

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah sebenarnya ialah kebutuhan dasar bagi manusia guna bertempat tinggal, tempat mencari nafkah hingga tempat manusia dikebumikan. Kebutuhan tersebut membuat kehidupan manusia dari lahir hingga meninggal tidak terlepas dari sebidang tanah. Selebihnya, tanah juga merupakan salah satu pilihan investasi bisnis yang menjanjikan serta menguntungkan bagi sebagian besar masyarakat Indonesia.<sup>1</sup> Kehadiran tanah bagi kehidupan manusia berarti dan berfungsi ganda, meliputi aset sosial sebagai fasilitas yang mengikat kesatuan sosial di masyarakat guna menjalankan kehidupan, dan tanah sebagai aset modal yang menjadi pemodalannya bagi pembangunan dan sudah tumbuh menjadi benda bernilai ekonomi, berperan krusial, dan menjadi bahan jual beli maupun objek pertimbangan. Tanah merupakan fasilitas guna memperoleh kemakmuran sosial bagi masyarakat Indonesia, sehingga memerlukan keterlibatan langsung dari negara guna mengelola maupun mengatur. Perihal ini berdasar pada amanat konstitusional dan menjadi landasan politik hukum agrarian nasional, sesuai yang termuat di Pasal 33 Ayat (1) Undang Undang Dasar Tahun 1945, menjelaskan bila bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai negara dan dimanfaatkan guna memakmurkan rakyat.

---

<sup>1</sup> Aristansti Widyarningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hal. 205.

Sesuai pemahaman yuridis, tanah merupakan permukaan bumi, sedangkan hak terkait tanah merupakan hak sebagian tertentu permukaan bumi dengan batas, dimensi dua dan berukuran panjang maupun lebar.<sup>2</sup> Pemberian tanah dimiliki individu atas hak yang disediakan UUPA, yaitu agar bisa dipergunakan sebaik mungkin. Dengan demikian, pemberian dan kepemilikan tanah atas hak pada UUPA bukan sekadar memiliki makna bila pemakaian/pemanfaatannya terbatas pada permukaan bumi saja. Bagi kebutuhan apa pun tentu memerlukan pemanfaatan sebagian atau bagian bawah tanah (air) dan ruang yang berada di atas. Atas dasar itulah, jika hak terkait tanah tidak sekadar memberikan kewenangan agar bisa dimanfaatkan di bagian tertentu. Tanah pun bisa berupa tubuh bumi yang berada di bagian bawah, air, maupun ruang yang ada di atas. Pihak yang dimiliki atas hak tanah tersebut, yaitu tanah yang berarti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Hanya saja, kewenangan memanfaatkannya berasal dari hak itu.

Hak atas tanah berperan sebagai dasar atau akibat/penyebab, yang membentuk, maupun mengendalikan perubahan masyarakat berskala dalam maupun luar negeri. Sesuai penuturan Syahyuti, menyebut jika tanah ialah sumber agrarian dengan memuat dua aspek pokok, meliputi kepenguasaan dan kepemilikan, serta pemanfaatan.<sup>i</sup>

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid I. Djambatan, Jakarta, 2003, hal 18.

Tanah ialah sesuatu yang berwujud dan memiliki nilai bagi manusia. Tanah yang bernilai berkaitan dengan bermacam faktor, seperti budaya, ekonomi, sosial, politik, Hankamnas, karena menjadi lokasi perkembangan nilai itu. Dengan begitu, perbedaan lokasi, waktu, maupun tempat bakal memicu perbedaan penilaian atas tanah. Berharganya nilai sebidang tanah membuat kepemilikan tanah menjadi sangat penting.<sup>3</sup>

Hak kepemilikan tanah bisa dialihkan melalui berbagai macam tahap, seperti menjual, menukar, kesepakatan memindahkan hak, melepas hak, menyerahkan hak, pelelangan, menghibahkan, maupun metode lainnya atas kesepakatan dengan pihak lain, terkecuali pemerintah maupun penyerahan hak atau cara lainnya yang tersepakati dengan Pemerintah. Pengalihan hak atas tanah merupakan sebuah perbuatan hukum yaitu memindahkan hak atas tanah yang dimiliki oleh individu atau kelompok terhadap pihak lain. Untuk dapat melakukan pemindahan hak secara sah, pihak yang memiliki hak atas tanah selain berkenan guna mengalihkan haknya juga harus memiliki status hukum yang memenuhi syarat.

Salah satu sarana untuk memindahkan hak tanah, pada umumnya dilaksanakan melalui penjual-belian. Pada proses jual beli tanah, terdapat serangkaian prosedur yang harus dijalani. Bagi tanah maupun bangunan yang

---

<sup>3</sup> Noer Fauzi Rachman, Hasriadi Masalam, The Trajectory Of Indigeneuty Politics Agaist Land Dispossession in Indonesia, Sriwijaya Law Riview, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Vol 1 Issue, 1 January 2017, hal 101

statusnya sudah hak kepemilikan bila dilaksanakan pengikatan awal: kesepakatan mengikat jual-beli yang terlaksana di depan notaris sebelum membuat akta jual beli yang terselenggara di depan pejabat pembuat akta tanah berdasar wewenang pembuatan sebagai satu dari beberapa persyaratan memindahkan hak kepemilikan atas tanah di kantor pertanahan.

Sesuai hukum perdata, jual-beli merupakan kesepakatan yang tercantum di Buku III KUH Perdata mengenai Perikatan. Perihal jual-beli tanah di Pasal 1457 KUHPdata disebutkan bahwa jual beli merupakan kesepakatan atas nama pihak satu yang mengikat diri guna memberi suatu benda dan pihak lainnya yang membayarkan harga sesuai kesepakatan. Jual-beli sesuai yang termuat di Kitab Undang Undang Hukum Perdata ada di bagian buku Ketiga perihal perikatan. Meski Buku Ketiga Kitab Undang Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan, tetap saja perikatan sebagai keterkaitan hukum dua atau banyak orang: pihak yang memiliki hak melakukan penuturan atas sesuatu dari pihak lainnya, dan memberikan hak ke satu pihak guna menunjuk sesuatu dari pihak lain.<sup>4</sup>

Selama melaksanakan jual-beli pertanahan, Pasal 1458 KUHPdata mengaturnya dengan penjelasan jika jual-beli sudah terjadi dari dua pihak, maka sesudah memperoleh perjanjian atas barang itu, termasuk harga, meski barang tersebut belum diserahkan dan harga belum terbayarkan, maka

---

<sup>4</sup> Nur Hayati..Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, 2016. hal 279

tahap mengalihkan hak atas tanah dan bangunan masyarakat dikenal sebagai balik nama. Proses tersebut erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berfungsi semenjak tahap mendaftar, mengecek sertifikat ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), hingga membuat akta pemindahan hak. Tetapi, pada tahap pembayaran pajak sudah tidak termasuk ke kewenangan atau kewajiban Notaris / PPAT, tetapi ke tanggung jawab wajib pajak. Namun, Peraturan Pemerintahan tetap memiliki kewajiban menginformasikan perihal biaya pajak melalui tahap memindahkan hak itu, dan mempersiapkan SSP ( Surat Setoran Pajak), maupun membantu penghitungan pajak atas perpindahan hak.<sup>5</sup>

Berdasar pasal tersebut, prosesnya mengalihkan hak tanah melalui jual-beli termasuk perjanjian dan menciptakan hubungan keperdataan antar individu, meskipun demikian dalam proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran yang melibatkan peran negara. Kondisi tersebut menyebabkan pihak yang terlihat pada tahap pengalihan hak atas tanah harus tunduk terhadap syarat-syarat yang ditetapkan oleh negara.

Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Nilai ekonomi yang diperoleh dari tanah membuat individu yang memiliki hak atas tanah tersebut berkewajiban membayar pajak atas sebagian dari nilai ekonomi yang

---

<sup>5</sup> Emir Adzan Syazali. Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Jurnal Yuridis Unaja, Vol 1 No 2. 2018. hal. 2

diperoleh dari tanah. Pajak merupakan pembayaran masyarakat ke negara yang bersifat memaksa, sehingga masyarakat berkewajiban membayar sesuai ketentuan Undang Undang tanpa memperoleh prestasi kembali yang bisa ditunjuk maupun guna mendanai pengeluaran umum terkait tugas negara dalam penyelenggaraan pemerintahan.<sup>6</sup>

Kewajiban pajak pihak yang terutang pada peralihan hak atas tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 terkait Pajak Penghasilan atas Penghasilan Melalui Perpindahan Hak Atas Tanah Maupun Bangunan, serta Kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terkait Tanah maupun Bangunan, tercantum di Pasal 1:

- (1) Terkait pendapatan yang diperoleh pribadi atau lembaga melalui:
  - a. Hasil perpindahan hak atas tanah maupun bangunan; atau
  - b. Kesepakatan pengikatan jual beli tanah maupun bangunan, termasuk perubahan yang terutang pada pajak penghasilan yang sifatnya final.

Selanjutnya pada Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dijelaskan jika pendapatan yang didapat melalui peralihan hak atas tanah adalah penghasilan yang didapat oleh pihak yang memindahkan hak tanah maupun bangunan melalui kegiatan Jual Beli, pertukaran, pelepasan, penyerahan, pelelangan, hibah, waris, maupun metode yang tersepakati antar-dua pihak. Dari pasal tersebut, penjual merupakan subjek yang memperoleh

---

<sup>6</sup> Waluyo, Perpajakan Indonesia, Salemba Empat: Jakarta, 2009, hal 2.

pendapatan terkait jual-beli tanah atau bangunan, sehingga berkewajiban membayarkan pajak penghasilan ke Kas Negara, serta melaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Pajak penghasilan merupakan pengenaan pajak atas subjek pajak atau pendapatan yang diperoleh selama satu tahun perpajakan.<sup>7</sup> Menurut Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan disebutkan bila objek pajak merupakan pendapatan: yakni tiap penambahan kemampuan ekonomis yang didapat atau diperoleh wajib pajak dari Indonesia ataupun luar negeri, yang bisa dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak terkait, atas nama dan dengan beragam bentuk apa saja.

Di dalam Pasal 4 ayat 1 huruf d UU Pajak Penghasilan tersebut di atas disebutkan bahwa salah satu objek pajak adalah keuntungan yang didapat dari penjualan atau pengalihan harta. Selanjutnya, di Pasal 4 Ayat 2 Huruf d UU tersebut disebutkan juga bahwa pendapatan yang bisa dikenakan pajak adalah pendapatan yang diperoleh melalui transaksi mengalihkan harga, yaitu tanah maupun bangunan, jasa konstruksi, jasa real estate, atau persewaan tanah maupun bangunan. Berdasarkan UU Pajak Penghasilan tersebut, pihak penjual atau pihak yang memindahkan hak merupakan pihak yang memperoleh penghasilan, sehingga pendapatan itu akan dikenakan pajak yang bersifat final.

---

<sup>7</sup> Siti Resmi. Perpajakan Teori dan Kasus. Salemba Empat. Jakarta. 2009, hal 7

Besaran pajak pendapatan melalui perpindahan hak terkait tanah tertuang di Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 pada Pasal 1 Huruf (a), (b) dan (c), sebagai berikut:

- a. 2,5% jumlah bruto nilai perpindahan hak terkait tanah maupun bangunan terkecuali perpindahan hak terkait tanah maupun bangunan seperti rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilaksanakan wajib pajak dengan usaha utamanya ialah mengalihkan hak terkait tanah maupun bangunan;
- b. 1% melalui jumlah bruto nilai perpindahan hak terkait tanah maupun bangunan seperti rumah sederhana dan rumah susun sederhana atas pelaksanaan dari wajib pajak yang usaha utamanya mengalihkan hak terkait tanah maupun bangunan; atau
- c. 0% terkait mengalihkan hak atas tanah maupun bangunan ke pemerintah, badan usaha kepemilikan negara yang memperoleh tugas khusus dari pemerintah, atau badan usaha daerah yang memperoleh tugas khusus dari kepala daerah sesuai yang tertuang di Undang Undang terkait mengadakan tanah untuk pembangunan.

Tata cara selama membayar pajak terkait pendapatan dari peralihan hak terkait tanah maupun bangunan tertuang di Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994. Pada pasal 1 disebutkan bila penghasilan yang didapat oleh seseorang atau lembaga dari peralihan hak terkait tanah maupun bangunan wajib mendapat Pajak penghasilan. Dari pasal itu menyimpulkan bila pihak yang

memperoleh pendapatan atas penjualan atau peralihan hak atas tanah adalah pihak berkewajiban wajib membayar Pajak penghasilan. Selanjutnya teknis pembayaran pajak penghasilan dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagai berikut:

- (1): Perseorangan atau lembaga yang memperoleh pendapatan atas peralihan hak terkait tanah maupun bangunan sesuai penjelasan di Pasal 1 Ayat (2) huruf a, berkewajiban membayarkan pajak penghasilan sendiri yang terhutang di bank persepsi atau kantor pos dan giro sebelum keputusan, akta, kesepakatan, maupun risalah pelelangan atau peralihan hak terkait tanah maupun bangunan mendapat tanda tangan dari pejabat terkait.
- (2): Pejabat terkait sekedar memberi tanda tangan pada akta, keputusan, kesepakatan, maupun risalah pelelangan terkait peralihan hak atas bangunan/tanah jika pejabat itu memperoleh bukti dari pihak terkait, yaitu kewajiban yang sesuai penjelasan di ayat (1), dengan memberi rekap surat setoran pajak dengan memperlihatkan aslinya.
- (3): Pejabat terkait memberi tanda tangan ke akta, kesepakatan, keputusan, maupun risalah pelelangan, dan berkewajiban melaporkan secara bulanan perihal penerbitan akta, perjanjian, keputusan, maupun risalah pelelangan terkait peralihan hak atas tanah/bangunan sesuai penjelasan di ayat (2) ke Direktorat Jenderal Pajak.

- (4): Maksud dari pejabat berwenang, yaitu pejabat yang membuatkan akta tanah, notaris, camat, pejabat lelang, maupun pejabat lainnya yang berkewenangan berdasar ketentuan undang-undang.

Dengan ketentuan Pemerintah di atas, pembayaran pajak pendapatan perlu dilaksanakan sebelum penandatanganan akta peralihan hak terkait tanah, dan notaris berperan sebagai pejabat berwenang pada penandatanganan akta dimaksud. Sebagai pejabat yang berwenang, notaris harus memberikan rekap surat setoran wajib pajak terkait dan memperlihatkan aslinya. Berikutnya, notaris berkewajiban melaporkan secara bulanan terkait penerbitan akta, kesepakatan, maupun risalah pelelangan peralihan hak atas bangunan/ tanah ke Direktur Jenderal Pajak.

Ketetapan yang termuat dalam Peraturan Pemerintah di atas sesuai dengan pemberlakuan ke pengenaan pajak terkait pendapatan hak atas tanah/ bangunan sesuai yang tertuang di Pasal 91 Ayat (1) dari Undang Undang Nomor 29 Tahun 2008 perihal Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD): memberi kewajiban bagi pihak yang memperoleh peralihan hak, guna membayarkan lebih dulu BPHTB itu sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) memberikan tanda tangan terkait akta pemindahan hak.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait yang telah dipaparkan di atas, dapat dikatakan bahwa dalam pengalihan hak atas tanah, harus membayar Pajak Penghasilan terlebih dahulu sebelum penandatanganan akta. Peraturan tersebut di atas pada dasarnya dibuat untuk meningkatkan

kepatuhan wajib pajak, yang akan berdampak terhadap pendapatan negara melalui sektor perpajakan. Pada prakteknya, ketentuan pembayaran pajak tersebut tidak terlepas dari permasalahan-permasalahan.

Pemmasalahan yang pada umumnya terjadi adalah adanya pembatalan perjanjian jual beli. Sebagaimana telah dijelaskan jika satu dari sekian banyak persyaratan pembuatan kesepakatan pengikatan jual-beli adalah pembayaran pajak penghasilan final, sehingga apabila perjanjian jual beli tanah tersebut batal maka tentu akan merugikan penjual sebagai pihak yang telah melakukan pembayaran pajak. Pada dasarnya, pajak yang telah dibayarkan dapat diambil kembali namun terdapat serangkaian prosedur yang harus dijalani dan membutuhkan waktu yang tidak sebentar sehingga pemohon pengembalian pajak harus mengorbankan waktu, tenaga, pikiran serta biaya lebih untuk mendapatkan pengembalian.

Selain dari permasalahan pembatalan perjanjian jual beli tanah, permasalahan lain yang dapat timbul dari adanya aturan pembayaran pajak sebelum penandatanganan akta adalah terkadang pihak penjual tidak memiliki uang untuk membayar pajak karena belum menerima pembayaran sebelum penandatanganan akta peralihan hak. Kondisi ini tentu memberatkan pihak penjual atau pemilik tanah yang justru menjual tanahnya karena adanya urgensi kebutuhan finansial.

Masyarakat cukup mengandalkan posisi notaris sebagai fungsionaris. Kerap kali seorang notaris diasumsikan sebagai pejabat yang memberi saran

bagi seseorang. Beragam hal yang tertulis maupun teratur (konstatir) ialah benar, maka notaris sebagai pembuat dokumen terbukti kuat pada proses hukum.<sup>8</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang Undang No. 2 Tahun 2014 terkait Perubahan Undang Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dikemukakan jika Notaris dipahami sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan guna membuat akta autentik dan berkewenangan sesuai yang termuat di Undang Undang Jabatan Notaris. Penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengarah ke kewenangan dan tanggung jawab yang dilaksanakan Notaris. Hal tersebut menjelaskan jika Notaris bertugas selaku pejabat umum dan berkewenangan guna membuat akta autentik, termasuk wewenang lain yang termuat di UUJN.<sup>9</sup>

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam proses mengalihkan hak terkait tanah. Mengalihkan hak terkait tanah merupakan perbuatan hukum yang membutuhkan pembuatan akta yang dalam hal-hal tertentu dibuat oleh Notaris. Notaris merupakan pejabat umum yang berkewenangan membuat akta Autentik terkait segala tindakan, kesepakatan, maupun penentuan yang diwajibkan oleh peraturan umum ataupun oleh kepentingan yang diinginkan guna dinyatakan ke akta Autentik, memberi penjaminan atas tanggal, menyimpan akta dan memberi *grosse*, serta menyalin

---

<sup>8</sup> Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 444.

<sup>9</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hal. 14

dan mengutip selama pembuatan akta tersebut oleh suatu ketentuan umum tidak ditugaskan ke pejabat atau pihak lain.<sup>10</sup>

Dari definisi notaris yang disebutkan di atas, dapat dilihat bahwa notaris merupakan pejabat umum tidak langsung yang menjalankan tugas dari pemerintah guna merancang beragam kesepakatan dan akta yang diinginkan pihak-pihak terkait. Kewenangan Notaris dalam membuat akta-akta autentik lebih luas daripada kewenangan. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris menyebutkan jika Notaris bewenang membuat akta autentik mengenai keseluruhan tindakan, kesepakatan, maupun penentuan yang diwajibkan oleh undang-undang maupun yang diinginkan pihak terkait guna dinyatakan ke akta autentik, memberi penjaminan atas kepastian tanggal membuat akta, menyimpan akta, memberi *grosse*, menyalin dan mengutip akta, keseluruhan tersebut selama tugas pembuatan akta tidak dilimpahkan ke pejabat atau pihak lain yang ditetapkan Undang Undang.

Akta yang dibuat oleh notaris, yaitu akta Autentik, dan akta itu memiliki tiga fungsi atas pihak yang membuat, meliputi:

1. Dijadikan alat pembuktian jika pihak terkait sudah bersepakat atas perjanjian tertentu;

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, (selanjutnya disingkat Habib Adjie II), hal. 13.

2. Dijadikan alat pembuktian bagi pihak bila segala sesuatu yang tertulis pada kesepakatan sudah menjadi kehendak maupun tujuan pihak itu; dan
3. Dijadikan alat pembuktian ke pihak ketiga jika pada tanggal tertentu, terkecuali bila ditetapkan sebaliknya, tiap pihak menyelenggarakan kesepakatan, dan jika muatan kesepakatan itu sudah berdasar pada keinginan pihak terkait.<sup>11</sup>

Kewenangan sebagaimana dimaksud di atas, Pasal 15 Ayat (2) dan (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris juga menyebutkan bila Notaris memiliki kewenangan memberi pengesahan berupa tanda tangan dan menentukan kepastian tanggal surat di bawah tangan melalui pendaftaran ke buku khusus, menyalin surat asli di bawah tangan yang berisi penjelasan sesuai yang tertulis maupun tergambarkan pada surat terkait, membukukan surat di bawah tangan melalui pendaftarana ke buku khusus, mengesahkan kesesuaian salinan dengan surat asli, memberi penyuluhan terkait hukum pembuatan akta, membuat akta terkait pertanahan, atau membuat akta risalah pelelangan. Notaris juga berkewenangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan Undang Undang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 mengenai Tata Cara Membayarkan Pajak Pendapatan Dari Pengalihan Hak Terkait Tanah Maupun Bangunan, selain sebagai pejabat yang

---

<sup>11</sup> Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 43.

berwenang dalam membuat akta, notaris pun mempunyai kewajiban guna melaporkan per bulan terkait penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, ataupun risalah pelelangan terkait peralihan hak tanah/ bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, penjual maupun pembeli akan mendapatkan pajak atas terjadinya proses transaksi Jual Beli tanah tersebut. Penjual dikenakan pajak atas pendapatan yang didapat oleh pihak yang memindahkan hak terkait tanah/bangunan melalui aktivitas penjualan, penukaran, pelepasan hak, pemberian hak, pelelangan, menghibahkan, waris, maupun cara lainnya atas kesepakatan tiap pihak.<sup>12</sup>

Melalui ketetapan itu, maka notaris secara tidak langsung berkewajiban guna turut mengawasi pembayaran pajak pihak-pihak wajib pajak pada proses peralihan hak atas tanah. Selaku pejabat umum, selama mengerjakan atau membuat akta, notaris tanpa bisa melepaskan diri dari kewajiban administrasi pajak yang secara langsung akan menghadap calon wajib pajak. Penetapan ketika membayar bagi wajib pajak amat menentukan kewajiban dapat terlaksana. Tujuan dalam melaksanakan kewajiban ini, yaitu menyudahi atau menghapus perikatan pajak. Ketika muncul pajak terutang, berarti muncul pula keterkaitan hukum pada dua pihak: pemerintah dan wajib pajak.

---

<sup>12</sup> Pasal 1 ayat (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 Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Di samping wewenang-wewenang yang dimilikinya, terdapat kode etik notaris yang harus diperhatikan dalam menjalankan profesinya antara lain:

1. Berintegritas moral yang baik;
2. Kredibilitas kepada customer atau bagi diri sendiri;
3. Menyadari batasan kewenangan; dan
4. Tidak berorientasi pada uang.<sup>13</sup>

Tujuan kode etik di atas dimaksudkan untuk memberikan jasa pelayanan hukum dan kenotariatan sebaik baiknya kepada masyarakat. Kode etik itu sendiri tertuang dalam Pasal 3 Perubahan kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, di Banten pada tanggal 29-30 Mei 2015.

Notaris menjalankan tanggung jawabnya dengan bebas, artinya dapat menjalankan tugasnya tanpa intervensi atau dipengaruhi badan eksekutif maupun badan lainnya. Kebebasan ini dimaksudkan agar dalam menjalankan profesinya notaris dapat bertindak netral dan independent.<sup>14</sup> Selanjutnya, untuk menjalankan tugasnya secara professional, notaris perlu berpengetahuan luas dan mendetail, serta berketerampilan agar masyarakat mampu mengandalkannya terkait perancangan, penyusunan, maupun pembuatan bermacam akta Autentik, sehingga tata bahasa, teknis yuridis tampak rapi dan benar, sebab keahlian itu membutuhkan kredibilitas ataupun ketulusan, serta bersifat objektif. Integritas notaris dalam menjalankan profesinya juga merupakan sebuah kewajiban yang

---

<sup>13</sup> Liliana Tedjasaputro, *Etika Profesi Hukum, Aneka Ilmu*, Semarang, 1991, hal.86.

<sup>14</sup> Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris*, (Tangerang: Media Notaris, 2005), h. 41.

sekaligus menjadi kode etik notaris tertuang di Pasal 16 Ayat (1) yaitu berperilaku jujur, seksama, tanpa memihak, mandiri, dan menjaga kepentingan pihak terkait selama proses pembuatan hukum.

Dalam pelaksanaannya, terkadang notaris tidak melaksanakan wewenang, kewajibannya dan kode etik sebagaimana mestinya. Ditemukan juga notaris yang membantu pihak-pihak wajib pajak untuk melakukan penghindaran pajak dalam transaksi jual beli tanah.<sup>15</sup> Atau ketika melakukan kesepakatan pengikatan jual-beli di depan notaris, penjual tanah dan bangunan terkadang lalai dalam melakukan penerapan hukum berdasar pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, yaitu penyetoran pajak sebagian atau seluruhnya yang diterima pihak pertama mengenai peralihan hak tanah/bangunan. Dalam hal ini notaris perlu memastikan telah disetorkan pajak yang terhutang sejak ditanda tangannya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat notaris tersebut. Notaris jangan ikut terlibat memanipulasi tanggal pemberian tanda tangan dan nomor akta pengalihan hak dengan menulis tanggal maupun nomor pada akta menantikan pajak itu terbayarkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ). Apabila notaris iku terlibat, hal ini bukan atas dasar berniat jahat, melainkan dilakukan untuk memudahkan para pihak agar dapat menyanggupi ketetapan jika pihak wajib pajak sudah menyanggupi kewajiban guna membayarkan pajak.

---

<sup>15</sup> Yuliana Zamrotul Khusna, Lathifah Hanim. Peran Notaris Dan Peraturan Pemerintah Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak. Jurnal Akta Vol. 4 No. 3 September 2017

Notaris dapat dianggap berperan selaku pihak perantara pemerintah ke masyarakat yang diharapkan dapat berperan aktif memberi bantuan bagi usaha pemerintah terkait peningkatan penghasilan pajak berdasar implementasi tugas dan kewenangan, seperti memastikan *customer* selaku wajib pajak sudah membayarkan ke kas negara sebagai akibat tindakan hukum yang dilaksanakan. Peran aktif notaris dalam penerimaan pajak pengalihan atas hak bisa berperan penting guna mengoptimalkan penerimaan kas negara dari sektor pajak penghasilan.

Berdasarkan permasalahan yang disampaikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan kajian perihal “PERAN NOTARIS TERHADAP PENERIMAAN PAJAK BERKAITAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 “.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasar permasalahan di atas, identifikasi masalah pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Pengaturan Penerimaan Pajak Berkaitan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPH Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta perubahannya?.
2. Bagaimana Peran Notaris terhadap Penerimaan Pajak Berkaitan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPH Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta perubahannya?.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah yang dirumuskan di atas, tujuan kajian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pengaturan Penerimaan Pajak Berkaitan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPH Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta perubahannya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Notaris Terhadap Penerimaan Pajak Berkaitan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPH Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan Beserta Perubahannya.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Diharapkan hasil penelitian ini bisa memberi manfaat bagi berbagai pihak baik secara teoritis ataupun Praktis.

#### **1.4.1 Manfaat Teoretis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan sumbangan pemikiran untuk mengembangkan ilmu hukum secara umum, dan secara khususnya bagi hukum perpajakan maupun kenotariatan pada khususnya.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Hasil kajian ini diharapkan dapat memberi masukan, sumbangan pemikiran dan pandangan untuk notaris untuk memaksimalkan perannya dalam penerimaan Pajak Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I Pendahuluan**

Bab I memuat penjabaran terkait latar belakang yang terdiri dari fenomena permasalahan Peran Notaris Terhadap Penerimaan Pajak Berkaitan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPH Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta perubahannya.

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Bab II memuat penjabaran terkait tinjauan pustaka, meliputi kerangka teoritis antara lain teori tentang tanah dan penguasaan atas tanah, teori tentang pajak penghasilan, teori tentang notaris dan peran notaris.

### **BAB III Metodologi Penelitian**

Bab III memuat penjabaran terkait arti penelitian, jenis penelitian hukum yang digunakan, penjelasan mengenai data penelitian, bahan hukum dan pendekatan penelitian yang digunakan.

### **BAB IV Hasil Penelitian dan Analisis**

Bab IV memuat penjabaran terkait hasil penelitian dan analisis perihal Peran Notaris Terhadap Penerimaan Pajak Berkaitan Dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang PPH Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta Perubahannya.

## BAB V Kesimpulan dan Saran

Bab V memuat penjabaran terkait simpulan hasil temuan dan analisis, termasuk saran berdasarkan kesimpulan tersebut.

