untuk melaksanakan proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu dengan mengajukan pembuatan akta sebagai dokumen legal untuk menerima haknya tersebut kepada PPAT. Prosedur ini meliputi :

- 1) Wajib pajak (penerima hak/pembeli) menyerahkan dokumen-dokumen yang terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berupa Sertifikat Hak atas Tanah, gambar penetapan lokasi, SPPT PBB, Izin mendirikan bangunan, dan dokumen lain yang disyaratkan kepada PPAT.
- 2) PPAT menerima dokumen yang diserahkan oleh pembeli kemudian melakukan pemeriksaan data mengenai objek pajak ke Badan Pertanahan Nasional
- 3) BPN memeriksa dan menyediakan data-data yang berkaitan dengan objek pajak tersebut.
- 4) PPAT menyusun akta jual beli tanah dan/atau bangunan.
- 5) Berdasarkan prosedur yang berjalan, wajib pajak dibantu oleh PPAT menghitung BPHTB terutang yang kemudian mengisi formulir SSPD

BPHTB melalui website yang disediakan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah.

- 6) Lembaran SSPD BPHTB yang telah diisi kemudian ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT.

b. Prosedur pembayaran BPHTB

Setelah menghitung dan mengisi formulir SSPD BPHTB, tahap selanjutnya adalah wajib pajak atau dapat dikuasakan kepada PPAT kemudian melakukan pembayaran BPHTB terutang melalui salah satu bank yang telah ditetapkan sebagai bank persepsi. Prosedur pembayaran BPHTB meliputi :

- 1) Wajib pajak menyerahkan lembaran SSPD BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani dan distempel kepada bank yang ditunjuk kemudian pada saat yang bersamaan menyetorkan BPHTB terutang.
- 2) Pihak bank menerima dan memeriksa kelengkapan berkas dokumen pengisian SSPD BPHTB serta menerima uang pembayaran dan menyesuaikan dengan besaran nilai BPHTB terutang dari wajib pajak.
- 3) Pihak bank menandatangani dan memvalidasi SSPD BPHTB sekaligus menyimpan dokumen tersebut sebagai arsip.
- 4) Setelah selesai wajib pajak mengajukan permohonan penelitian/validasi SSPD BPHTB tersebut ke BP2RD.

c. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Validasi atau penelitian SSPD BPHTB adalah proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data serta nilai transaksi terkait objek pajak. Prosedur validasi tersebut meliputi :

- 1) Wajib pajak menyiapkan dokumen yang diperlukan untuk proses validasi.
- 2) Staf pelayanan validasi BPHTB menerima, memeriksa, serta meneliti formulir penelitian SSPD BPHTB dari wajib pajak serta dokumen lain yang merupakan syarat untuk validasi SSPD BPHTB. Proses validasi tersebut termasuk dengan dilakukannya penelitian lapangan untuk memastikan objek pajak dengan sebenarnya di lapangan.
- 3) Dokumen yang telah diperiksa kemudian ditandatangani dan dikembalikan ke wajib pajak.
- 4) Wajib pajak menerima dokumen yang telah di validasi tersebut.

E. Metode Penelitian

Suatu penelitian ilmiah diperlukan metode atau prosedur dalam menganalisa data yang akan diteliti. Metode atau prosedur ini bertujuan memudahkan peneliti dalam merumuskan data terhadap penelitian yang akan dilakukan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Objek Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang diawali dengan meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan

yang diteliti dan kemudian dilanjutkan dengan meneliti data primer di lapangan.³⁶ Objek penelitian didasarkan pada kaidah, menelaah seluruh undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan ketentuan umum perpajakan, pajak penghasilan, dengan menghasilkan suatu argumen untuk memecahkan masalah.³⁷ yang ditunjang dengan mengamati fakta-fakta dan penerapan validasi PPh di lapangan dengan melakukan wawancara kepada beberapa Notaris yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai kendala yang dihadapi dengan adanya proses validasi ini. Dengan pendekatan ini memungkinkan penulis untuk memahami adanya keselarasan antara *das sollen* dan *das sein*.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam hal ini adalah Notaris yang melakukan validasi pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Dari subjek penelitian akan dikembangkan dengan adanya informan dan narasumber yang dapat memberikan informasi mengenai masalah yang diteliti. Pihak- pihak tersebut seperti kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang mengetahui dan melaksanakan proses validasi PPh ini.

3. Data Penelitian dan Bahan Hukum Penelitian

Sumber data penelitian dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau data primer dan data yang diperoleh dari kepustakaan

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), 1990, hlm. 9.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 93.

atau data sekunder. Data primer diperoleh dan dikumpulkan secara langsung dari lapangan atau yang diperoleh langsung dari responden yang berupa keterangan maupun fakta-fakta. Sedangkan data sekunder bersumber atau diperoleh dari sumber tertulis seperti peraturan perundang-undangan buku, tesis/disertasi, jurnal-jurnal ilmiah, dokumen-dokumen, dan berbagai referensi yang relevan dengan masalah penelitian.

a. Bahan Hukum Primer yang terdiri dari :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Dasar 1945
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 4) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan
- 5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- 6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan

8) Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

9) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.

b. Bahan Hukum Sekunder yang terdiri dari :

Bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa hasil karya ilmiah para sarjana dan para ahli yang berupa literatur yang diperoleh dari buku-buku, majalah, dan data-data penunjang lain yang berkaitan berkaitan dengan permasalahan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara yang dapat digunakan masing-masing atau

bersama-sama. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah :

a. Studi dokumen

Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan data tertulis dengan menggunakan “*content analysis*” yang meliputi : peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, makalah dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan secara langsung yang melibatkan Notaris/PPAT yang melakukan proses validasi pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama di Daerah Istimewa Yogyakarta.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan hukum normatif yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undang yang saling berkaitan dengan permasalahan atau isu hukum yang sedang diteliti, serta memperoleh pendapat dari para ahli dalam hal ini mengenai penerapan proses validasi pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

6. Analisis Penelitian

Teknik analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah model analisis interaktif, yang dilakukan dengan mengkaji antar tahap-tahap

sehingga data yang dikumpulkan akan terhubung satu sama lain dan merupakan data yang benar untuk mendukung penyusunan laporan penelitian.

Kegiatan analisis dimulai dengan mengumpulkan data baik melalui wawancara, analisis terhadap undang-undang, karya ilmiah dan dokumen yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji. Setelah itu data primer dan sekunder yang sudah ada dilakukan analisis data secara kualitatif sehingga membentuk hasil penelitian deskriptif analitis yang menjelaskan mengenai peran Notaris dalam pelunasan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan serta keabsahan hasil validasi pajak penghasilan, dengan menganalisa pada pelaksanaan dan membandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dapat ditarik kesimpulan yang bersifat induktif deduktif sebagai jawaban atas segala masalah hukum yang diteliti.

BAB II

PERAN NOTARIS/PPAT DALAM PROSES PELUNASAN PPHTB DAN BPHTB PADA TRANSASKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

A. Peran Notaris dan PPAT

Notaris sebagai pejabat umum dalam penjelasan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris dimaknai sebagai pejabat publik yang memiliki kekuasaan dalam melayani kepentingan masyarakat dalam membuat akta otentik. Notaris digolongkan sebagai pejabat publik yang dimaksud adalah publik dalam lingkup hukum, bukan publik pada sektor pemerintahan.³⁸ Notaris selaku pemangku masyarakat tidak identik dengan pejabat lainnya di sektor publik yang digolongkan sebagai lembaga penyelenggara negara. Hal ini mungkin berbeda dengan produk masing-masing pejabat publik tersebut, dimana Notaris sebagai seseorang yang melayani masyarakat, menciptakan sebuah hasil yang disebut dengan akta otentik yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dalam ketetapan undang-undang khususnya bidang perdata sebagai alat bukti. Notaris sebagai seorang pejabat publik memiliki ciri-ciri : ³⁹

1. Sebagai Jabatan

Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan peraturan hukum berupa undang-undang yang mengontrol peran Notaris di Indonesia, jadi seluruh perihal Notaris wajib patuh pada UUJN. Kedudukan Notaris merupakan

³⁸ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepatutan dalam Kontrak*, (Yogyakarta, FH UII Press, 2010), hlm. 38.

³⁹ *Ibid*, hlm. 40.

bagian penting dalam pekerjaan yang ditentukan oleh sebuah peraturan dalam bentuk peraturan khusus untuk mengatur Notaris dalam menjalankan jabatannya yang berkaitan dengan fungsi dan kewenangannya dalam membuat produk-produk hukum yang berkesinambungan.

2. Notaris Mempunyai Kewenangan Tertentu.

Kewenangan yang diamanatkan kepada Notaris tunduk pada ketentuan hukum yang membatasinya untuk menjalankan tugas dengan baik dan tidak bertentangan dengan kewenangan lain, dalam hal ini apabila seorang Notaris bertindak diluar otoritas yang diatur oleh undang-undang, dapat diklasifikasikan sebagai pelanggaran dan dapat dikenakan sanksi.⁴⁰ Kewenangan seorang Notaris tercantum pada Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris diberi kekuasaan untuk membuat dokumen tertulis perihal segala tindakan, kontrak, dan penetapan yang diwajibkan oleh undang-undang ataupun dikehendaki oleh para pihak yang akan dituangkan dalam bentuk akta autentik. Akta yang dibuat oleh Notaris harus dijamin akan kepastian tanggal pembuatan, penyimpanan akta dan penyerahan grosee, salinan maupun kutipan akta yang kesemuanya dibebankan kepada Notaris kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.⁴¹

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 41.

⁴¹ Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Selain dari wewenang yang disebutkan, Notaris diperbolehkan menjalankan berbagai perbuatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) UUN yang yaitu :⁴²

- a. Mengabsahkan tanda tangan dan tanda tangan dan memastikan kejelasan tanggal di bawah tangan menetapkan kepastian tanggal di bawah tangan dengan mencatat di buku khusus;
- b. Mencatatkan akta di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Menyusun arsip dari asli surat di bawah tangan dalam bentuk salinan yang berisi paparan seperti yang dituangkan dan diilustrasikan pada surat yang berkaitan;
- d. Membuat pengesahan kesesuaian salinan dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan penyusunan akta;
- f. Melahirkan akta yang berkenaan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Produk hukum yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangannya berupa akta notaris. Akta notaris adalah dokumen resmi yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sesuai prosedur dan format yang ditentukan oleh UUJ yang setidaknya memiliki tiga fungsi yaitu :⁴³

- a. Pembuktian bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan adalah benar;
- b. Pembuktian bahwa seluruh isi yang dituangkan dalam perjanjian merupakan keinginan dan tujuan para pihak;

⁴² Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

⁴³ Sjaifurrachman & Habib Adjie, *Aspek Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung, Penerbit Mandar Maju, 2011), hlm. 115.

- c. Pembuktian untuk pihak ketiga bahwa akta atau perikatan yang menjadi kesepakatan para pihak telah ditanda tangani kecuali ditetapkan lain.

Selain fungsi yang dimiliki dari akta otentik, akta otentik juga memiliki 3 macam kekuatan pembuktian yaitu :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*). Kapasitas sebuah dokumen untuk menegaskan kualitasnya sebagai akta yang sah yang didalamnya berlaku asas *acta publica probant sese ipsa* yang bermakna bahwa saat suatu akta itu lahir dan tampak seperti akta otentik dengan melengkapi segala persyaratan dan prosedur yang ditetapkan undang-undang, maka akta tersebut berlaku dan dianggap sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum hingga dibuktikan sebaliknya.⁴⁴
- b. Kekuatan pembuktian formil (*formeel bewijskracht*). Pembuktian formil terhadap akta berhubungan dengan bukti dan kejelasan suatu akta itu lahir yang meliputi hari, tanggal, bulan, tahun, waktu, dan tempat pembuatan akta, identitas para pihak yang menghadap, saksi-saksi serta tanda tangan para pihak dan Notaris. Sebuah akta yang sah wajib menegaskan bahwa akta tersebut memang nyata dibuat oleh Notaris dari suatu perbuatan atau keterangan yang dinyatakan oleh para pihak sesuai dengan apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan oleh Notaris yang nantinya akan dituangkan dalam sebuah akta dengan menggunakan metode yang ditunjukkan saat pembuktian akta.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 116.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 117.

- c. Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*). Keabsahan pembuktian ini adalah kepastian terhadap sebuah akta sebab segala sesuatu yang tertuang di dalamnya dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna yang berlaku untuk para pihak yang berkepentingan atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya atau pihak lain dapat membuktikan bahwa akta tersebut tidak otentik, yang berlaku asas *tegen bewijs* bahwa Hakim berpatokan pada kebenaran material karena keterangan atau pernyataan dari para pihak yang disampaikan dihadapan Notaris adalah benar dan tidak mengubah sifatnya sebagai pembuktian yang mengikat, yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam sebuah akta otentik.⁴⁶

Berbeda hal nya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan bahwa PPAT ialah pejabat umum yang memiliki wewenang atau otoritas dalam membuat akta otentik atau tindakan hukum lain berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan akta lain yang menjadi tugasnya.⁴⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah dilantik dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan yang mempunyai kekuasaan dalam melakukan transaksi yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah. Ketentuan yang berkenaan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 118.

⁴⁷ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

diciptakan atas dasar penilaian dari berbagai pihak untuk mengembangkan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap jasa yang diberikan kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah. Hak atas tanah yang dimaksud mewujudkan pemanfaatan dan penggunaan tanah oleh pemegangnya sebagai bentuk kewajiban yang dipercayakan kepadanya bagi kebutuhan atas pendayagunaan tanah tersebut dengan batas-batas yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan regulasi hukum lainnya yang mengaturnya.⁴⁸

Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang menjelaskan makna Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang berwenang untuk menyusun pembuatan akta pengalihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan atau tugas lain yang dibebankan kepadanya berdasarkan ketentuan hukum yang mengikat.

a. Tugas dan wewenang PPAT

PPAT bertanggungjawab mengadakan beberapa aktivitas pendaftaran tanah melalui pembuatan akta hak tertentu yang dipergunakan untuk alat bukti bahwa sudah dilaksanakannya tindakan hukum khusus perihal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dilahirkan sebagai pedoman perubahan data atas tanah yang didaftarkan. Tindakan hukum yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah meliputi :

1) Jual beli

⁴⁸ Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. (Yogyakarta : Penerbit Buku Pintar, 2015), hlm. 19.

- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- 5) Pembagian hak bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemenuhan kewajiban keagrariaan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sangat penting, karena diduga memiliki pemahaman yang patut mengenai pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah maupun kebijakan lainnya terkait dengan pendaftaran tanah.⁴⁹

PPAT juga diberi kekuasaan dalam menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta berwenang menyusun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan mengisi balnko yang telah disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Perbuatan hukum tersebut patut diperhatikan dengan cermat agar pungutan pajak balik nama dan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dilunasi sepenuhnya oleh pihak yang berkepentingan sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat aktanya.

Akta PPAT adalah sarana pembuktian berupa dokumen tertulis yang meliputi hari, tanggal, bulan tahun dan waktu pembuatan akta serta paraf baik dari Notaris

⁴⁹ Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Universitas Katolik Parahyangan, 2002). hlm. 5.

dan para penghadapnya sebagai dasar hak atau kontrak yang dimanfaatkan sebagai bukti yang sah. Akta yang disusun oleh PPAT adalah akta yang sah dan tunduk pada kewenangan yang diberikan kepadanya.⁵⁰ Suatu akta PPAT dapat dianggap benar asalkan dokumen yang disampaikan dan disaksikan oleh para pihak yang bersangkutan telah melengkapi persyaratan yang sudah ditetapkan pada Pasal 1320 KUHPdata antara lain kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, akan tetapi jika syarat subjektif tidak terlaksana, terhadap akta yang sudah dibuat dapat meminta pembatalan dari Pengadilan, sedangkan jika syarat objektif tidak terlaksana, maka terhadap akta yang sudah disusun akan batal demi hukum atau dapat dikatakan bahwa akta yang tercatat dianggap tidak pernah lahir.⁵¹

B. Konsep Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Ketentuan mengenai perjanjian tercantum pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) tentang perikatan. Perjanjian memiliki karakter yang jelas, yakni memberikan keleluasaan untuk para pihak saat membuat perjanjian sesuai kehendak para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Buku III KUHPdata itu, diklasifikasikan sebagai aturan tambahan.⁵²

⁵⁰ Djoko Poernomo, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Surabaya :Tesis, PPS Universitas Airlangga, 2006), hlm. 8.

⁵¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Cetakan Ke 1, Jakarta : Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 68.

⁵² *Ibid*, hlm. 234.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih. Perbuatan ini timbul saat satu pihak mempunyai hak untuk memaksa pihak lain memberikan sesuatu, sedangkan pihak yang lain bertanggung jawab untuk mengabulkan keinginan tersebut. Perjanjian didefinisikan sebagai perbuatan seseorang yang terikat pada ketentuan yang dibuat sendiri, yaitu komitmen yang saling mengikat kedua belah pihak dalam suatu perikatan yang berakibat terhadap pemenuhan utang.⁵³ Pada dasarnya perikatan itu adalah sebuah ikrar yang diciptakan oleh para pihak atas dasar kesepakatan antara keduanya.

Menurut Sudikno Mertokusumo makna perjanjian berbeda dengan janji. Perjanjian timbul dari suatu kontrak yang akan dikenakan sanksi apabila salah satu pihak melanggarnya, sedangkan janji, walaupun didasarkan pada suatu kontrak antara dua pihak tetapi kontrak tersebut tidak membawa akibat hukum, jika janji itu menjadi kenyataan, apabila dilanggar oleh salah satu atau kedua belah pihak maka tidak ada konsekuensi hukum atau sanksi yang akan mengikat mereka.⁵⁴

Perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 Buku III KUHPdata Indonesia, suatu ketentuan hukum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian muncul akibat adanya tindakan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang saling mengikatkan diri satu sama lainnya dan mempunyai akibat hukum.

⁵³ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 146.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 110.

Hakikat dari pengertian perikatan ialah muncul akibat suatu kontrak atau konsensus bersama antar pihak-pihak yang menciptakan suatu kewajiban yang berkekuatan hukum yang akan dipenuhi di kemudian hari.⁵⁵ Perjanjian adalah suatu pandangan atau maksud para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Perjanjian adalah kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya satu sama lain berkenaan dengan perbuatan yang akan atau sudah dilakukan terhadap suatu perikatan. Kesepakatan antara para pihak bisa diartikan menjadi sebuah persetujuan timbal balik untuk mengadakan perbuatan tertentu.

Suatu perikatan telah ditentukan mengenai syarat sahnya yang harus dipenuhi sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, diantaranya :⁵⁶

- a. Kesepakatan yang timbul dari kedua belah pihak. Artinya kedua belah pihak yang telah sepakat satu sama lain selanjutnya membuat sebuah akad jual beli berkenaan dengan tanah, disertai penandatanganan kontrak tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Kecakapan dan kedewasaan pada diri pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Artinya pihak-pihak yang mengadakan perikatan dengan objek berupa tanah merupakan perseorangan atau badan hukum kompeten, sanggup melakukan perjanjian, sehat jasmani dan rohani, serta memenuhi usia yang telah ditentukan oleh undang-undang.
- c. Harus mengenai pokok atau objek tertentu. Artinya apa yang diperjanjikan dalam akad jual beli harus dinyatakan dengan jelas, baik dari lokasi dan

⁵⁵ Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-Dasar Merancang Kontrak*, (Jakarta:Grasindo, 1998), hlm. 5.

⁵⁶ Yahya Harahab, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 24.

kondisi tanah, batas-batasnya, sesegi luas tanah, letaknya, sertifikatnya bersama dengan hak hak yang menyertainya, serta hak dan kewajiban pihak yang berkepentingan.

- d. Dasar alasan yang sah atau sebab yang halal. Artinya ketika membuat suatu perjanjian, harus dijelaskan secara rinci tentang makna dan kehendak para pihak atas suatu akta, maksudnya, makna dan kehendak dari suatu kontrak patut didasarkan pada kehendak pihak-pihak yang saling berhubungan.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat dasar bagi seseorang yang akan membuat suatu perjanjian. Ini berarti, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut agar menjadi kesepakatan yang valid. Keempat persyaratan dasar itu bisa dikelompokkan ke dalam dua kategori yakni sebagai syarat subjektif yang meliputi kesepakatan dan kecakapan, dan syarat objektif yang meliputi suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat subjektif merupakan syarat yang seandainya tidak dilengkpai, maka terhadap suatu perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalannya, sedangkan syarat objektif merupakan syarat yang apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.⁵⁷

Selain syarat sah diatas yang wajib dilengkpai saat perikatan dibuat juga harus memuat atau memperhatikan asas-asas ketika mengadakan sebuah perikatan atau akad yang tercantum pada Pasal 1338 KUHPPerdata, yang meliputi:

⁵⁷ Hardjian Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993), hlm. 45.

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*).

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip pokok yang menempati posisi esensial di dalam hukum perikatan, walaupun asas ini tidak diatur dalam suatu norma hukum, tetapi memiliki pengaruh yang sangat kuat terhadap hubungan kontraktual para pihaknya.⁵⁸

b. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*).

Asas ini merupakan asas ketaatan agar menjalankan kontrak perjanjian sesuai dengan isi yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Pada dasarnya asas *pacta sunt servanda* memiliki implikasi terhadap kontrak atau perjanjian yang dilakukan para pihak dan juga dapat dikatakan sebagai asas yang sakral dalam perjanjian dengan menitikberatkan pada kebebasan berkontrak.⁵⁹

c. Asas Konsensualisme (*Consensualism*).

Kontrak atau perjanjian wajib didasarkan pada persetujuan antara para pihak yang mengadakan perikatan yang maksudnya bahwa, suatu perjanjian dapat dikatakan telah terjalin apabila terdapat kesepakatan atau persetujuan kehendak antara para pihak yang mengadakan perikatan tersebut.⁶⁰

⁵⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta : Laksbang Mediatama Yogyakarta, 2008), hlm. 93.

⁵⁹ Nury Khoiril Jamil & Rumawi, *Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.8, No. 7, 2020, hlm. 1048 (1044-1054).

⁶⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Persepektif Perbandingan)*, (Yogyakarta : UII Press, 2014), hlm. 35.

d. Asas Itikad Baik.

Itikad baik pada perikatan dikategorikan menjadi itikad baik sebelum kontrak dibuat (pra kontrak) dan itikad baik saat proses pembuatan kontrak. Itikad baik dalam tahap prakontrak disebut sebagai itikad baik subjektif yang timbul dari tindakan para pihak, sementara itu, itikad baik dalam tahap proses kontrak dibuat disebut itikad baik objektif yang merujuk pada isi perjanjian yang sesuai dan patut. Isi kontrak tersebut adalah hak dan kewajiban pihak-pihak yang melaksanakan kontrak.⁶¹

Pada akad jual beli, keempat asas diatas senantiasa diterapkan dikala membuat suatu perikatan, khususnya asas kebebasan berkontrak, sebab saat perjanjian jual beli dilaksanakan, setiap orang leluasa membuat perjanjian bersama siapa saja ataupun pihak mana saja, setiap orang leluasa dalam memastikan isi dan ketentuan perikatan jual-beli, disertai dengan harga yang disetujui di dalam akad jual beli, tempat dan waktu pengalihan, pelunasan serta seluruh keinginan pihak-pihak yang mengadakan perikatan jual beli. Selain keempat asas diatas, ada satu asas yang diterapkan dalam pembuatan perjanjian jual-beli, yaitu asas personalitas. Asas ini dapat diterapkan selama tidak melampaui batas ketentuan hukum, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan yang diatur dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa perikatan sebatas mengikat para pihak yang mengadakannya, namun berlakunya asas personalitas di dalam suatu perikatan juga mengikat bagi pihak

⁶¹ Agus Yudha, *Op.Cit*, hlm. 122.

ketiga. Perikatan untuk pihak ketiga merupakan perikatan yang mengikat seluruh para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan dituangkan ke dalam suatu kontrak yang berisi ketentuan bahwa pihak ketiga berhak menerima imbalan atas segala perbuatan yang dilakukannya.⁶² Asas personitas yang mengikat bagi pihak ketiga ini menyediakan kesempatan ditetapkannya suatu perjanjian bagi kepentingan pihak ketiga, dengan terpenuhinya ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh para pihak yang melaksanakan perikatan ataupun pihak yang berkepentingan memohon untuk diri pribadinya.

2. Perjanjian Jual-Beli

Perjanjian jual beli apabila dilihat dari sejarah adalah bagian dari perikatan tukar-menukar, dalam hal ini perbuatan yang muncul adalah pembayaran nyata yang dilakukan dengan sejumlah uang tertentu. Suatu bentuk transaksi yang benar dapat dipahami sebagai harga, menurut aturan yang tercantum pada Pasal 1457 KUHPdata yang menyatakan bahwa sebutan harga tiada mempunyai arti yang berbeda selain besaran penawaran yang jelas.⁶³ Akibat hukum yang muncul dari suatu akad jual beli ialah penjual mengalihkan hak milik atas barang dan selanjutnya barang tersebut sudah nyata menjadi milik pembeli. Transaksi dari penjual kepada pembeli adalah transaksi barang dan harga yang dibayar dalam bentuk uang.⁶⁴

⁶² Setiawan R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta,1986), hlm. 54.

⁶³ Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada,1992), hlm.1.

⁶⁴ Moh. Ma'sum Billah, *Kontrak Bisnis Syariah*, (Kuala Lumpur: A.S Noorden Press,2006), hlm.74.

Perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan mencantumkan berbagai syarat jual beli yang terdapat pada perjanjian jual beli diantaranya :⁶⁵

- a. Adanya pihak yang mengadakan perjanjian, yakni penjual dan pembeli;
- b. Adanya barang yang dinegosiasikan;
- c. Adanya harga yang patut;
- d. Adanya pelunasan dengan membayar sejumlah uang.

Perjanjian jual beli adalah persetujuan antara pihak-pihak atas suatu akad yang dibuat, yaitu pihak penjual dan pembeli yang diadakan atas penjualan barang atas harga tertentu yang harus dibayar tunai. Perjanjian jual beli berdasarkan KUHPerdara berarti kesepakatan, artinya akad jual beli telah terjadi sejak terpenuhinya kata sepakat antara kedua pihak berkaitan dengan suatu harga yang patut. Asas konsensualisme yang berlaku dalam perjanjian jual beli didasarkan suatu aturan pada Pasal 1320 KUHPerdara bahwa akad jual beli disangka sudah lahir sepanjang terciptanya persetujuan antara kedua belah pihak dan mengatur bahwa barang-barang yang menjadi objek akad harus dianggap sebagai barang-barang yang sebenarnya pada saat akad dibuat walaupun belum ada pembayaran ataupun penyerahan atas barang tersebut.⁶⁶

Perjanjian jual beli mempunyai ciri bahwa persetujuan antara para pihak berlangsung secara dua arah yaitu adanya kewajiban saling memberi antara pihak penjual dan pihak pembeli, yang diwakili oleh satu pihak sebagai penjual

⁶⁵ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta:Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press,2016), hlm.7.

⁶⁶ Subekti R.*Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,1995), hlm.8.

dan pihak lainnya sebagai pembeli dengan kontrak yang dibuat bersama . Perjanjian jual beli ini terjadi karena dua perbuatan bersama sesuai dengan istilah *koop en verkoop* yang artinya pihak satu disebut dengan *verkoop* (menjual), sedangkan pihak lainnya disebut dengan *koopt* (membeli).⁶⁷

Perjanjian jual beli pada aturan istiadat yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah, adalah tindakan kontan yang objeknya adalah tanah. Perjanjian jual beli merupakan suatu jenis akad yang dibuat antara satu pihak dengan pihak yang lain, dimana benda yang dilimpahkan merupakan hasil yang nyata dan kemudian dilaksanakan secara bersamaan..⁶⁸ Perjanjian jual beli atas pembelian tanah dengan pembayaran tunai adalah perjanjian yang dinyatakan berakhir setelah adanya persetujuan dan dilanjutkan pembuatan perikatan atau akad di hadapan pejabat yang berwenang. Transaksi jual beli tanah ini diwakili oleh pembeli yang membayar harga tanah dengan kerelaan penjual untuk mengalihkan hak milik kepada pembeli.⁶⁹

Perjanjian jual beli didalamnya terdapat ketentuan bahwa pada saat jual beli tanah dan/atau bangunan, walaupun hak atas tanah tersebut belum ditetapkan atau dialihkan, tetapi dianggap sebagai suatu kewajiban yang merupakan salah satu rangkaian peralihan hak milik atas tanah tersebut. Proses jual beli wajib diiringi dengan pengalihan, sebelum mengalihkan hak milik atas tanah. Elemen utama pada perjanjian jual beli ialah barang atau benda berwujud atau tidak

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta:Liberty,1991), hlm.28.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 33.

berwujud dan harganya. Barang berwujud berarti bisa dipandang dan disentuh, namun barang tidak berwujud semacam piutang.⁷⁰

Objek perjanjian jual beli adalah seluruh entitas yang bisa digunakan sebagai hak milik. Kepemilikan suatu objek pada akad jual beli mewujudkan sesuatu yang bisa dinilai dengan uang.⁷¹ Perjanjian jual beli mengatur harga serta kualitas barang harus bernilai seimbang, sekalipun harga dan kualitas barang tidak menjadi persyaratan suatu jual beli itu sah. Harga dan kualitas barang yang seimbang dimaksudkan akan diperolehnya pelunasan yang adil dan wajar untuk suatu barang yang dijual. Penetapan harga yang wajar digunakan sebagai alat untuk mencegah penjual menjual barang dengan harga dibawah kesepakatan dan menjaga penjual dari penyalahgunaan dan penipuan.⁷²

Harga yang sudah diperjanjikan dalam akad jual beli tidak bisa ditetapkan secara tersirat atau sugestif namun wajib diketahui oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, sesuai dengan pasal 1465 KUHPdata yang menyatakan bahwa harga dalam perjanjian jual beli ditentukan dan disepakati oleh para pihak yang mengadakan perikatan. Penentuan harga objek jual beli menjadi hal yang utama sebab kesepakatan harga umumnya ditetapkan oleh penjual saat akad jual beli terjadi dan pembeli yang menawar dengan harga dalam jumlah yang patut.

⁷⁰ Freida Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2002), hlm. 19.

⁷¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 182.

⁷² *Ibid.*, hlm. 183.

C. Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Islam

Penafsiran jual beli berdasarkan etimologi berarti pergantian atau sama-sama menukarkan sesuatu dengan yang lain, sedangkan menurut definisi fiqih, jual beli ialah pertukaran sebuah benda dengan benda yang lain beserta syarat dan ketentuan khusus. Jual beli sering dipahami sebagai pertukaran uang dengan imbalan benda yang menjadi kesepakatan berdasarkan asas dan ketentuan yang berlaku. Proses jual beli dinyatakan sempurna apabila penjual dan pembeli sama-sama mendapatkan sesuatu hal yang telah disepakati disertai dengan adanya pembayaran dan penyerahan suatu benda yang menjadi objek jual-beli.⁷³

Para ulama mempunyai pendapat yang berbeda terkait definisi jual beli, salah satunya adalah pandangan Imam Hanafi, yang mengatakan bahwa jual beli adalah pertukaran harga dan barang dengan sesuatu yang menarik atau suatu komoditi yang sama nilai, kegunaan, dan manfaatnya bagi kedua belah pihak. Proses pertukaran tersebut dilakukan dengan ijab qabul atau kesepakatan bersama. Adanya klausul membawa manfaat untuk mengecualikan tukar menukar yang tidak membawa manfaat bagi para pihak. Pandangan berbeda disampaikan oleh Al-Hasani, yang mengutarakan pandangan Mazhab Hanafiah, bahwa jual-beli merupakan peralihan aset dengan aset lain bentuk dan metode yang berbeda. Prosedur tukar-menukar aset dengan aset dilihat dari status harta yang bermanfaat dan adanya kecenderungan orang untuk menggunakannya, lazim disebut dengan ungkapan (*sighah ijab qabul*).⁷⁴

⁷³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, (Jakarta : AMZAH, 2015), hlm.173.

⁷⁴ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah (Klasik Kontemporer)*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 75.

Jual beli dalam Islam dikenal dengan istilah *al bai'* yang berarti tukar-menukar atau *murabahah* yang selanjutnya disebut dengan jual-beli.⁷⁵ Secara luas *Al-bai'* yaitu mengambil sesuatu dan memberikan sesuatu dengan tujuan untuk akad atau menyerahkan sesuatu yang telah disepakati harganya. Para pihak dalam. Para pihak dalam *al bai'* yaitu penjual *al-musthari* dan pembeli *al-bay'*, serta barang yang ditransaksikan yaitu *al mabi'*. Selanjutnya, perjanjian jual beli Islam harus memuat 3 (tiga) rukun, yaitu pernyataan kehendak atau *sighat* yang diikuti *ijab* (penawaran) dan *qobul* (penerimaan), adanya para pihak yakni penjual dan pembeli (*al-'aqidan*), serta pokok perjanjiannya berupa barang dan harga yang disebutkan secara jelas dalam perjanjian tersebut.⁷⁶

Jual beli merupakan sebuah perbuatan yang sudah diketahui oleh publik daari dahulu kala yakni semenjak masa Nabi sampai dengan masa kini. Allah mensyari'atkan jual beli ini menjadi balasan anugerah untuk hamba-hamba-Nya itu terdapat di surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:⁷⁷

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."⁴⁰ (Q.S Al-Baqarah ayat 275)

Ayat diatas menyatakan bahwa Allah SWT mengizinkan kepada hambanya untuk melakukan perdagangan untuk mencukupi keperluan sehari-hari, tetapi

⁷⁵ http://repository.radenintan.ac.id/1277/3/BAB_II.pdf diakses terakhir tanggal 4 Mei 2020, 23.51 WIB.

⁷⁶ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 6.

⁷⁷ QS. Al Baqarah (2) ayat 275.

proses jual beli yang dilaksanakan harus tunduk pada peraturan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT.

Islam memberi pandangan terhadap jual beli, bahwa penerapannya dilarang menyampaikan mudarat kepada salah satu pihak baik itu pihak penjual maupun pihak pembeli serta wajib dilaksanakan dengan kerelaan dan bukan dengan paksaan, Allah SWT menjelaskan melalui Firman-Nya:⁷⁸

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.”*

Al-Qur“an hanya menyebutkan secara umum bahwa tanah adalah suatu harta yang diberikan Allah SWT kepada hambanya yang dijelaskan dalam beberapa ayat AlQur“an terkait dengan tanah seperti surah al-ahzab ayat 27:

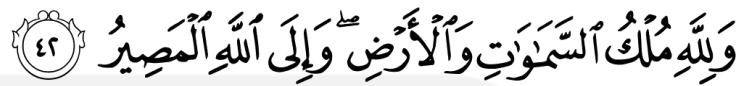
وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَّمْ تَطَّوْهَا وَكَانَ اللَّهُ
عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا ﴿٢٧﴾

Artinya: *“dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu”*.⁷⁹

⁷⁸ QS. An- Nisa (4) ayat 28.

⁷⁹ QS. Al - Ahzab ayat 27.

Menurut Islam, seluruh entitas yang terdapat di langit dan di dunia khususnya tanah dasarnya ialah kepunyaan Allah SWT semata. Firman Allah SWT:



Artinya: *“dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”*⁸⁰

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dijelaskan bahwa manusia sebagai makhluk Allah memiliki kewajiban untuk menggunakan tanah dengan sebaik-baiknya dan tidak boleh menelantarkanya, sebab seseorang yang mempunyai hak atas tanah maka dirinya pun berkewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan fungsinya. Hubungan antara kepemilikan dengan pemanfaatan tanah merupakan hubungan antara hak dan kewajiban. Artinya, hak kepemilikan atas tanah memiliki konsekuensi kewajiban untuk memanfaatkannya dan sebaliknya kegiatan penggunaan dapat mengakibatkan konsekuensi kepemilikan

Pada proses jual beli tanah, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan terkait masalah yang muncul saat kita akan melakukan transaksi tersebut yaitu dengan melakukan penilaian tersendiri untuk memperjelas tanah yang diperjual belikan meliputi :⁸¹

1. Jelas batasannya

Adanya batasan yang jelas saat melakukan transaksi jual beli tanah sebagai sesuatu yang penting. Hal ini akan menguraikan hak dasar yang kita miliki

⁸⁰ QS. An-Nur ayat 42

⁸¹ <http://pm.unida.gontor.ac.id/jual-beli-tanah-dalam-islam/>, diakses pada tanggal 4 April 2022 pada pukul 06.00 WIB.

sebelum pembelian dilakukan. Jika batas tanah yang menjadi objek jual beli tidak jelas akan sering terjadi sengketa atau konflik di kemudian hari karena perbedaan pendapat antara kedua belah pihak. Dalam hal ini pertama-tama diperlukan klarifikasi dari penjual dan pembeli terkait dengan objek jual beli. Kondisi ini seringkali menimbulkan kecurangan atau penipuan mengenai batas-batas tanah yang pada akhirnya akan merugikan kedua pihak di kemudian hari.

2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya

Pada saat melakukan transaksi jual beli, baik sebagai pihak penjual maupun pembeli haruslah menjual atau membeli tanah yang jelas terkait hak kepemilikannya, untuk melindungi para pihak dari berbagai macam kerugian, hal ini akan menimbulkan dampak negatif dalam jangka panjang dan nantinya akan muncul masalah dan konflik.

3. Bukan Tanah Sengketa

Pelaksanaan proses jual beli selain harus memperhatikan hak kepemilikan atas suatu objek jual beli juga harus memastikan ada atau tidaknya sengketa atas tanah yang menjadi objek jual beli. Sebab tanah yang disengketakan tidak dapat diperjualbelikan yang tentunya hanya akan merugikan salah satu atau kedua belah pihak. Tanah sengketa berarti tanahnya bermasalah, yang apabila diperjual belikan akan memperumit permasalahan. Bagian tanah yang masih ada sengketa di dalamnya tidak dapat diperjualbelikan sebelum hak kepemilikan ini jelas dan tetap harus tunduk pada kebijakan yang berlaku.

4. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak dapat menjadi objek jual beli, hal ini karena telah diamanahkan oleh *nazir* atau pemberi wakaf yang bersinggungan, dalam hal ini tanah wakaf merupakan kepunyaan manusia, maka dari itu tak diberlakukan proses jual beli, sebab konsep wakaf adalah menitipkan suatu benda berwujud yakni tanah kepada seseorang untuk digunakan demi kepentingan sosial.

5. Tanah yang berasal dari proses riba atau proses haram

Tanah yang mengandung unsur riba maupun diperoleh dengan cara yang haram menurut Islam dilarang untuk diperjualbelikan, karena riba adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh Allah dan apabila seorang hamba melakukannya sama halnya dengan melanggar perintahNya, untuk itu perlu dilakukan pengecekan prosedur dasar yang sesuai dengan undang-undang dan aturan Islam.

6. Kelengkapan dokumen-dokumen dan tata tauran hukum dalam Negara

Akta berupa surat merupakan alat pembuktian yang berguna di hukum pertanahan, sehingga harus terdapat surat-surat pendukung terkait dengan tanah yang akan diperjualbelikan meliputi status, harga, luas tanah dan kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat, artinya pemegang sertifikat berhak menggunakan dan memanfaatkan tanahnya dalam batas-batas aturan yang resmi.

7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

D. Peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan PPhTB dan BPHTB pada transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan

Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) merupakan bagian dari perpajakan yang menjadi perhatian masyarakat pada saat peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dilakukan.. Pajak penghasilan yang diperoleh karena pembayaran dari penjual berdasarkan proses penjualan tanah/bangunan akan melahirkan pajak final, sedangkan pembayaran BPHTB akan dipungut dari pihak pembeli sebagaimana telah diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus manfaatnya yang bertujuan demi memenuhi kebutuhan hidup. Sesuai dengan penjelasan tersebut diatas bahwa pajak penghasilan akan dipungut dari penjual yang menerima keuntungan dan BPHTB akan dipungut dari pembeli yang menerima kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.⁸²

Pada hakekatnya ketika melakukan transaksi-transaksi yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tetap harus tunduk pada peraturan dan tata cara dengan mencukupi persyaratan dokumen yang dibutuhkan demi dilaksanakannya proses pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang digolongkan menjadi 3(tiga) poin meliputi ketentuan dokumen yang cukup, bukti

⁸² Vinna Melinda, Pendmappingan Perancangan Alur Proses Validasi Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Di Kota Batam, *ConCEPt*, (2021), Vol.1, No. 1.

pelunasan pajak penjual dan pembeli, serta mekanisme pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Penetapan pajak atas penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan dibebankan kepada pihak atas tindakan hukum yang diperbuat mengenai tanah dan/atau bangunan khususnya jual-beli. Pembayaran PPh dan BPHTB ini akan berkaitan serta mempunyai hubungan terhadap akta yang nantinya dituangkan oleh pejabat yang berkepentingan yakni Notaris/PPAT. Maka dari itu, saat berlangsungnya proses pembuatan akta yang berkenaan terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, Notaris/ PPAT mestinya wajib menaati aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan mengenai PPh dan BPHTB, yang bertujuan untuk melindungi keabsahan akta yang nantinya akan dibuat oleh Notaris/PPAT.⁸³

Salah satu syarat yang wajib dipenuhi oleh Notaris/PPAT saat melakukan prosedur penyusunan akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah wajib pajak harus melunasi seluruh pajaknya baik PPh maupun BPHTB. Hal ini dijelaskan pada Pasal 91 ayat (1) UU Pajak daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa sebenarnya Notaris/ PPAT hanya mempunyai wewenang untuk mengesahkan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan saat bukti pembayaran pajak sudah diberikan oleh wajib pajak.⁸⁴ Pelunasan pajak muncul dari konsekuensi adanya perpindahan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dilakukan oleh penjual melalui pelunasan PPh dan

⁸³ Pipit Saputri Utami, Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar, *Jurnal Wawasan Yuridika*, (2019), Vol.3, No. 2.

⁸⁴ Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

pembeli melalui penyetoran BPHTB sebelum akta dibuat dan ditandatangani oleh Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Apabila penghadap selaku wajib pajak belum memberikan keterangan pemenuhan pungutan PPh dan BPHTB pada Notaris/PPAT, maka Notaris/PPAT tidak diperkenankan melakukan penandatanganan atas akta yang dibuatnya. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh PPAT, baru dapat terlaksana apabila syarat dan ketentuan yang diserahkan oleh para penghadap terpenuhi, meliputi yang diawali dengan memastikan keseluruhan berkas, keaslian sertifikat yang sudah diperiksa oleh badan pertanahan, dan para pihak telah membayar keseluruhan pajak-pajak yang ada berkenaan melalui jual beli tersebut, menyangkut PPh dan BPHTB.⁸⁵ Notaris/PPAT pada umumnya akan menjelaskan terlebih dahulu dokumen atau syarat yang wajib dipenuhi dan dilengkapi dan perbuatan yang harus dilakukan oleh para penghadap untuk membantu pelaksanaan pembuatan akta jual beli seperti yang dipastikan oleh regulasi yang mengontrolnya.

Prosedur pelunasan pajak penjual dan pembeli atas terjadinya jual-beli dilihat dari kesepakatan yang terjadi diantara para pihak apakah jual-beli tersebut dilakukan secara lunas atau bertahap. Apabila jual-beli dilakukan secara lunas maka Notaris akan menyarankan untuk membuat Akta Jual-Beli (AJB) yang nantinya dilanjutkan dengan proses balik nama. Proses pelunasan ini biasanya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meskipun sebenarnya Notaris juga bisa melakukan proses validasi pajak ini dengan catatan bahwa

⁸⁵ Titin Oktalina Safitri, "Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan," *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109-118.

pelunasan objek jual-beli sudah lunas karena apabila belum lunas proses validasi pajak ini tidak bisa dilaksanakan. Proses jual-beli pada setiap kantor Notaris pada prakteknya sama, seperti halnya yang berlaku di Kantor Notaris/PPAT Anindita, S.H., M.Kn bahwa proses jual-beli meliputi klien datang ke kantor Notaris/PPAT sekaligus menyampaikan keinginannya; melengkapi berkas atau dokumen yang diperlukan dalam membuat akta jual-beli; pelunasan pajak baik itu BPHTB maupun PPh; validasi oleh KPP Pratama setempat; hasil validasi keluar; penandatanganan akta jual beli.

Penyusunan kontrak jual beli di Notaris/PPAT Anindita ada sedikit perbedaan dengan kantor Notaris/PPAT Dian Ayu, S.H., M.Kn., di Kota Yogyakarta dimana ada pengecekan lokasi atau penyesuaian PBB terlebih dahulu sebelum pajak dilunasi dan divalidasi oleh KPP Pratama. Pengecekan lokasi ini bertujuan untuk menyesuaikan harga objek jual beli agar sama dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan menghindari ketidaksesuaian harga yang disampaikan para pihak dengan hasil validasi oleh KPP Pratama. Apabila ada kekurangan pembayaran pajak setelah pengecekan lokasi terkait dengan objek jual beli tersebut dilakukan, maka kekurangan tersebut biasanya disampaikan langsung kepada para pihak agar segera melunasinya karena harga objek jual beli sudah sesuai.

Pasal 2 Peraturan pemerintah No. 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta

Perubahannya, menyatakan bahwa jumlah persentase yang akan dipungut PPh terhadap kesepakatan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah:⁸⁶

1. 2,5% (dua koma lima persen) dibebankan kepada wajib pajak tugas utamanya mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan dari besaran seluruh peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kecuali peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berwujud rumah susun sederhana.
2. 1% (satu persen) dari besaran kualitas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berwujud rumah susun sederhana yang dipungut dari wajib pajak yang tugas utamanya mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau
3. 0% (nol persen) untuk penggantian hak atas tanah dan/atau bangunan untuk negara, sedangkan badan usaha milik negara yang memiliki kewajiban utama terhadap negara, atau badan usaha milik daerah yang memperoleh mandat utama dari pemerintah daerah, seperti dipersyaratkan oleh konstitusi yang mengurus tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kebutuhan masyarakat, sedangkan besaran presentase yang dipungut dari pembeli untuk pelunasan BPHTB yaitu 5% dari Nilai transaksi yang telah disetujui bersumber dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah.

Mengenai pihak penerima yang memperoleh lama maupun pihak yang menerima faedah yang dicapai atas hasil penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan, mempunyai keputusan saat melaksanakan penyetoran PPh dan BPHTB

⁸⁶ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

di lokasi pelunasan yang sudah dipilih sebelum akta jual beli (AJB) ditandatangani oleh para pihak di depan pejabat yang berhak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang ditunjuk dalam pembuatan akta hanya dapat menandatangani kontrak pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila perorangan atau badan tersebut memegang bukti pembayaran pajak berupa kwitansi Surat Setoran Pajak atau dikenal dengan SSP, sebab sudah dilakukannya validasi pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama berdasarkan pada ketentuan Pasal 3 ayat (5) Undang-Undang No. 34 tahun 2016 jo Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan beserta Perubahannya.

Berdasarkan pemaparan hasil pembahasan diatas dapat diketahui bahwa peran Notaris/PPAT adalah sebagai perantara atau memberikan pelayanan hukum kepada para pihak dalam penyusunan akta jual beli dan pelaksanaan proses validasi. Notaris/PPAT dalam hal ini wajib memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak bahwa penandatanganan akta jual beli baru bisa terlaksana apabila para pihak sudah membayar seluruh pajak yang dibebankan kepadanya terkait dengan pajak penjual berupa PPh dan pajak pembeli berupa BPHTB yang dibuktikan dengan hasil validasi dari KPP Pratama.

BAB III

PENENTUAN HARGA TANAH/ BANGUNAN TERKAIT DENGAN VALIDASI PAJAK OLEH NOTARIS/PPAT

A. Peralihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan

Pengertian jual beli tanah tercantum pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa definisi jual beli tanah berdasarkan hukum adat adalah suatu proses hukum pemindahan hak secara tunai, konkret atau nyata, dan wajib dilaksanakan secara eksplisit yang berlaku untuk selamanya. Pada dasarnya hukum tanah di Indonesia yang didasarkan pada adat istiadat mengatur perihal perpindahan hak atas tanah memenuhi 3 (tiga) ketentuan:

- a. Tunai, artinya pengalihan hak atas tanah akan dikatakan selesai pada saat terjadinya jual beli yang disertai dengan akta otentik dan pembayaran secara tunai. Setelah dibayar tunai, hubungan antara pemilik lama dan penerima manfaat atas suatu tanah secara permanen terputus sejak saat itu. Pembayaran tunai tidak wajib melunasi seluruhnya, melainkan patut dihitung terbayar serta kelebihan pelunasan merupakan tanggung jawab pembeli.
- b. Terang, artinya ada perbedaan definisi yang ada di masa lampau dan masa sekarang. Di masa lampau yang dimaksud dengan terang suatu aturan hukum jelas dibuat oleh aparat desa sedangkan, dalam situasi saat ini yang dimaksud dengan terang menurut UUPA langkah-langkah hukum yang diambil oleh aparat desa untuk meningkatkan pemindahan hak atas tanah tanpa perlu disertai akta PPAT yang bersangkutan. Setelah UUPA mulai berlaku beberapa pengertian tentang terang antara lain:

- Pembuatan kontrak jual beli/ perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya disusun oleh Notaris dan/atau;
 - perjanjian pengalihan hak atas tanah yang telah ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- c. Nyata artinya perpindahan hak atas tanah mengenai objek jual beli telah diserahkan secara oleh pembeli.

Menurut asas personalitas suatu akad jual beli hanya mengikat antara para pihak yang namanya tercantum dalam akta jual beli yaitu hanya ada penjual dan pembeli, dengan kata lain tidak ada satupun pihak yang memiliki kewenangan untuk mencampuri kepentingan penjual dan pembeli yang disertai dengan prinsip publisitas yang berarti bahwa status kepemilikan hak atas tanah wajib diketahui oleh publik atau masyarakat.⁸⁷

Akad tentang perpindahan hak atas tanah lewat jual beli adalah suatu transaksi yang sah dengan mana pihak penjual mengalihkan tanah yang ditawarkan pada pihak pembeli untuk selamanya yang disertai dengan pembayaran kepada penjual. Menurut pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPdata yang dimaksud dengan jual beli tanah merupakan sebuah kesepakatan antara dua pihak dengan maksud bahwa pihak pertama berjanji untuk menyerahkan tanah kepada pihak lain, dan pihak lain diwajibkan untuk membayat dengan harga yang patut atas kesepakatan yang terjadi sebelumnya. Perjanjian jual beli ini telah terjadi saat para pihak sepakat terhadap perjanjian yang dibuat, meskipun pengalihan atau penyerahan serta pembayaran belum dilaksanakan.

⁸⁷ Soedikno Mertokusumo, *Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah*, (Jakarta:Kencana,2010), hlm. 16-17.

Proses pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan selain bisa dilaksanakan secara langsung juga dapat dialihkan dengan melakukan perbuatan hukum lain, yaitu dengan cara penyerahan secara yuridis atau yang dikenal dengan proses balik nama, peristiwa ini bermaksud untuk membenarkan hak-hak pembeli selaku pemilik tanah terakhir.

B. Penentuan Harga Tanah/bangunan Terkait dengan Validasi Pajak oleh Notaris/PPAT

Penentuan harga validasi pajak penjual dan pembeli terkait dengan proses terjadinya jual-beli ditentukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat selaku pihak yang berwenang atas pajak penghasilan yang dibayarkan oleh pihak-pihak. Bilamana dokumen atau akta yang disusun oleh Notaris sebagai syarat dilakukannya validasi pajak tidak lengkap atau harga yang ditentukan para pihak ternyata tidak valid dibandingkan dengan harga yang ditetapkan oleh KPP Pratama maka akta otentik yang dibuat menjadi gugur atau dianggap tidak pernah ada. Notaris sebagai pihak yang membuat akta, tidak berwenang untuk menentukan harga terkait objek jual beli kepada para pihak, Notaris hanya menjadi pihak yang menjembatani para pihak dalam melaksanakan jual-beli dan menyampaikan kepada kedua pihak bahwa harga yang ditentukan atau disepakati sebelumnya tidak sesuai dengan harga yang ditentukan oleh KPP Pratama, dan keputusan selanjutnya ada di para pihak apakah proses jual-beli yang dilakukan klien tetap akan dilanjutkan atau tidak.

Notaris selaku PPAT dalam melaksanakan jabatannya wajib mengutamakan prinsip kehati-hatiannya dan tanggung jawabnya saat pelaksanaan proses jual beli

tanah dan/atau bangunan sebab bisa dimaknai bahwa Notaris sebagai PPAT adalah mitra negara yang mempunyai kedudukan penting. Notaris selaku PPAT diwajibkan untuk bisa mengevaluasi atau menafsirkan wajar atau tidaknya harga tanah sebagai objek jual beli. Proses pelaksanaan perjanjian jual beli, kesepakatan harga ditetapkan oleh para pihak yang bersangkutan bukan kehendak dari Notaris/PPAT sebagai pejabat yang membuat akta. Munculnya permasalahan mengenai pajak yang melibatkan Notaris/PPAT, terdapat kewajiban perpajakan yang harus dilunasi oleh para pihak yang menjadikan Notaris/PPAT memikul tanggung jawab yang semakin besar, hal tersebut tidak lepas dari sanksi-sanksi tegas yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan apabila Notaris/PPAT lalai atas amanat yang diserahkan kepadanya selaku penghubung antara petugas pajak bersama-sama penghadap sebagai wajib pajak.

Praktiknya, bahwa pernyataan dari beberapa Notaris/PPAT yang berada di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), antara wilayah satu dengan wilayah yang lain berbeda terkait dengan penentuan harga tanah dan/atau bangunan, seperti halnya di Kota Yogyakarta, dimana harga tanah dan/atau bangunan di wilayah tersebut sudah pasti karena sebelum validasi PPh ini dilakukan sudah ada pengecekan lokasi/penyesuaian PBB terlebih dahulu yang sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), jadi biasanya hasil validasi dari KPP Pratama dengan harga yang disepakati para pihak sama, berbeda halnya dengan harga tanah dan/atau bangunan di wilayah Sleman dan Bantul yang sering berubah-ubah dan berbeda antar daerah satu dengan yang lain. Pernyataan Notaris Agung Herning Indradi Prajanto, S.H., menyatakan bahwa berarti Notaris selaku pejabat

mempunyai wewenang menyusun akta jual beli dan perantara dalam melakukan validasi pajak kepada KPP Pratama terkait dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus bisa menafsirkan ataupun memperkirakan harga tanah di wilayah Sleman, karena dalam proses validasi tidak ada pengecekan PBB sebelumnya seperti halnya pernyataan Notaris Dian Ayu, S.H., M.Kn. Di Kota Yogyakarta, dan tidak menutup kemungkinan bahwa hasil validasi oleh KPP Pratama Sleman maupun Bantul biasanya berbeda dengan penentuan harga yang ditentukan atau disampaikan para pihak karena pengecekan lokasi/ penyesuaian PBB hanya dilakukan oleh KPP Pratama setempat.

Berdasarkan pemaparan hasil pembahasan diatas bahwa beberapa Notaris/PPAT di Daerah Istimewa Yogyakarta menyatakan sebelum dilaksanakan proses validasi wajib melakukan pengecekan objek jual beli atau penyesuaian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penentuan harga tanah dan atau bangunan sebagai objek pajak ditentukan oleh KPP Pratama setempat selaku pihak yang berwenang dalam melakukan validasi. Notaris/PPAT dalam hal ini berinisiatif atau ikut serta membantu para pihak dalam memperkirakan harga tanah dan/atau bangunan yang bukan merupakan sebuah kepastian. Ketetapan harga terkait dengan objek pajak tetap berada dalam kekuasaan KPP Pratama yang nantinya akan dituangkan dalam akta jual beli.

BAB IV

LANGKAH HUKUM KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DALAM MENGEVALUASI KEBENARAN HASIL VALIDASI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH/ BANGUNAN

A. Proses Validasi Pajak Penghasilan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama

Validasi merupakan suatu penetapan harga saat pengalihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu dilaksanakan berupa pengecekan tanda bukti setoran pembayaran pajak penghasilan yang biasanya dilakukan oleh Notaris/PPAT dan diserahkan kepada pihak KPP Pratama setempat untuk dilakukan validasi. Pelaksanaan validasi sebagai bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan oleh orang pribadi atau badan melalui 2 (dua) tahap :

1. Penelitian formal, dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak sesuai dengan lokasi tanah dan/atau bangunan yang diawali dengan mengajukan permohonan penelitian formal dan mengisi formulir secara online yang bisa dilakukan oleh wajib pajak sendiri maupun Notaris/PPAT dengan melampirkan daftar pelunasan pajak penghasilan. Proses validasi PPh oleh KPP Pratama ini bisa dilaksanakan melalui sistem elektronik maupun secara langsung ke KPP Pratama setempat. Perbedaan proses pelaksanaan validasi PPh, dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

⁸⁸ Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.

a. Secara Manual

Permohonan penelitian formal yang dilakukan secara manual oleh perseorangan atau badan melalui Notaris/PPAT disampaikan secara langsung ke Kantor Pelayanan Pajak disertai surat kuasa yang dilampirkan saat pengajuan permohonan penelitian formal dan pengambilan hasilnya.

Setelah mengisi sejumlah berkas yang diperlukan dilanjutkan dengan mempersiapkan dokumen yang nantinya akan diserahkan kepada KPP Pratama. Berkas yang diserahkan kepada KPP Pratama untuk dilakukannya proses validasi PPh terdapat perbedaan antara individu/ pribadi dengan badan hukum yang meliputi:

1. Pribadi

- a. Surat Permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.
- b. Daftar pelunasan pajak penghasilan
- c. Surat Kuasa
- d. Pajak Bumi dan Bangunan
- e. Sertipikat Hak atas Tanah
- f. Gambar Penetapan Lokasi
- g. Fotocopy KTP dan NPWP
- h. Foto Lokasi Objek

- i. Kwitansi
- j. Slip Pembayaran PPh

2. Badan Usaha atau Badan hukum

- a. Surat permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan berserta perubahannya.
- b. Daftar pembayaran PPh
- c. Surat Kuasa
- d. Pajak Bumi dan Bangunan
- e. Sertipikat Hak atas Tanah
- f. Gambar Penetapan Lokasi
- g. Fotocopy KTP dan NPWP
- h. Foto Lokasi Objek
- i. Kwitansi
- j. Slip Pembayaran PPh
- k. Brosur / Price List
- l. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Secara online melalui sistem DJP Online

Proses validasi PPh yang dilakukan secara online oleh Notaris/PPAT diawali dengan mendaftarkan diri ke Direktorat Jenderal Pajak dengan membuat akun pada sistem elektronik. Persyaratan yang harus dilengkapi oleh Notaris/PPAT adalah :

- a. telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan selama 2(dua) tahun dan Surat pemberitahuan Masa Pajak Pertambahan Nilai selama 3 (tiga) tahun terakhir.
- b. Tidak mempunyai utang pajak apapun
- c. Tidak dalam proses pemeriksaan, penyidikan, atau penuntutan atas tindak pidana

Notaris/PPAT yang telah mendaftarkan diri wajib melakukan aktivasi akun setelah itu baru bisa mengajukan permohonan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan melalui sistem elektronik. Selaku pihak yang menerima amanat dari penghadapnya Notaris/PPAT patut menjaga kerahasiaan data, akun, dan kata sandi.

Adapun tata cara yang harus ditempuh yakni:

- a. Membuka *website* djponline.pajak.go.id dengan terlebih dahulu *log in* menggunakan NPWP dan password;
- b. Setelah berhasil masuk, klik pada tombol layanan;
- c. Pada menu layanan terdapat beberapa pilihan tampilan, pilih tombol ePHTB dan di klik;
- d. Klik tambah di kanan atas untuk mulai mengajukan permohonan pemenuhan pembayaran pajak penghasilan dengan mengisi formulir;
- e. Centang pernyataan;
- f. Setelah tampilan *disclaimer* selanjutnya adalah mengisi data objek pajak yang disyaratkan;

- g. Setelah selesai klik Lanjutkan mengisi data pembayaran dengan memasukkan data NTPN yang berisi 16 digit angka;
- h. Lalu klik submit untuk proses validasi. Apabila tampilan menunjukkan adanya kesalahan, kemungkinan sistem sedang dalam gangguan atau tidak terbaca pada koneksi dengan Modul Penerimaan Negara (MPN).

Layanan ePHTB ini hanya memfasilitasi permohonan yang menggunakan tarif tunggal seperti tarif final 2,5% PPh yang tercatum pada Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Pembayaran ini disertai dengan SSP/NTPN berarti setoran dengan pemindahbukuan belum dapat diakses oleh sistem ini serta adanya batasan jumlah berkas yang tidak lebih dari 10 (sepuluh) berkas.

Setelah melengkapi data yang dibutuhkan melalui sistem elektronik maka akan terbit surat keterangan penelitian formal apabila seluruh data terpenuhi berkenaan dengan identitas orang pribadi atau badan, jumlah pajak penghasilan yang disetor, dan kode akun pajak, jenis setoran sesuai data dalam modul penerimaan negara. Surat keterangan tersebut akan diterbitkan dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan penelitian formal diterima lengkap oleh sistem ataupun diserahkan langsung ke Kantor Pelayanan Pajak setempat, namun permohonan tersebut akan ditolak apabila data dan dokumen yang menjadi syarat tidak lengkap dan tidak sesuai yang nantinya akan dikembalikan kepada pemohon disertai dengan surat pemberitahuan permohonan penelitian formal tidak lengkap dan/atau tidak sesuai, dan wajib menyampaikan kembali permohonan penelitian formal setelah seluruh kelengkapan dokumen terpenuhi.

Terbitnya surat keterangan hasil validasi pajak ini dapat digunakan Notaris/PPAT untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan akta atau kontrak yang melibatkan para pihak sebagai penghadapnya.

2. Penelitian Material, dilakukan untuk memastikan kebenaran jumlah pajak terutang setelah diterbitkannya surat keterangan penelitian formal. Penelitian material ini dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak setempat sesuai dengan lokasi tanah dan./atau bangunan berada, dilakukan dengan beberapa tahapan, meliputi:

- a. Memastikan lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan dengan keadaan sebenarnya dilapangan sesuai dengan permohonan penelitian formal;
- b. Meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maupun perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pemohon yang termuat dalam bukti penjualan;
- c. Menentukan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ataupun perjanjian pengikatan jual beli yang disampaikan oleh orang pribadi/badan dengan harga pasar berdasarkan pendekatan penilaian jual beli melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disetujui para pihak.

Kurangnya besaran setoran pajak penghasilan terutang oleh pemohon akan disampaikan secara tertulis kepada orang pribadi atau badan oleh Kantor Pelayanan Pajak. Bilamana para pihak setuju dengan perhitungan pajak penghasilan terutang maka wajib menyetor kekurangan pelunasan pajak penghasilan, namun apabila pemohon tidak menyetujui perhitungan tersebut maka

Kantor Pelayanan Pajak menindaklanjuti dengan pemeriksaan kepada prang pribadi atau badan sesuai dengan aturan yang berlaku.

B. Langkah Hukum Kantor Pelayanan Pajak Pratama di Daerah Istimewa

Yogyakarta dalam Mengevaluasi Kebenaran Hasil Validasi dalam

Transaksi Jual Beli Tanah/Bangunan

Menurut ketentuan PER-21/PJ/2019 penyelesaian proses validasi pajak berlangsung dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja saat diterima lengkap berkas atau syarat-syarat kelengkapan formal, namun adanya pandemi covid-19, sesuai dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak KEP-178/PJ/2020 terhadap Pelayanan Administrasi Perpajakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, Peraturan Direktur Jenderal Pajak, dan/atau Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak yang mengatur jangka waktu penyelesaian proses validasi pajak paling lama 7 (tujuh) hari kerja, yangmana batas waktu penyelesaian ini dapat diperpanjang menjadi paling lama 15 (lima belas) hari kerja saat permohonan keseluruhan dokumen formal diterima lengkap.

Berdasarkan keterangan dari beberapa Notaris bahwa kendala yang dihadapi dalam proses validasi pajak ini adalah sistem yang kurang memadai atau belum siap saat diterapkan kepada masyarakat. Kendala yang dialami Notaris satu dengan yang lainpun berbeda, seperti halnya Notaris Anindita, S.H., M.Kn., di Bantul, biasanya kendala yang dihadapi mengarah ke sistem yang sering eror, syarat validasi pajak yang berubah-ubah dan tidak disampaikan atau di sosialisasikan kepada masyarakat yang mengakibatkan dokumen atau

kelengkapan berkas formal ditolak oleh KPP Pratama dan juga proses validasi ini berlangsung lebih lama dari waktu yang telah ditentukan. Penyerahan berkas yang tidak lengkap membuat proses validasi pajak ini harus diulang dari awal, berbeda dengan Notaris Agung Herning Indradi Prajinto, S.H, di Sleman, proses validasi pajak berlangsung lebih cepat kendala yang dialami terkait dengan sistem yang lambat dan sumber daya manusia yang kurang berpengalaman, sedangkan Notaris Dian Ayu, S.H., M.Kn., di Kota Yogyakarta, apabila ada kekurangan berkas terkait dengan proses validasi pajak, maka berkas tersebut dapat disisipkan atau tidak perlu mengulang proses validasi dari awal, dan jarang menemukan kendala terkait dengan perubahan, penambahan maupun pengurangan dokumen untuk proses validasi pajak, tetapi kendala yang dialami terkait dengan sistem dan sumber daya manusia yang kurang memadai. Dikarenakan penyelesaian proses validasi pajak ini membutuhkan waktu yang relatif lama, maka Notaris/PPAT harus mempunyai inisiatif menanyakan progress proses pelaksanaan validasi pajak kepada KPP Pratama yang nantinya akan disampaikan kepada para pihak.

Penjelasan Pasal 3 PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta Perubahannya bahwa validasi pajak dapat dilakukan secara online atau offline (manual), tetapi dalam praktiknya setiap KPP Pratama masing-masing wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta menerapkan aturan sendiri. KPP Pratama Bantul dan Sleman terkait dengan

proses validasi pajak baik dilakukan secara online, tetapi tetap harus menyerahkan berkas atau kelengkapan dokumen formal ke KPP Pratama melalui pos, sedangkan di Bantul validasi pajak hanya dilakukan secara manual. Validasi pajak yang dilakukan secara online ini wajib bagi pemohon dalam hal ini adalah Notaris/PPAT apabila sudah mempunyai akun DJP Online sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) PER-21/PJ/2019. Hal ini membuat beberapa Notaris/PPAT bekerja dua kali selain mengirimkan berkas dokumen formal ke kantor KPP Pratama juga harus mengupload dokumen tersebut melalui website yang telah disediakan.

Hasil validasi pajak oleh KPP Pratama yang nantinya akan disampaikan kepada pemohon berhubungan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Apabila hasil validasi pajak dari KPP Pratama berbeda oleh pernyataan yang disampaikan pihak-pihak kepada Notaris/PPAT, maka Notaris/PPAT wajib memberitahukan kepada para pihak apakah pembuatan akta jual beli tetap akan dilanjutkan atau tidak, hal ini biasanya terjadi di daerah Sleman dan Bantul dimana harga tanah/ bangunan setiap wilayah berbeda-beda dan berubah sesuai dengan kondisi saat itu. Berbeda halnya dengan di daerah Kota Yogyakarta, karena sebelum dilakukan validasi ini sudah ada pengecekan PBB terlebih dahulu, dalam praktiknya hasil dari pengecekan PBB dengan validasi pajak oleh KPP Pratama biasanya sama yang dapat meminimalisir keraguan para pihak dalam membuat akta jual beli.

Kebenaran hasil validasi pajak ini nantinya digunakan oleh Notaris/PPAT untuk melengkapi dokumen yang diajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk proses perubahan kepemilikan sertifikat berkenaan melalui transaksi jual-

beli maupun pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga diketahui bahwa atas kewajiban penjual untuk mengalihkan hak dalam pelunasan PPh Final dan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan telah terpenuhi.

Berdasarkan pemaparan hasil penjelasan diatas dengan dikeluarkannya Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-178/PJ/2020 bahwa pihak KPP Pratama sudah berusaha mengatasi kendala yang dialami Notaris/PPAT dalam proses validasi. Keputusan tersebut dapat disampaikan kepada para pihak apabila nantinya proses validasi berjalan lebih lama dari waktu yang telah ditentukan. Pelaksanaan proses validasi melalui tahap penelitian formal dan penelitian material memberikan hasil yang nantinya akan menjadi salah satu syarat dan bukti untuk kelengkapan berkas yang diajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkaitan dengan pemindahan kepemilikan sertifikat atas transaksi jual beli maupun pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) pada transaksi jual beli dan pengalihan tanah dan/atau bangunan adalah sebagai perantara dan memberikan pelayanan hukum kepada para pihak dalam melakukan validasi pajak setelah pelunasan PPh dan BPHTB dilakukan oleh para pihak sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Para pihak dalam hal ini harus melunasi seluruh pajak terutang yang dibebankan kepadanya terkait dengan pajak penjual yang berupa PPh dan pajak pembeli yang berupa BPHTB.
2. Penentuan harga tanah dan/atau bangunan terkait dengan validasi pajak oleh Notrais /PPAT dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan validasi pajak dengan melakukan pengecekan objek jual beli. Notaris/PPAT dalam hal ini dapat membantu para pihak atau mempunyai inisiatif dalam memperkirakan harga tanah dan/atau bangunan yang nantinya ditetapkan mengenai harga objek jual beli tetap menjadi kewenangan KPP Pratama dan akan dituangkan di dalam akta.

3. Langkah hukum Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam mengevaluasi kebenaran hasil validasi pajak penghasilan dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan adalah dengan membandingkan hasil pengecekan objek jual beli yang dilakukan oleh KPP Pratama dengan harga yang disampaikan oleh para pihak dengan melakukan penelitian formal dan material. Kebenaran hasil validasi pajak yang dikeluarkan oleh KPP Pratama ini menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi Notaris/PPAT dalam melakukan pengurusan pengalihan sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena hasil validasi pajak oleh KPP Pratama tersebut akan menjadi salah satu bukti bahwa pembayaran PPh Final sudah terpenuhi agar bisa dilakukan balik nama.

B. Saran

1. Proses penyelesaian validasi pajak membutuhkan waktu yang relatif lama karena kendala yang dialami setiap Notaris/PPAT di Daerah Istimewa Yogyakarta berbeda-beda. Hal ini berkaitan dengan kurangnya sosialisasi dari pihak KPP Pratama kepada masyarakat terkait dengan perubahan dokumen atau kelengkapan berkas formal yang diperlukan untuk melakukan validasi. Diharapkan pihak KPP Pratama tetap mensosialisasikan adanya perubahan dokumen atau kelengkapan berkas formal dalam melakukan validasi agar terhindar dari penolakan berkas kelengkapan formal oleh KPP Pratama.
2. Harga objek jual beli yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang berbeda-beda di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta terkadang

membuat para pihak salah dalam menyampaikan harga tanah/ bangunan kepada Notaris/PPAT maka diperlukan inisiatif Notaris/PPAT serta dalam mencari informasi harga tanah dan/atau bangunan untuk membantu para pihak terkait dengan harga tanah dan./atau bangunan yang sering berubah-ubah

3. Kantor Pelayanan Pajak Pratama sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan validasi pajak hendaknya mempersiapkan sistem dengan matang sebelum diterapkan kepada masyarakat apabila validasi pajak tersebut dilakukan secara online, meningkatkan sumber daya manusia, dan menyampaikan progres validasi apabila proses tersebut melebihi waktu yang telah ditentukan agar Notaris/PPAT dapat menyampaikan kepada para pihak terkait dengan kendala yang dialami pihak KPP Pratama.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu'amalat*, AMZAH, Jakarta, 2015.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama Yogyakarta, Yogyakarta, 2008.
- Budi Rahardjo dan Djaka Saranta S. Edhy, *Dasar-dasar Perpajakan Bagi Bendaharawan Sebagai Pedoman Pelaksanaan Pemungutan / Pemotongan dan Penyetoran/Pelaporan*, Eko Jaya, Jakarta, 2003.
- Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-Dasar Merancang Kontrak*, Grasindo, Jakarta, 1998.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet.4, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994.
- Erly suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Penerbit Refita Aditama, Bandung, 2009.
- Hardjian Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993.
- Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- Freida Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, Ind-Hill Co, Jakarta, 2002.
- Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah (Klasik Kontemporer)*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2012.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Penerbit Buku Pintar, Yogyakarta, 2015.

Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2011.

Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cetakan I, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2005.

Moh. Ma'sum Billah, *Kontrak Bisnis Syariah*, A.S Noorden Press, Kuala Lumpur, 2006.

Muda Markus dan Lalu Hendry Yujana, *Pajak Penghasilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002.

Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2014.

Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center For Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Persepektif Perbandingan)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

_____, *Perjanjian Jual Beli*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2016.

Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Ed. Revisi, PT Refika Aditama, Bandung, 2010.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Safri Nurmana, *Pengantar Perpajakan*, Obor Indonesia, Jakarta, 2003.

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Ke 1, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.

Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung, 2003.

Setiawan R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1986.

Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1992.

Sjaifurrachman & Habib Adjie, *Aspek Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2011.

Subekti R. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999.

_____, *Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Yahya Harahab, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2002.

TESIS

Djoko Poernomo, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Tesis, PPS Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.

JURNAL

Irma Devita, “Waspadalah Para Notaris/PPAT dalam Melakukan Pembayaran Pajak,” <https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarissppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak>, diakses tanggal 26 Desember 2021.

Koko Sandro Okto Maulana, et all, Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, *NOTARIUS*, Vol. 14, No. 2, 2021.

Muhammad Taufan Kumangki, Problematika Validasi Pajak Oleh Kantor Pajak Pratama Terhadap Akta PPAT, *LEX Renaissance*, No. 1, Vol. 5, 2020.

Nury Khoiril Jamil & Rumawi, *Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.8, No. 7, 2020.

Pipit Saputri Utami, Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar, *Jurnal Wawasan Yuridika*, (2019), Vol.3, No. 2.

Titin Oktalina Safitri, "Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan," *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109-118.

Vinna Melinda, *Pendampingan Perancangan Alur Proses Validasi Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Di Kota Batam*, ConCEPt, 2021, Vol. 1, No.1.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-21/PJ/2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-08/PJ/2022 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.

INTERNET

<http://pm.unida.gontor.ac.id/jual-beli-tanah-dalam-islam/>, diakses pada tanggal 4 April 2022 pada pukul 06.00 WIB.

Hestanto, “Pajak Penghasilan (PPH)”, <https://hestanto.web.id/pajakpenghasilan-pph/> di akses pada hari Rabu 20 April 2022.

http://repository.radenintan.ac.id/1277/3/BAB_II.pdf diakses terakhir tanggal 4 Mei 2020, 23.51 WIB.

