

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**



**PENETAPAN PAJAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN**

*Tax Establishment On Land Buying Binding Agreements
In Regulatory Perspective Legislation*

**TESIS
Disusun Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Jambi**

**HANDAYANI HASIBUAN
P2B220007**

**JAMBI
2022**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI



UNIVERSITAS JAMBI

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PERSETUJUAN TESIS

Tesis Ini Diajukan Oleh :

Nama : HANDAYANI HASIBUAN

NIM : P2B220007

**Judul Tesis : PENETAPAN PAJAK PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH
DALAM PERSPEKTIF PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal seperti tertera di bawah ini
untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tesis pada
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Jambi**

Jambi, 10 Juni 2022

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Elita Rahmi, S.H., M.Hum.
NIP. 196604011994122001

Dr.Fauzi Syam. S.H., M.M.
NIP. 19650212 199001 1 002

RIWAYAT HIDUP PENULIS (CV)



Handayani Hasibuan, lahir di Kuala Tungkal pada tanggal 26 September 1997, anak Ke empat dari empat Bersaudara, anak dari Bapak H. Kasanuddin dan Ibu Hj.Arlina Netti. Penulis pada tahun 2003 menempuh sekolah dasar di SD Negeri Kuala Tungkal dan lulus pada tahun 2009. Setelah

itu melanjutkan jenjang Sekolah Menengah Pertama pada tahun 2009 sampai 2012 di SMP N 1 Kuala Tungkal. Pada tahun 2012 Penulis melanjutkan jenjang pendidikan di SMU N 1 Kuala Tungkal dan selesai pada tahun 2015. Pada Tahun 2015 Penulis melanjutkan Kuliah S-1 di Fakultas Hukum Jurusan Perdata di Universitas Jayabaya dan lulus pada tahun 2019.

Alhamdulillah Pada Tahun 2020, Penulis melanjutkan pendidikan S-2 di Magister Kenotariatan Universitas Jambi. Atas Anugrah dan Pertolongan Tuhan, Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan Tesis yang berjudul **Penetapan Pajak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perpektif Peraturan Perundang-Undangan.**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI



UNIVERSITAS JAMBI

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Handayani Hasibuan

NIM : P2B220007

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis ini benar-benar karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan dari penelitian lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa tesis ini merupakan jiplakan atau plagiat, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab.

Jambi, 23 Juni 2022

Yang Membuat Pernyataan

Handayani Hasibuan

P2B220007

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Jambi, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Handayani Hasibuan
NIM : P2B220007
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk membiarkan kepada Universitas Jambi, Hak Bebas Royalti Noneksekutif (*Non-exclusive Royalty-free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

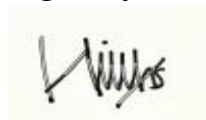
**“Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dalam
Perspektif Peraturan Perundang-undangan”**

Beserta perangkat yang ada / dengan Hak tersebut di atas, Universitas Jambi berhak menyimpan, mengalih-mediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat di :Jambi
Pada Tanggal : 23 Juni 2022

Yang Menyatakan



Handayani Hasibuan

P2B220007

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis haturkan kepada Allah SWT, Atas Anugrah, Berkah dan Pertolongan-Nya yang telah diberikan, hingga Penulis dapat menyelesaikan penelitian yang disusun dalam bentuk Tesis dengan judul **”Penetapan Pajak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perpektif Peraturan Perundang-Undangan”** Adapun tujuan dari penulisan Tesis ini dimaksud untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Dalam penyelesaian penelitian dan penulisan Tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan berupa bimbingan, pengarahan dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam bentuk materi maupun non materi atas segala yang telah diberikan penulis mengucapkan terima kasih.

Kepada Ibu **Prof. Dr. Elita Rahmi, S.H., M.Hum** selaku pembimbing utama dan Bapak **Dr.Fauzi Syam. S.H., M.H** selaku Pembimbing kedua, penulis mengucapkan terima kasih atas segala kesabaran dan waktu yang diberikan dalam membimbing dan memberikan arahan, saran, serta nasehat yang berharga selama proses penulisan Tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih atas bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, terutama kepada:

1. Prof. Drs. H. Sutrisno, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Jambi atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan studi dilingkungan Universitas Jambi.

2. Dr.H.Usman, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan dalam fasilitas perkuliahan sehingga penulis lebih mudah dalam mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jambi.
3. Prof.Dr. Elita Rahmi, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi periode 2013 sampai dengan 2021, yang telah memberikan arahan tentang judul tesis sekaligus mengesahkan judul tesis penulis, dan juga telah berkerja keras meningkatkan kualitas program Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi.
4. Dr.Sahuri Lasmadi, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Jambi atas kesempatan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi.
5. Pahlefi,S.H.,M.Kn., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan admistrasi kepada penulis dan telah memberikan petunjuk selama perkuliahan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah banyak memberikan bimbingan selama mengikuti perkuliahan.

7. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jambi yang telah membantu mempermudah dalam pengurusan administrasi selama perkuliahan.
8. Kedua orang tuaku Bapak H. Kasanuddindan Ibu Hj. Arlina Netti, terima kasih yang sebanyak-banyaknya untuk doa, dukungan dan kasih sayang yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari, tesis ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan dikarenakan keterbatasan kemampuan, wawasan, kematangan pemikiran dan pengalaman penulis serta bahan-bahan bacaan/literatur yang penulis dapatkan. Oleh karena itu semua kritik dan saran untuk perbaikan kemajuan kedepan sangat diharapkan dan diterima oleh penulis. Akhirnya semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membaca terutama mahasiswa/i Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Jambi, 23 Juni 2022



Handayani Hasibuan

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis Pengaturan Penetapan dan Pembayaran PPh dan BPHTB dalam perspektif peraturan Perundang-undangan dan akibat hukum pengaturan penetapan dan pembayaran PPh dan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dengan Peraturan Daerah yang berlaku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Tesis ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan historis. Hasil dari penelitian ini adanya konflik norma pengenaan pajak PPh dan BPHTB, yang mana saat terutangnya PPh yaitu saat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) saat terhutang nya ketika adanya Akta Jual Beli, Dan pemerintah mengeluarkan Undang-Undang tentang BPHTB terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang pengenaan pajak PPh dan BPHTB nya terhutang pada saat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, aturan ini belum diterapkan di daerah, yang mana Perda belum mengikuti atau merevisi Undang-Undang Perda tersebut. Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa terjadi perbedaan penerapan dari peraturan pusat dan daerah karena masih banyak yang belum menerapkan Undang-Undang tersebut.

Kata Kunci: Pajak, Perjanjian Pengikatan Jual beli.

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the Stipulation and Payment Arrangements of PPh and BPHTB in the perspective of laws and regulations and the legal consequences of setting and paying PPh and BPHTB in Law Number 7 of 2021 and Law Number 1 of 2022 in the Sale Binding Agreement. This study aims to examine and analyze the Regulations for Determination and Payment of PPh and BPHTB in the perspective of legislation and the legal consequences of setting and paying PPh and BPHTB in Law Number 7 of 2021 and Law Number 1 of 2022 with Regional Regulations that applicable in the Sale and Purchase Binding Agreement. This thesis uses a normative juridical research type using a legal approach, a conceptual approach and a historical approach. The result of this study is that there is a conflict between the norms for the imposition of PPh and BPHTB taxes, where when the income tax becomes due, namely when there is a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), and Land and or Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) when it is owed when there is a Sale and Purchase Deed, And the government issued the latest Law on BPHTB, namely Law Number 1 of 2022 where the imposition of PPh and BPHTB taxes is payable at the time of the Sale and Purchase Binding Agreement, this rule has not been implemented in the regions, where the Regional Regulation has not followed or revised the Law. the regulation. So it can be concluded that there are differences in the application of the central and regional regulations because there are still many who have not implemented the Act.

Keywords: Taxes, Sale and Purchase Binding Agreements.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN TESIS	i
RIWAYAT HIDUP PENULIS (CV)	ii
PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
 BAB IPENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Kerangka Konseptual.....	15
F. Landasan Teori	17
G. Orisinalitas Penelitian.....	28
H. Metode Penelitian.....	29
I. Sistematika Penulisan	30
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PPAT, PAJAK DAN	
PPJB	36
A. Notaris	39
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah	53
C. Pajak.....	65
D. Perjanjian Pengkianan Jual Beli.....	74
 BAB III PENGATURAN PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PPH DAN	
BPHTB DALAM PERSPEKTIF PERATURAN PERUNDANG-	
UNDANGAN).....	84

A. Kedudukan Hukum PPJB Atas Tanah.....	84
B. Pengaturan PPh Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Pengaturan Pajak BPHTB Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan.....	95
 BAB IV AKIBAT HUKUM PENGENAAN PENEGATURAN PPH DAN BHTB DALAM I PERSPEKTIF PERUNDANG-UNDANGAN....	101
A. Pengenaan PPh dan BPHTB.....	101
B. Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.....	Error! Bookmark not defined.
B. Akibat Hukum Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Terhadap Perda BPHTB.....	108
 BAB V PENUTUP.....	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran	127
 DAFTAR PUSTAKA.....	128

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah atau bangunan merupakan suatu kebutuhan yang diperlukan oleh manusia untuk bertahan hidup. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan jual beli, dalam pelaksanaan jual beli tanah dan atau bangunan antara penjual dan pembeli harus tercapai kata sepakat di antara mereka akan saling mengikatkan diri satu sama lain dalam suatu perjanjian. Dalam suatu transaksi pengalihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan, setidaknya terdapat dua jenis pajak yang dapat dikenakan, yaitu Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya ditulis PPHTB) yang dikenakan terhadap Pihak Penjual (yang mengalihkan Hak) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang dikenakan terhadap pihak Pembeli (yang memperoleh Hak). Berbeda dengan BPHTB yang terutang ketika telah terjadi peristiwa perolehan hak yang ditandai dengan pembuatan Akta Jual-Beli (AJB), PPh telah dianggap terutang pada saat dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (selanjutnya ditulis PPJB), hal mana belum terjadi peralihan hak.

Pembuatan PPJB dalam praktiknya sebagai suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan suatu kelaziman. Memperhatikan bahwa atas pembuatan PPJB berpotensi melahirkan suatu penghasilan, maka terhadapnya dapat dikenakan Pajak. Kesadaran hukum yang tinggi pada masyarakat yang ditandai dengan semakin meningkatnya

permintaan jasa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT), meningkatnya taraf hidup masyarakat dan adanya kemajuan teknologi yang begitu cepat serta semakin banyaknya Jual Beli Tanah dan usaha yang tersedia. Oleh karena itu sangat diperlukan akan adanya akta Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek lalu lintas hukum dalam masyarakat yang semakin maju dan kompleks. Dibutuhkan kepastian dan perlindungan hukum atas perjanjian yang disepakati oleh para pihak yang berjanji kemudian dibuat suatu Perjanjian, biasanya lebih dikenal dengan sebutan PPJB atau Akta Jual Beli (AJB). Akta ini tidak bisa dibuat sendiri karena ada pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik ini. Untuk mengkoordinir kebutuhan agar terjamin kepastian hukum. Pejabat umum yang dimaksud di sini ialah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan biasa disebut dengan UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) yaitu Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Dengan diangkatnya seorang Notaris oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia, Notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya. Maksud kebebasan disini adalah agar Notaris dalam menjalankan jabatan nantinya dapat bertindak netral dan berdiri sendiri.

Selain itu dalam mengemban tugasnya itu seorang Notaris harus memiliki tanggung jawab, yang artinya :

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui isi akta Notaris itu mempunyai bukti yang sempurna.¹

Jabatan yang diemban Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang dan masyarakat, seorang Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya, sebab apabila hal tersebut diabaikan oleh seorang Notaris akan berdampak bagi masyarakat umum yang dilayaninya. Notaris sebagai Pejabat Umum dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain, kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.²

Notaris merupakan pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta yang mempunyai kekuatan hukum, antara lain pendirian perusahaan, perjanjian, risalah rapat ataupun dokumen lain dalam berbagai bentuk transaksi. Selain itu seorang Notaris juga dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-

¹Roesnatiti, *Kode Etik Notaris*, Gramedia, Depok, 2009, hlm.64.

²Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Rafika Aditama, Bandung, 2008, hlm.2.

akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³

Kekuatan akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat mengingat akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Tidak jarang berbagai Peraturan Perundang-undangan mewajibkan perbuatan hukum tertentu dibuat dalam akta autentik, seperti hubungan usaha, pendirian perseroan terbatas, koperasi, akta jaminan fidusia dan sebagainya disamping akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 angka 1, 2, dan 3 UUPJN menyatakan: 1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. 2. Selain kewenangan yang sebagaimana dimaksud pada angka 1, Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan

³Soegondo Notodirejo, R, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm.4.

kecocokan foto kopi dengan surat aslinya; e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. Membuat akta risalah lelang. 3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

Hal ini juga berlaku di dalam akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pernyataan ini juga sesuai dengan dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain itu juga, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk sekarang ini sangat penting dalam hal hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan dan perumahan. Adapun salah satu yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk sekarang ini yaitu pejabat membuat akta autentik. Apalagi jika dilihat kesatuan terkait dengan bukti tertulis berupa akta autentik sangat diperlukan dalam pembuktian di pengadilan. Isi dalam akta autentik tersebut berkaitan dengan hak atas tanah dan kepemilikan satuan rumah susun saja. Selain itu juga, akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu terkait dengan hak atas tanah dan kepemilikan atas satuan rumah susun.

Kemudian dengan adanya kewenangan tersebut juga maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilantik oleh Badan Pertanahan Nasional karena

sesuai dengan pekerjaannya yaitu membuat akta tanah yang bersifat legalitas. Legalitas dalam hal ini yaitu untuk menentukan apakah perbuatan tersebut termasuk ke dalam perbuatan hukum atau tidak dan harus ada ketentuan hukum yang mengatur terkait dengan perbuatan hukum tersebut.⁴

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang Notaris dan PPAT. Menurut Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut dapat bersifat macam-macam. Sebagai contoh, adalah terkait pelunasan harga jual-belinya, adanya keadaan dimana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam proses balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah hak tersebut. Proses PPJB hak atas tanah ialah sebuah perjanjian pendahuluan atau pra-perjanjian dalam rangka terjadinya jual beli hak atas tanah yang terjadi dalam masyarakat, PPJB hak atas tanah dibuat karena terkait dengan pengenaan pajak dalam hal peralihan hak atas tanah

⁴Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.59.

yangmana pihak penjual harus membayarkan PPh dan pihak pembeli diwajibkan membayar BPHTB terlebih dahulu agar dapat melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan ini berfungsi sebagai perjanjian pengikat apabila dikemudian hari terjadi permasalahan seperti PPJB yang sudah dibuat namun kesepakatan terhadap harga hak atas tanah tersebut belum terbayar, atau belum dibuatnya suatu PPJB hak atas tanah, namun objek perjanjian tersebut telah dibayar lunas. Ataupun sistem pembayaran dari objek PPJB hak atas tanah tersebut dilakukan dengan cara bertahap/dicicil.⁵

Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual-beli di hadapan PPAT yang berwenang membuatnya.⁶

Hal ini tentunya keberadaan Notaris dan PPAT dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat khususnya dalam membuat suatu alat bukti tertulis bersifat autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Dalam suatu transaksi pengalihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan, setidaknya terdapat dua jenis pajak yang dapat dikenakan, yaitu Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPh) yang dikenakan terhadap Pihak Penjual, Dan Pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang dikenakan kepada pihak pembeli.

⁵ Nadia Gita Wijaya, Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2021, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali, hlm. 34.

⁶ Imam Muhasan, Validitas PPJB sebagai Basis PPh, *Jurnal Pajak Indonesia*, Volume 2, Nomor 2, 2019, Politeknik Keuangan Negara STAN, hlm. 98.

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. Menurut Pasal 1 Ayat 2 Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

- a. Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau;
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, ada pengecualian untuk kewajiban membayar pajak dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (3) adalah:

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp.

60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;

- b. Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupatanah dan/ atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- c. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan karena waris;
- e. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
- f. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/ atau bangunan; atau orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan.

Saat terutangnya PPh pada saat adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mana merupakan pajak pusat yang dibayarkan melalui kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan

adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. Dan menurut Pasal 87 ayat 1 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Nilai Perolehan

Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Tarif BPHTB Menurut Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. 1. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). 2. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Terhutangnya pajak BPHTB Pasal 90 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah:

1. Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
 - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
2. Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

contoh Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 *junctoc* Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB dalam Pasal 10 masih menyatakan:

- 1) Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk:
 - a) Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b) Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatannganinya akta;
 - c) Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- d) Hibah Wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i) Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m) Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- dan

- o) Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.

Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 *junto* Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB yang menyatakan bahwa saat terutangnya BPHTB untuk Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, bertentangan dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang menyebutkan saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli.

Pada saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- a) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c) pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d) pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;

- e) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- f) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g) pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang terbaru, Untuk PPh dikenakan Pajak yang diperoleh dari penjualan tanah atau bangunan. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Perpajakan, Yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun yang mana setiap transaksinya dikenakan pajak 2,5% atau lebih dari jumlah bruto nilai pengalihannya.

Sedangkan untuk BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, transaksinya akan dikenakan 5% dari jumlah Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan. Dilihat dari segi lembaga pemungutannya, Pajak penghasilan tergolong jenis pajak pusat artinya pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Oleh karena itu, dalam melaksanakan tugasnya, Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Pajak untuk memungut pajak

penghasilan untuk lingkup wilayah Kabupaten/Kota. Terhadap permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan dikenai Pajak Penghasilan dan BPHTB. Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan tersebut dapat diberi sertipikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu Pajak Penghasilan dan BPHTB. Pembayaran Pajak Penghasilan dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon hak baru pada Kantor Pertanahan.⁷

Lahirnya Undang-Undang terbaru ini membuat penulis ingin membahas tentang permasalahan penetapan Pajak PPh dan BPHTB dilihat dari segi Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap aturan baru saat terhutang nya pajak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan apa akibat hukum dalam pengaturan pajak terhadap PPJB yang dibuat di hadapan Notaris yang penerapannya tidak sesuai serta tidak mewajibkan kepada para pihak untuk membayar pajak PPh dan BPHTB dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Penulis tertarik untuk mengangkatnya ke dalam sebuah Tesis yang penulis beri judul **Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan.**

⁷Made Wahyu Arthadana, Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 7, Nomor 2, 2021, hlm. 995.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka untuk fokus penelitian ini Penulis membatasinya dalam perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengaturan dan Pembayaran PPh dan BPHTB dalam kaitannya dengan PPJB atas tanah dalam perspektif peraturan Perundang-Undangan?
2. Apa akibat hukum dalam pengaturan dan Pembayaran PPh dan BPHTB dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan mengkritisi bagaimana Pengaturan Penetapan dan Pembayaran PPh dan BPHTB dalam kaitannya dengan PPJB atas tanah dalam perspektif peraturan Perundang-Undangan?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai akibat hukum pengaturan penetapan dan pembayaran PPh dan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang hukum yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai bahan kajian ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan ilmu hukum dibidang kenotariatan pada khususnya, yaitu mengenai penetapan dan

kelemahan pembayaran pajak PPh dan BPHTB Dalam perspektif peraturan Perundang-Undangan.

2. Manfaat Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan refrensi dan manfaat bagi pelaku usaha dan praktisi hukum dalam hal penetapan PPh dalam ppjb serta kekuatan hukumnya, Melalui penelitian ini diharapkan pula dapat menjadi sumbangan pemikiran kepada Notaris dalam rangka penetapan pajak akta Notaris, selain itu dapat pula menjadi sumbang pemikiran kepada Pemerintah Republik Indonesia khususnya Kemenkumham dalam hal ini penetu kebijakan mengenai sosialisasi kepada Notaris agar penetapan pajak PPh dalam PPJB kepastiannya menjamin.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual bertujuan untuk memberikan penjelasan tentang judul. Dalam rangka melaksanakan penelitian ini penulis akan membahas konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang akan timbul dalam penelitian ini.

1. Penetapan Pajak

Legislatif Penetapan Pajak dalam *system self assessment*, wajib pajak yang diwajibkan untuk menghitung, membayar,dan melaporkan pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan pada wajib

pajak sendiri melalui surat pemberitahuan yang disampaikan.⁸

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PPJB merupakan kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Menurut Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Perspektif Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Perundang-Undangan menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

F. Landasan Teoretis

Pada uraian berikut ini, Penulis akan menguraikan mengenai teori yang Penulis gunakan di dalam penelitian ini. Teori-teori yang Penulis maksudkan di sini adalah teori-teori yang dikemukakan oleh para sarjana melalui teori-teori yang dikemukakan yang telah diakui kebenaran dan keabsahannya.

⁸ Siti Nurlaela, Jurnal: *Pengaruh Kualitas Penetapan Pajak dan Tindakan Penagihan*. 2017

Bahder Johan Nasution menyatakan: “Semakin tinggi tingkat keilmuan atau semakin abstrak suatu konsep, maka konsep tersebut semakin teoretis. Hal ini berarti makin teoritis suatu konsep maka makin jauh pernyataan yang dikandungnya bila dihubungkan dengan gejala-gejala atau fakta-fakta yang ada di dalam kenyataan”.⁹ Hal ini menurut penulis Bahder Johan Nasution memberikan suatu pemahaman akan pentingnya suatu pemahaman seorang peneliti terhadap teori yang dipakai di dalam penelitian yang sedang penulis lakukan.

1. Teori Kepastian Hukum

Bagi aliran *positivisme*, tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.

Menurut Utrecht, Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu: Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Menurut Utrecht, Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu: Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau

⁹Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 142.

tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

“Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan”. Menurut Radburch yang berpendapat cukup mendasar mengenai kepastian hukum, terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif yakni perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu berdasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan carayang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan, dan keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

Teori diatas jika dikaitkan dengan akta PPJB yang dibuat oleh Notaris, haruslah memenuhi kriteria berupa diterapkan dan diterima oleh masyarakat dalam hal ini ialah para penghadap. Ketika dikemudian hari pada saat akta selesai

dibuat kemudian terjadinya tuntutan atas kelalaian ataupun itikad buruk Notaris maka akta PPJB yang dibuat oleh Notaris sebagai penambah keyakinan tersebut.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, terdapat hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan hukum akan menjadi hak bagi warga negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, sebagaimana di Indonesia yang mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi: "Indonesia adalah negara hukum". "Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis."¹⁰ Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan

¹⁰Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

hukum bagi rakyat terhadap suatu tindakan pemerintah dapat bersifat preventif dan represif, yaitu sebagai berikut:¹¹

- a. Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan kewenangan. Dalam hal ini Notaris sebagai Pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan negara kepadanya untuk membuat suatu Akta Autentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.
- b. Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dalam hal ini, dengan begitu banyaknya Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris, tidak jarang Notaris tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak dihadapan Notaris. Perlindungan hukum harus berdasarkan atas suatu ketentuandan aturan hukum yang berfungsi untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.¹² Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali bagi seorang Notaris.¹³

Notaris sebagai Pejabat umum dalam menjalankan jabatannya perlu diberikan perlindungan hukum, antara lain:

- a. Untuk tetap menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya termasuk ketika memberikan kesaksian dan berproses dalam pemeriksaan dan persidangan.
- b. Menjaga minuta atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris.
- c. Merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta.¹⁴

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat umum tidak

¹¹*Ibid.*

¹²Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

¹³Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 83.

¹⁴Andi Rio Idris Padjalangi, *Perlindungan Hukum Notaris, Renvoi*, Edisi Nomor 11 Tahun Ketiga, tanggal 11 Januari 2006, hlm. 61

jarang berurusan dengan proses hukum baik ditahap penyelidikan, penyidikan maupun persidangan. Pada proses hukum ini Notaris harus memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuatnya. Dilihat sekilas, hal ini bertentangan dengan sumpah jabatan Notaris, bahwa Notaris wajib merahasiakan isi akta yang dibuatnya.

3. Teori Tanggungjawab Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”¹⁵

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.¹⁶

“Pemberian wewenang tertentu untuk melakukan tindakan hukum tertentu, menimbulkan pertanggungjawaban atas penggunaan wewenang itu.”¹⁷ A.D.

¹⁵Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara*, Terj. Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2010, hlm. 95.

¹⁶Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Terj. Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 138.

Belinfante mengatakan “tidak seorangpun dapat melaksanakan kewenangan tanpa memikul kewajiban tanggung jawab atau tanpa ada pelaksanaan pengawasan.”¹⁸

Ridwan HR menyatakan bahwa :

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban yakni *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*). *liability* merupakan istilah hukum yang luas, didalamnya antara lain mengandung makna komprehensif, meliputi hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial; kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual seperti kerugian, ancaman, biaya atau beban; kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang. Sementara *responsibility* berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.¹⁹

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, ”sejalan dengan prinsip umum “*geen bevedgedheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).”²⁰

Menurut Abdulkadir Muhammad dalam menjalankan tugasnya, profesional hukum wajib bertanggung jawab, artinya:

- a. Kesiediaan melakukan dengan sebaik mungkin tugas apa saja yang termasuk lingkup profesinya.
- b. Bertindak secara proporsional, tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma (*prodeo*).

¹⁷Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 334.

¹⁸*Ibid*.

¹⁹*Ibid*, hlm. 318.

²⁰*Ibid*, hlm. 334.

- c. Kesiediaan memberikan laporan pertanggungjawaban atas pelaksanaan kewajibannya.²¹

Tuntutan dasar dalam menjalankan sebuah profesi mempunyai dua arah, yaitu:

1. Bertanggung jawab terhadap pekerjaan dan hasilnya, artinya: dengan kerja, seseorang dituntut untuk menghasilkan sesuatu yang bermutu.
2. Bertanggung jawab terhadap dampak pekerjaan pada kehidupan orang lain.²²

“Tanggung jawab sebagai sikap moral, berfungsi sebagai kendala alamiah serta sukarela terhadap kebebasan yang dimiliki orang. Maka dari itu lebih banyak kebebasan yang kita nikmati lebih banyak pula tanggung jawab kita, baik terhadap orang lain maupun terhadap diri kita sendiri.”²³

“Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejala jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya.”²⁴Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan

²¹Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 63.

²²E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, hlm. 148.

²³Masyhur Efendi dan Taufani S. Evandri, *HAM Dalam Dinamika/Dimensi Hukum, Politik, Ekonomi dan Sosial*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2013, hlm. 83.

²⁴Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 60.

kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka. “Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma, yang berdampak positif bagi masyarakat.”²⁵ Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berani menanggung segala resiko yang timbul akibat dari pelayanannya itu. “Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.”²⁶

Tanggung jawab Notaris dibagi menjadi empat macam yaitu:

1. tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
3. tanggung Jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
4. tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.²⁷

Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa “pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUH

²⁵*Ibid.*

²⁶*Ibid.*

²⁷Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL), Yogyakarta, 2003.

Perdata dinamakan perbuatan melawan hukum.”²⁸ Perbuatan Melawan Hukum

dalam arti luas apabila perbuatan tersebut :

1. Melanggar hak orang lain
Hukum memberikan hak kepada setiap orang, hak yang dimaksudkan dalam hal ini adalah hak *subjektif recht* yang pada prinsipnya diberikan untuk melindungi kepentingannya. Berdasarakan yurisprudensi hak-hak yang paling penting berkenaan dengan perbuatan melawan hukum adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik dan hak-hak kekayaan.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku Kewajiban hukum merupakan kewajiban yang diberikan berdasarkan hukum. Kewajiban ini mencakup yang tertulis maupun tidak tertulis, kewajiban hukum bukan hanya berbuat tapi juga tidak berbuat sesuatu berdasarkan hukum, apabila melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan tersebut bertentangan dengan apa yang diamanahkan oleh hukum maka itulah yang disebut dengan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik Norma kesusilaan adalah norma yang berlaku sesuai dengan pergaulan hidup dalam masyarakat, karena pergaulan hidup dalam masyarakat bersifat statis maka tolak ukur kesusilaan juga tidak tetap (selalu mengalami perubahan). Hal-hal yang dahulu dianggap tidak layak saat ini dapat dianggap layak, begitu juga hal-hal yang dianggap tidak layak saat ini bisa saja nantinya dianggap sebagai sesuatu yang layak.
4. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.²⁹

Setiap orang memiliki hak yang sama di mata hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya saling menghargai dalam menikmati hak masing-masing dalam pergaulan hidup sehari-hari. “Suatu perbuatan yang dilakukan dengan mengabaikan kepentingan orang lain terlanggar maka dapat dikatakan telah bertentangan dengan kepatutan.”³⁰ Kepatutan merupakan hal yang sangat penting diperhatikan oleh Notaris dalam membuat atau memformulasikan suatu akta

²⁸Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 56.

²⁹*Ibid*, hlm. 57

³⁰*Ibid*, hlm. 141.

.Notaris harus menghindari membuat akta yang di dalamnya lebih membela kepentingan salah satu pihak dengan melanggar kepentingan pihak lainnya. Notaris hanya sekedar bertanggung jawab secara formalitas terhadap suatu akta autentik yang dibuatnya, oleh karena itu Notaris wajib bersikap netral terhadap para pihak yang menghadap di hadapannya (*client*).

Tanggungjawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur mengenai ketentuan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa sanksi terhadap akta yang dibuatnya dan terhadap Notaris. Sanksi terhadap akta yang dibuatnya menjadikan akta yang dibuat oleh Notaris turun derajatnya dari akta autentik atau menjadi akta di bawah tangan, sedangkan untuk Notaris diberikan sanksi mulai dari teguran hingga berujung pada pemberhentian dengan tidak hormat.

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, apabila melakukan pelanggaran terhadap larangan tersebut maka akan diikuti oleh sanksi yang berupa pidana tertentu. Dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris maka pidana yang dimaksudkan adalah “pidana yang dilakukan oleh Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang

membuat akta autentik yang diamanatkan oleh UUJN, bukan merupakan kapasitas pribadi atau individu dari Notaris tersebut sebagai subjek hukum.”³¹

Tanggung Jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 91 UUJN yang merupakan Pasal penutup dengan tegas mencabut dan menyatakan tidak berlakunya peraturan-peraturan yang terdahulu mengenai jabatan Notaris, sehingga yang menjadi kompas dalam pelaksanaan jabatan Notaris saat ini adalah UUJN. Tanggung jawab Notaris dalam UUJN secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris (Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.

Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara UUJN dengan kode etik profesi. Kode etik profesi mengatur Notaris secara internal dan UUJN secara eksternal. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada.

³¹Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 65.

Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akata yang dibuatnya itu.³²

Dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesinya. Menurut Paul F. Camanisch menyatakan bahwa “profesi adalah suatu masyarakat moral (*moral community*) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama.”³³ Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi. “Kode Etik tersebut secara faktual merupakan norma-norma atau ketentuan, yang ditetapkan dan diterima oleh seluruh anggota kelompok profesi.”³⁴

G. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan mengenai penelitian dalam tesis ini terdapat beberapa penelitian terdahulu yang melakukan penelitian dengan perbedaan dan persamaan topik yang diteliti ini sebagai berikut :

1. Penelitian oleh M. Syahrizal, Magister Kenotariatan USU, dengan judul :
Tinjauan Yuridis Atas Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Di Kota Kisaran, dengan rumusan masalah :
 - a. Bagaimana pengaturan PPh dan BPHTB tentang mengharuskan wajib pajak melakukan pembayaran pajak terutang ?
 - b. Bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam

³²Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 38-39.

³³E. Sumaryono, *Op. Cit*, hlm. 147.

³⁴*Ibid.*

pelaksanaan pembayaran PPh dan BPHTB ?

2. Raymond Saptahari mahasiswa fakultas hukum Universitas Utara Medan, dengan judul Pengenaan Pajak Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Melalui PPJB disertai kuasa Jual dengan rumusan masalah :
 - a. Bagaimana pemenuhan prinsip kepastian hukum dalam ketentuan pengenaan Pajak Penghasilan Final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui PPJB dengan Kuasa Jual ?
 - b. Bagaimana pemenuhan prinsip keadilan dalam ketentuan pengenaan Pajak Penghasilan Final atas peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui PPJB dengan Kuasa Jual?.

Kedua tesis ini berbeda dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, dimana penulis berfokus penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembayaran PPh dan BPHTB. Dengan demikian keaslian penulisan ini dapat dipertanggungjawabkan. Apabila dikemudian hari ditemukan penelitian yang sama atau hampir semua sama baik subjek maupun objeknya, maka diharapkan penelitian dan tulisan ini dapat melengkapi dan mendukung penelitian yang telah ada.

H. Metode Penelitian

Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.³⁵ Agar Tesis ini memenuhi syarat keilmuan maka tidak akan terlepas dari suatu

³⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1990, hlm.56.

penelitian ilmiah, yang bertujuan :

- a. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan.
- b. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada.
- c. Menguji berarti menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya.

Penulisan karya ilmiah dalam bentuk tesis metode penelitian mempunyai peranan yang sangat penting. Menurut Koentjoroningrat, metode penelitian merupakan sebagian pengetahuan mengenai berbagai macam cara kerja yang sangat diperlukan di dalam suatu penelitian, sebab metodologi memberikan atau menunjukkan cara-cara untuk memahami objek yang menjadi sasaran penelitian.

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang Penulis gunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, penelitian yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Berdasarkan pendapat tersebut, menurut Penulis penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian hukum yang mencari jawaban atas permasalahan normatif dengan menitikberatkan persoalan kepada suatu permasalahan aturan hukum, permasalahan tersebut kemudian dikaji/dianalisis dengan melihat konsep ataupun peraturan lain guna menemukan suatu sistem hukum ataupun produk hukum yang benar secara teori keilmuan hukum serta berlaku efektif dalam pemberlakuannya.

Maka dalam penelitian ini, penulis menjadikan titik tolak berupa analisis terhadap ketentuan: Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perpektif Perundang-Undangan, Peraturan jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hukum Pidana. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Perpajakan.

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undang (*Statute Approach*)

Melalui pendekatan ini Penulis akan menganalisis ketentuan: Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perpektif Perundang-Undangan, Peraturan jabatan Notaris, Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Perpajakan.

b. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Melalui pendekatan ini Penulis menganalisis Penetapan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dalam Perpektif Perundang-Undangan yang dibuat dihadapan Notaris, peraturan jabatan Notaris, dan undang- undang.

3. Jenis dan Sumber-Sumber Bahan Penelitian

Jenis penelitian dalam tesis ini yaitu penelitian yuridis normatif. Penelitian

yuridis normatif adalah penelitian untuk menggambarkan permasalahan yang akan dibahas oleh penulis yaitu adanya konflik norma.

Sumber bahan penelitian terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu peraturan perundang-undangan nasional dan konvensi-konvensi internasional yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas di dalam penelitian ini. Adapun bahan hukum primer tersebut ialah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 3) Undang-undang Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Harmonisasi Perpajakan;
- 4) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Dan Peraturan lain yang terkait dengan masalah yang diteliti.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu semua tulisan dan hasil penelitian baik berupa karya ilmiah para sarjana, jurnal hukum, buku-buku dan makalah yang berhubungan dengan penelitian. Adapun bahan-bahan tersebut adalah bahan-bahan yang berkaitan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Jabatan

Notaris, Perpajakan Akta PPJB.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, dan kamus hukum guna menafsirkan dari aspek kebahasaan.

4. Analisis Bahan Hukum

Setelah mengumpulkan bahan-bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian tesis ini, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap bahan-bahan hukum tersebut dengan cara:

- a. *Menginventarisasikan* semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dalam hal ini yaitu Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Harmonisasi Perpajakan, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.
- b. *Mensistematisasikan*, yaitu informasi dan bahan hukum yang telah diinventarisasikan dan dipilah-pilah dengan mengambil bahan hukum yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas kemudian disusun secara sistematis untuk mendapatkan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti.

- c. *Menginterpretasikan* bahan-bahan hukum sebagaimana tersebut di atas dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam permasalahan tesis ini, sehingga ditemukan sebuah jawaban yang tepat atas permasalahan-permasalahan yang ditetapkan dalam penelitian tesis ini.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan di dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian maka penulis memaparkan rancangan dari bentuk dan isi dari Tesis secara keseluruhan.

BAB I : PENDAHULUAN

yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, PPAT, PAJAK DAN AKTA PPJB

Bab kedua berisi tentang Pada bab ini penulis akan menguraikan kajian umum tentang pengertian Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pajak, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

BAB III: PENGATURAN PENETAPAN DAN PEMBAYARAN PPH DAN BPHTB DALAM KAITANYA DENGAN PPJB ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pada bab ini, penulis akan menguraikan jawaban dari rumusan masalah yang pertama yaitu Pada bab ini akan dijelaskan tentang kedudukan PPJB, Pengaturan penetapan pajak PPh dan BPHTB dalam kepastian hukum, serta cara pelaksanaan pengaturan pajak PPh Dan BPHTB

BAB IV: AKIBAT HUKUM DALAM PENGATURAN DAN PEMBAYARAN PPH DAN BPHTB DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Pada bab ini, penulis akan menguraikan jawaban dari rumusan masalah yang kedua yaitu Pada bab ini akan dijelaskan tentang akibat hukum pengaturan PPh dan BPHTB dan akibat hukum berlakunya undang-undang nomor 1 Tahun 2022 dengan perda, dalam kaitanya dengan Akta PPJB menurut peraturan perundang-undangan.

BAB V : PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang berisi hal-hal yang terkait dengan permasalahannya yang dibahas dan dikaji dari penelitian. Dan pada bab ini pula penulis memberikan sumbang pemikiran terkait persoalan yang di bahas.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS,

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PAJAK, DAN

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. NOTARIS

1. Sejarah Keberadaan Notaris di Indonesia

Notaris merupakan sebuah profesi yang munculnya dilandasi kebutuhan akan suatu alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Notaris sudah ada di Indonesia sejak abad ke-17 atau lebih tepatnya sejak tanggal 27 agustus 1620. Melchoir Kerchem menjabat sebagai Notaris pertama di Indonesia. Secara kebahasaan Notaris berasal dari kata *notarius* untuk tunggal dan *notarii* untuk jamak. *Notarius* merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis. Namun fungsi *notarius* pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini. Terdapat pendapat lain yang mengatakan, bahwa nama *notarius* aslinya berasal dari *nota literia* yang artinya menyatakan suatu perkataan.

Diketahui pada abad kelima dan abad keenam, sebutan *notarius* diberikan kepada penulis atau sekretaris Raja. Sedangkan pada akhir abad kelima, sebutan *notarius* diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administratif. *Notarius* merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani masyarakat pada umumnya. Mereka yang melayani masyarakat pada umumnya dikenal dengan sebutan

tabelliones. *Tabelliones* merupakan pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (*server publici*) yang membutuhkan keahliannya. Fungsi pejabat ini pada dasarnya telah sama dengan fungsi Notaris pada zaman sekarang namun tidak memiliki sifat *ambtelijk*, karena itulah tulisan-tulisan yang dibuatnya tidak bersifat autentik. Baru pada tahun 537 pekerjaan dan kedudukan dari *tabelliones* diatur dalam suatu *constitutie* meskipun pejabat *tabelliones* tetap tidak mempunyai sifat *ambtelijk*.

Abad ke tigabelas tercatat akta yang dibuat oleh Notaris bersifat sebagai akta umum yang diakui dan di abad ke limabelas akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian tetapi hal ini tidak pernah diakui secara umum. Pada waktu itu akta Notaris belum dapat diterima sebagai alat bukti mutlak mengenai isinya dan dapat disangkal apabila terdapat bukti sebaliknya dengan alat bukti saksi. Akta Notaris dapat dikesampingkan bila dari keterangan saksi diperoleh bukti bahwa apa yang diterangkan didalam akta tersebut keliru. Semenjak saat itu akta Notaris dibuat tidak sekedar untuk mengingat kembali peristiwa yang telah terjadi, melainkan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya.

Sebelum Indonesia merdeka lembaga notariat hanya berlaku bagi golongan Eropa dan mereka yang tunduk kepadanya, namun semenjak Indonesia mencapai kemerdekaannya lembaga notariat secara diam-diam (*stilzwijgend*) telah dioper oleh dan menjadi lembaga hukum Indonesia dan berlaku untuk semua golongan. Demikianlah lembaga notariat yang dimulai dalam zaman Romawi dan tersebar diseluruh dunia dan diterima juga oleh bangsa Indonesia sebagai lembaga hukum nasional.

Setelah Indonesia merdeka terutama periode 1960-1965 terlebih di zaman Kabinet 100 Menteri, notariat banyak mengalami kegoncangan-kegoncangan. Tanpa mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada waktu itu dikeluarkan suatu surat keputusan yang bertujuan mengadakan peremajaan di kalangan para Notaris, sekalipun mengenai batas umur bagi para Notaris untuk dapat dipensiunkan telah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris sendiri. Pada waktu itu sangat mengherankan bahwa di antara para Notaris yang terkena peraturan peremajaan tersebut ada yang diangkat kembali berdasarkan dispensasi, dengan memperpanjang masa jabatannya. Dipengaruhi oleh keadaan pada waktu itu terjadilah pengangkatan-pengangkatan para Notaris/wakil Notaris baru dengan tidak lagi berpedoman kepada dan tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku.

Melalui pergolakan yang terjadi pada tahun-tahun tersebut dapat ditarik suatu pelajaran bahwa profesi Notaris merupakan profesi yang berlekatan dengan aspek etika. Artinya perlunya melakukan tindakan rehabilitasi Notaris yang terkena program peremajaan menunjukkan bahwa aspek kepercayaan masyarakat yang ada pada Notaris merupakan aspek yang esensial. Kepercayaan dalam menjalankan profesi sebagai Notaris selalu berkaitan dengan etika. Bila etika seorang Notaris baik maka seringkali masyarakat umum akan percaya terhadap Notaris tersebut. Lain halnya bila etika seorang Notaris buruk maka masyarakat umum akan tidak percaya terhadap Notaris yang bersangkutan.

Perjalanan Notaris Indonesia mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan negara dan bangsa Indonesia. Sejarah kontemporer Indonesia

mencatat bahwa pada era reformasi terjadi perubahan lembaga notariat yang cukup signifikan. Perubahan tersebut ditandai dengan berhasilnya pemerintah orde Reformasi mengundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).UUJN merupakan pengganti Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860-3) dan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb 1860 : 3) yang merupakan peraturan Pemerintah Kolonial Belanda.

2. Pengertian Notaris

Menurut Pasal 1 angka (1) UUJN Perubahan, menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”Berdasarkan pengertian dari Pasal tersebut dapat diambil bahwa pengertian Notaris memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pejabat umum;
- b. Berwenang membuat akta autentik tertentu, baik karena ketentuan undang-undang maupun dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan;
- c. Kewenangan membuat akta autentik tersebut sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Berdasarkan unsur-unsur tersebut merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN Perubahan.

Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan publik, mempunyai karakteristik, yaitu:

a. Sebagai Jabatan

UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UJN.

c. Diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah

Pasal 2 UJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini materi yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 angka 14 UJN), Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya Pemerintah. Dengan demikian Notaris menjalankan tugas dan jabatannya:

a) Bersifat mandiri (autonomous)

b) Tidak memihak siapa pun (*impartial*)

c) Tidak tergantung kepada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya.

Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

e. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) autentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata kata tersebut dapat dibuktikan tidak sesuai dengan aturannya hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.³⁶

³⁶Habib Adjie, *Loc. Cit.*

Menurut G.H.S Lumban Tobing:

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³⁷

Notaris dalam UUJN Perubahan, terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Notaris;
- b. Pejabat sementara Notaris; dan
- c. Notaris pengganti.³⁸

Menurut Pasal 1 angka (2) UUJN Perubahan, yang dimaksud Pejabat sementara Notaris adalah seseorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan atau diberhentikan sementara.

Menurut Pasal 1 angka (3) UUJN Perubahan, yang dimaksud “Notaris pengganti adalah seseorang yang sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.” Bertitik tolak pada pengertian-pengertian tersebut dapat terlihat bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang diatur di UUJN Perubahan.

Pentingnya profesi Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta autentik. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

³⁷G.H.S Lumban Tobing, *Loc. Cit.*

³⁸H.Salim HS, *Loc. Cit.*

dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, dijumpai juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Jadi dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris harus sesuai dengan ketentuan UUN Perubahan dan peraturan lain yang berkaitan dengan jabatan Notaris.

3. Kewenangan Notaris

Menurut Habib Adjie, “Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diataur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengatur jabatan yang bersangkutan.”³⁹ Kewenangan yang diperoleh suatu jabatan memiliki sumber asal kewenangan itu diberikan kepada suatu jabatan tersebut. “Dalam Hukum Adminstrsasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat.”⁴⁰

Berdasarkan UUN Perubahan, “Notaris Sebagai Pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh undang-undang jabatan Notaris.” Kewenangan atribusi tersebut terdapat dalam Pasal 1 angka (1) UUN Perubahan menyebutkan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

³⁹Habib Adjie, *Op. Cit.* hlm.77.

⁴⁰*Ibid.*

Wewenang Notaris dapat dilaksanakan serta dijalankan hanya sebatas pada yurisdiksi/wilayah hukum yang telah ditentukan dan ditetapkan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan dalam kewenangannya tersebut seorang Notaris dapat melaksanakan segala bentuk perbuatan hukum sesuai keinginan para pihak yang membutuhkan selama keinginan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, Pancasila dan ketertiban umum.

Kewenangan lainya dalam Pasal 15 UUNJ Perubahan, terdapat ketentuan yang menjelaskan wewenang Notaris, yaitu:

- a. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan,
 - g) Membuat akta risalah lelang.
- c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUNJ Perubahan, terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a. Kewenangan umum Notaris;
- b. Kewenangan khusus Notaris;
- c. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian.⁴¹

Kewenangan Umum, Pasal 15 ayat (1) UUN Perubahan menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Akta yang harus dibuat oleh seorang Notaris yaitu terkait dengan semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu aturan hukum untuk dibuat dan yang dikehendaki oleh orang yang bersangkutan. Beberapa akta autentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain.

Sebagaimana yang disebutkan Habib Adjie, Pasal 15 ayat (1)UUN Perubahan, menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitumembuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Mengenai subjek (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
- d. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris;
- e. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.”⁴²

⁴¹*Ibid.* hlm. 78.

⁴²Habib Adjie, *Op. Cit*, 2015,hlm 8-9.

Kewenangan khusus Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN Perubahan, mengatur mengenai Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana di tulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.⁴³

Kewenangan khusus Notaris lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk In Originali, yaitu akta:

- a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Penawaran pembayaran tunai;
- c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga, akta kuasa;
- d. Keterangan kepemilikan; atau
- e. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁴⁴

Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian, “Pasal 15 ayat (3) UUJN Perubahan, dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).”⁴⁵Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Jadi kewenangan Notaris yang ditentukan kemudian tersebut akan diatur lebih lanjut dengan perundang-undangan lain.

⁴³Habib Adjie, *Op, Cit*, 2018, hlm. 81-82.

⁴⁴*Ibid.* hlm. 82.

⁴⁵*Ibid.*

Ruang lingkup tugas dan wewenang Notaris dalam membuat akta autentik, yaitu:

1. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta autentik itu hanya apabila hal itu diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau dengan kata lain, akta itu adalah bukti adanya perbuatan hukum pihak-pihak, bukan Notaris yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
2. Bahwa kewenangan Notaris membuat akta autentik ditentukan dan sangat tergantung dari adanya kemauan atau pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut, tanpa adanya pihak-pihak yang berkepentingan yang melakukan perbuatan hukum mustahil Notaris dapat mewujudkan suatu akta autentik.
3. Notaris tidak mungkin membuat akta autentik atas kemauannya sendiri tanpa adanya pihak-pihak, juga tidak berwenang mengambil keputusan sendiri untuk menyatakan membuat atau membatalkan sendiri akta itu artinya Notaris tidak boleh tidak berwenang melakukan perbuatan hukum secara jabatan (*secara amtsshalve*).
4. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik (*publiek rechtelijke acten*) kewenangannya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata (saja). Demikian pula Notaris tidak berwenang membuat atau mengeluarkan atau menerbitkan suatu “surat keputusan” (*beslissing*) karena hal itu menjadi kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.⁴⁶

Kewenangan Notaris merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN Perubahan.

4. Kewajiban dan Larangan Notaris

Meskipun Notaris mempunyai kewenangan dalam pelaksanaan jabatannya, tetapi juga dibebankan kewajiban dan larangan. Pasal 16 ayat (1) UUJN terkait dengan kewajiban Notaris, yaitu:

⁴⁶Sjaifurrachman dan Habib adjie, *Op.Cit*, hlm. 66.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris ;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris ; dan
- n. menerima magang calon Notaris .

Kemudian larangan bagi Notaris adalah sebagaimana ditentukan dalam

Pasal 17 UUJN, yaitu, Notaris dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris ;
- h. menjadi Notaris Pengganti;
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

5. Tanggung Jawab Notaris

Pasal 65 UUJN Perubahan, menyebutkan bahwa, “Notaris, Notaris pengganti, dan pejabat sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris.” Berdasarkan penjelasan pada Pasal 65 UUJN Perubahan, mengandung keaburan norma terkait batasan waktu pertanggungjawaban bagi Notaris yang sudah tidak menjabat lagi. Dalam Pasal tersebut tidak dijelaskan secara spesifik mengenai batas berakhirnya waktu pertanggungjawaban bagi Notaris terhadap akta yang pernah dibuat, sehingga Pasal tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga perlindungan hukum tidak tercipta.

Penyimpanan protokol Notaris oleh Notaris pemegang protokol merupakan upaya untuk menjamin serta menjaga keberadaan akta Notaris tersebut. Akta Notaris dalam bentuk minuta akta disimpan oleh pemegang protokol Notaris, walaupun protokol Notaris tersebut telah diserahkan kepada

Notarislain, bukan berarti Notaris yang sudah tidak menjabat ini lepas dari tanggung jawabnya terhadap akta-akta tersebut.

Menurut Abdul Ghofur, tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, dibedakan menjadi 4 (empat) poin, yakni:

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.⁴⁷

Bentuk pertanggungjawaban Notaris terdiri dari:

- a. Aspek tanggung gugat keperdataan

“Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*.”⁴⁸

Sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris dalam lapangan hukum keperdataan, maka dikenakan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga sebagai akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.⁴⁹

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Loc. Cit.*

⁴⁸ Sjaifurrachman dan Habib adjie, *Op. Cit.*, hlm. 195.

⁴⁹ *Ibid.*

dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Pasal 84 UUDN Perubahan, menetapkan bahwa, “dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.” Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Berdasarkan UUDN Perubahan, bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam beberapa Pasal, maka jika salah satu Pasal tersebut dilanggar berarti terjadi perbuatan melanggar hukum, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum sudah terpenuhi.

b. Aspek tanggung jawab administratif

Secara garis besar sanksi administratif meliputi:

- a) Paksaan pemerintah (*bestUndang-Undangrsdwang*);
- b) Penarikan kembali keputusan yang menguntungkan (izin, subsidi, pembayaran, dan sebagainya;
- c) Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*);
- d) Pengenaan denda administratif (*adminidtratieve boete*).⁵⁰

Menurut Philipus M. Hadjon dan H.D van Wijk Willem Konijnenbelt, sanksi administratif meliputi:

⁵⁰Ridwan HR, *Loc. Cit*, hlm. 303.

- a. Paksaan pemerintahan (*best Undang-Undangrsd wang*).
Yaitu sebagai tindakan-tindakan yang nyata atau *feitelijke handeling* daripenguasa guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga negara karena bertentangan dengan undang-undang.
- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi) Mengenai sanksi yang digunakan dengan mencabut atau menarik kembali suatu keputusan atau ketetapan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru. Sanksi seperti ini diterapkan dalam hal terjadi pelanggaran terhadap peraturan atau syarat-syarat yang dilekatkan pada penetapan tertulis yang telah diberikan, juga terjadi pelanggaran undang-undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh si pelanggar. Pencabutan atau penarikan yang menguntungkan merupakan suatu sanksi situatif yaitu sanksi yang dikeluarkan bukan dengan maksud sebagai reaksi terhadap perbuatan yang tercela dari segi moral, melainkan dimaksudkan untuk mengakhiri keadaan-keadaan yang secara objektif tidak dapat dibenarkan lagi
- c. Pengenaan denda Administratif Sanksi.
pengenaan denda administratif ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada di pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan peundang-undangan yang bersangkutan, kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut.
- d. Pengenaan Uang Paksa oleh Pemerintah (*dwangsom*).
Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, di samping denda yang telah disebutkan dengan tegas di dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁵¹

Menurut Bahder Johan Nasution, “Menegakkan sanksi administrasi melalui penerapan sanksi administrasi tidak melalui proses peradilan, karena penerapan sanksi ini merupakan wewenang eksekutif sebagai organ pemerintahan.”⁵² Pasal 85 UUDN Perubahan, sanksi hukum administrasi terhadap Notaris karena kesalahannya yang membuat akta autentik menurut Pasal 85 UUDN Perubahan, dapat dikenai sanksi berupa: teguran lisan, teguran tertulis,

⁵¹Habib Adjie.,2008, *Op. Cit.*, hal. 108.

⁵²Bahder Johan Nasution, "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris", *Recital Review*, Vol. 2, Magister Kenotariatan Universitas Jambi, Jambi, 2020, hlm. 7–8.

pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat.

c. Aspek tanggung jawab pidana

Menurut Andi Mamminanga, dalam Tesis yang berjudul “Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN.” Sebagaimana yang dikutip oleh Putu Vera Purnama Diana, menyebutkan bahwa:

Tanggung jawab Notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam Undang-Undang Perubahan atas UUJN namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.⁵³

Mengenai tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya dalam hal pidana, tidak diatur dalam UUJN, namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana yang terdapat dalam KUHPidana. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan yang dilanggar sebagaimana yang telah tersebut, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran tersebut dalam UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHPidana.

Pertanggungjawaban secara pidana terhadap Notaris yang melanggar hukum, dapat dikenakan sanksi yang dimaksud dalam Pasal 263 Jo 264 ayat (1) KUHPidana dimana ancaman pidana yang berat berupa pidana kurungan atau

⁵³Putu Vera Purnama Diana, *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat oleh Para Pihak*, Universitas Udayana, Bali, 2016, hlm. 168.

pidana 8 (delapan) tahun penjara. Notaris melakukan pelanggaran terhadap Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana muaranya adalah apabila Notaris tidak menjalankan ketentuan Pasal tersebut akan menimbulkan terjadinya perbuatan pemalsuan atau memalsukan akta sebagaimana dimaksud Pasal 263, 264, dan 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, untuk selanjutnya disebut KUHPid, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.

B. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Menurut Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”⁵⁴. Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 2016, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- b. Hibah
- c. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)
- d. Pembagian Hak Bersama
- e. Pemberian Hak guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- f. Pemberian Hak Tanggungan
- g. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

⁵⁴Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 1.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dibagi atas 3 jenis menurut ketentuan Pasal 1

PP Nomor 24 Tahun 2014 yaitu:

- a. PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulusan program pendidikan spesialis Notaris (sekarang; Magister kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT. Lembaga yang saat ini telah menyelenggarakan pendidikan PPAT adalah STPN (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta).
- b. PPAT sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, misal; camat dan kepala desa.
- c. PPAT khusus, adalah pejabat BPN RI yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, contoh: Kepala Kantor Pertanahan.⁵⁵

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penunjang tujuan dari diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria. Hal tersebut merupakan sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal sampai saat ini, selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berlakunya UUPA berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *Overschrijvings Ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang hak milik, pemegang hak guna usaha, dan pemegang hak guna bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. “Kewajiban pendaftaran tanah

⁵⁵*Ibid.*, Hlm. 13.

yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/legal cadaster*.⁵⁶

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Menurut Boedi Harsono, “yang dimaksud dengan pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu”⁵⁷. Dapat disimpulkan bahwa pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk hak tanggungan.

1. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan “kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan sebagai pejabat Tata Usaha Negara”⁵⁸.

⁵⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada, Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 2.

⁵⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 476.

⁵⁸Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 487.

Berkaitan dengan hal diatas menurut pendapat Jimly Asshidiqie dikatakan:

Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak bertanggung jawab secara fungsional kepada siapapun, termasuk kepada pejabat pemerintah yang mengangkatnya, PPAT hanya bertanggung jawab secara hukum kepada hakim di pengadilan apabila ia di sangka dan dituduh melakukan tindak pidana atau jika ia diminta bertanggung jawab secara professional menurut norma-norma etika profesinya sendiri melalui dewan kehormatan atau komisi etika yang dibentuk oleh organisasinya sendiri⁵⁹.

Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Oktober Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diundangkan pada 5 Maret Tahun 1998 yang kemudian diundangkan lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Untuk menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Berumur paling sedikit 22 (tahun).
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan, dan;

⁵⁹[www. Mahkamahkonstitusi.go.id](http://www.mahkamahkonstitusi.go.id), diakses pada tanggal 11 Mei 2022, pukul 13.30 WIB.

8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan⁶⁰.

Adapun beberapa pengaturan yang dapat menjadi dasar hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- e. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentan Pajak Daerah dan Pajak Retribusi Daerah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur mengenai 3 (tiga) macam PPAT yaitu:

⁶⁰Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 25.

- a. PPAT selaku pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh menteri/kepala Badan Pertanahan Nasional dengan daerah kerja kota kabupaten.
- b. Pejabat pembuat akta tanah sementara, camat atau kepala desa ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, penunjukan camat selaku PPAT sementara, sepanjang wilayah kerjanya masih termasuk dalam daerah kota atau kabupaten yang formasi PPAT belum terpenuhi. PPAT sementara diangkat oleh kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan wilayah kerjanya meliputi wilayah kecamatannya. Kewenangan camat selaku PPAT sementara sama dengan PPAT selaku pejabat umum, kecuali wilayah kerjanya. Sedangkan Kepala Desa atau lurah dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam hal;
 1. Letak desa sangat terpencil.
 2. Banyak bidang tanah sudah terdaftar tetapi tidak ada PPAT di sana.
- c. Kepala kantor pertanahan ditunjuk selaku PPAT khusus yang kewenangannya meliputi:
 1. Pembuatan akta yang akan diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat.
 2. Pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas *resiprositas* sesuai dengan pertimbangan Departemen luar negeri.⁶¹

Kedudukan PPAT tidak lain adalah “hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya, dengan penempatan PPAT yang tercermin atau terwujud berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional” yaitu:

- a) Di bidang hukum keperdataan, untuk membuat akta-akta tanah seperti akta jual-beli, akta hibah dan lainnya.
- b) Di bidang hukum administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok pemerintah.

⁶¹Fahmi Alamsyah, Peran PPAT dalam penerapan Self Assessment System pada perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / SE /2013 (studi di kota batu), *Jurnal Publikasi*, 2015, hlm 5.

Sementara Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sebagai berikut;

- 1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi.
- 2) Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

Untuk daerah yang menjadi pemekaran atau pemecahan menjadi 2 (dua) atau lebih tentunya dapat mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT didaerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai berikut:

1. Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan sesuai.
2. Dalam hal terjadi pemekaran propinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja.
3. PPAT yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal Undang-Undang mengenai pemekaran wilayah diundangkan.
4. Dalam masa peralihan selam 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (3) PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di tempat kedudukan yang baru maupun yang lama.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja diatur dengan Peraturan Menteri.

3. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tugas pokok dan kewajiban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah sebagai berikut:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual Beli.
 - b. Tukar Menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan kedalam Perusahaan (*inbreng*).
 - e. Pembagian Hak Bersama.
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian Hak Tanggungan.
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan⁶²

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan. Menurut peraturan pemerintah ini ditegaskan pula bahwa peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Selanjutnya menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan

⁶²*Ibid* .Hlm 10.

olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atas kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditujukan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya menurut ketentuan ayat (3) PP No. 24/2016 disebutkan:

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal (2) seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.
- 2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukan.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta berdasarkan penunjukan sebagai PPAT, di suatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum

sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut. Sedangkan kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan. Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sebagai berikut:

- 1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- 2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin.
- 3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:
 - a. Lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan dan;
 - b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

4. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berkaitan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009, PPAT mempunyai kewajiban:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal;
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) Kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 2) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - 3) PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
 - f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat.
 - g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
 - h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada kepala kantor wilayah, Bupati/walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan kepala kantor pertanahan yang wilayahnya meliputi wilayah kerja PPAT, yang bersangkutan dalam 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
 - i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
 - j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh kepala badan.
 - k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 adalah:

- a. Menyampaikan alamat kantornya alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatan kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/walikota, ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan, yang wilayahnya meliputi wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor di 1(satu) kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama dan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh

Kepala Badan Pertanahan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap hari kerja dengan garis tints yang diparaf oleh PPAT bersangkutan. PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada kepala kantor pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Menurut Boedi Harsono, “akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli”.⁶³ Dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah.

Tugas dan peran PPAT adalah melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerjanya, pendaftaran tanah ini bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum berupa akta autentik atas kepemilikan tanah. Akta

⁶³Boedi Harsono, *Opcit*, hlm 490.

otentik ini lah yang dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah atau perubahan pendaftaran tanah.

C. PAJAK

1. Pengertian Pajak

Membayar pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan. Kewajiban ini adalah kewajiban seluruh bangsa. Membayar pajak berarti mengikatkan diri terhadap pembangunan negara. Membayar pajak berarti pula ada kerelaan berkorban untuk tanah air. Karena itu perlu diberikan kebanggaan dan pelayanan kepada para pembayar pajak. Perlu diberikan kemudahan - kemudahan membayar pajak agar semangat dan kepatuhan membayar pajak dapat dipelihara bahkan bila mungkin ditingkatkan. Dalam rangka itu pula, berbagai kemudahan dan fasilitas pelayanan pada masyarakat wajib pajak ditingkatkan secara konsepsional. Fasilitas pelayanan ini tidak hanya dituangkan dalam ketentuan perundang-undangan, tapi juga dalam berbagai corak kebijaksanaan administratif, prosedural dan operasional perpajakan.⁶⁴

Ada beberapa pengertian Pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang ditemukan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, diantaranya:

Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani :

Pajak adalah iuran kepada Negara(yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan⁶⁵

⁶⁴Rimsky K. Judisenno, “*Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*”, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hlm. 35

⁶⁵Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung, 1993, hlm. 19.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. Memberikan definisi pajak ditinjau dari segi hukum:

Pajak adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (*Tatbestand*) untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara (rutin dan pembangunan) dan digunakan sebagai alat (pendorong, penghambat) untuk mencapai tujuan diluar bidang keuangan.

.Dari pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu :

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukkannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai "*public investmen*" Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan budgeter, yaitu mengatur.

Pajak dapat dibedakan dan dikelompokkan menurut golongan, sifat, dan lembaga pemungutnya.

1. Menurut Golongan

- a) Pajak langsung, yaitu pajak yang dikenakan secara periodik atau berulang-ulang yang mempunyai kohir, dan pembayarannya tidak dapat dilimpahkan pada orang lain. Contoh : Pajak penghasilan.
- b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang dikenakan secara yaitu pada saat dipenuhinya *Tatbestand* (keadaan, perbuatan, peristiwa) yang ditentukan dalam Undang-Undang Pajak, tidak mempunyai kohir atau

daftar dan jumlahnya dapat dilimpahkan pada orang lain. Contoh : Bea Materai, Bea Lelang, Pajak Pertambahan Nilai, Bea Balik Nama, Cukai Tembakau dan lain sebagainya.⁶⁶

2. Menurut Sifat

- a) Pajak Subyektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan.
- b) keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Penghasilan
- c) Pajak Obyektif, yaitu pajak yang berpangkal pada obyeknya tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah.⁶⁷

3. Menurut Lembaga Pemungutnya

1. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak pertambahan Nilai, Pajak penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai.
2. Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, terdiri dari :Pajak Propinsi,
contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.

⁶⁶RochmatSoemitro, *PajakDitinjaudariSegiHukum*,Eresco,Bandung,1991,hlm.l 61.

⁶⁷WaluyodanWirawanB.Ilyas,*PerpajakanIndonesia*,SalembaEmpat,Jakarta,1999,hlm.

3. Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel dan Restoran (pengganti Pajak Pembangunan), Pajak Hiburan, Pajak Reklame dan Pajak Penerangan Jalan.⁶⁸

Ada terdapat beberapa pajak yaitu:

a) Pajak Penghasilan

Pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha gaji, honorium, hadiah, dan lain sebagainya.

Pajak penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan hukum. Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apa pun. Dengan demikian, penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya. Badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak.

Pengertian pajak penghasilan menurut Mardiasmo adalah pajak yang dikenakan terhadap wajib pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sistem pembayaran pajak ada dua yaitu :

⁶⁸Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 6-7.

1. Pembayaran Pajak yang terutang dalam suatu masa pajak atau pada suatu saat, antara lain PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, dan angsuran PPh Pasal 25.
2. Pembayaran pajak yang terutang dalam suatu tahun pajak, salah satu contohnya adalah pelunasan pajak penghasilan melalui pemungutan pajak oleh bendaharawan pemerintah sehubungan dengan kegiatan di bidang import atau kegiatan usaha di bidang lain sebagaimana maksud dalam PPh Pasal 22.

Subjek pajak dalam negeri akan menjadi wajib pajak apabila sudah mempunyai penghasilan, baik dalam bentuk usaha maupun penghasilan tetap. Sebagaimana telah dijelaskan pengertian pajak penghasilan tersebut, maka penerimaan pajak penghasilan dilakukan terhadap subjek pajak yang bersangkutan. Dalam Undang-Undang yang menjadi No.7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang No. 36 Tahun 2008, yang menjadi subjek pajak adalah:

- a. Orang Pribadi dan warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan yang menggantikan yang berhak.
- b. Badan, dan
- c. Bentuk usaha tetap.

Sedangkan yang menjadi objek pajak adalah penghasilan. Penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat

dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apa pun.

- a. PPh Pasal 21 merupakan pajak atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan pekerjaan atau jabatan, jasa dan kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri.
- b. PPh Pasal 22 merupakan pajak yang dipungut oleh bendaharawan pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, instansi atau lembaga pemerintah dan lembaga-lembaga negara lain, berkenaan dengan pembayaran atas penyerahan barang berkenaan dengan kegiatan di bidang impor atau kegiatan usaha dibidang lainnya.
- c. PPh Pasal 23 merupakan pajak yang dipotong atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dalam negeri (orang pribadi maupun badan), dan bentuk usaha tetap yang berasal dari modal, penyerahan jasa, atau penyelenggaraan kegiatan selain yg dipotong pph Pasal 21.
- d. PPh Pasal 24 merupakan pajak yang dibayar atau terutang diluar negeri atas penghasilan dari luar negeri yang diterima atau diperoleh wajib pajak dalam negeri.
- e. PPh Pasal 25 merupakan angsuran PPh yang harus dibayar sendiri oleh wajib pajak untuk setiap bulan dalam tahun pajak berjalan.

f. PPh Pasal 26 merupakan pajak atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan pekerjaan atau jabatan, jasa dan kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri.

g. PPh Pasal 28, PPh Pasal 29, PPh Pasal 4 ayat (2) dan lain-lain.

b) Pajak BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. Dan menurut Pasal 87 ayat 1 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

c) Saat Terutangnya Pajak

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah :

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk: Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Waris, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim.
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat.
5. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
6. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
7. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan selanjutnya disingkat dengan BPHTB, merupakan salah satu penerimaan pajak negara dari wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan /bangunan. “Perolehan hak atas

tanah dan bangunan adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan di perolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum.”⁶⁹”Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan berserta bangunan di atasnya.”⁷⁰

Tahapan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) belum di ketahui dengan pasti atau NPOP lebih rendah dari nilai jual objek pajak (NJOP), maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB yang di tetapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah sebagai dasar perhitungannya. Pada hakekatnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan mempunyai 5 (lima) prinsip dasar dalam pemunggutannya yaitu :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsip nya menganut sistem self assessment adalah bahwa wajib pajak menghitung dan membayar sendiri pajak kepada petugas pajak, dalam arti bahwa wajib pajak diberi kepercayaan penuh dari kantor perpajakan untuk menghitung, membayarkan dan melaporkan hasil pajak tersebut. Hal ini merupakan merupakan pembelajaran tentang perpajakan yang mana wajib pajak dipercaya dan bisa meningkatkan kesadaran masyarakat bahwa pentignya pajak bagi pembangunan, khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2. Penarikan atau pemunggutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah paling tinggi tarifnya adalah 5% (lima persen) dari NPOPKP. Menjadi perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan itu (NPOP) Nilai Perolehan Objek Paajak dan dikurangi oleh NPOPTKP yang tarifnya sama secara regional sebesar Rp. 60.000.000.- (enam pulu juta rupiah).
3. Dalam pelaksanaan pemungguta BPHTB yang berlaku secara efektif, maka hal yang paling di utamakan adalah keterbukaan dan kepastian hukum. Jika ada wajib pajak dan atau pejabat umum yang melanggar ketentuan ini akan di kenakan ketentuan sanksi yang di terapkan oleh undang-undang yang berlaku. Hal ini untuk tidak adanya

⁶⁹Lanny Kusumawati,*Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Laros , Sidoarjo, 2005, hlm. 77..

⁷⁰*Ibid*, hlm. 103

penyimpangan hukum antara wajib pajak dan pejabat umum itu sendiri.

4. Pembayaran yang di berikan oleh waib pajak atas penerimaan BPHTB dalam proses jual beli tanah bangunan tersebut menjadi pemasukan negara yang sebagian di limpahkan kepada daerah dimana pemerintah daerah tersebut mengkoordinir BPHTB, dalam rangka perkembangan daerah sebagai bagian dari otonim daerah.
5. Dalam pungutan BPHTB itu ada pungutan yang tidak sesuai amanat undang-undang, sehingga apa yang di kenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan melebihi dari biaya yang sudah di perhitungan menurut undang-undang. Hal ini tidak boleh di lakukan oleh pihak manapun baik itu wajib pajak atau pejabat yang berwenang atas penarikan atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, supaya tidak menjadi beban dengan pemungutan bea peroleha hak atas tanah dan bangunan yang tidak mengacu kepada undang-undang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.⁷¹

D. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Berdasarkan peraturan perundang-undangan maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut harus dilakukan oleh pembeli dan juga penjual sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli sesuatu hak atas tanah, dalam perjanjian jual beli ini merupakan wewenang PPAT dalam membuat akta jual beli dan yang mendaftarkannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam istilah praktik disebut PPJB.

Menurut R. Subekti:

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum

⁷¹Siahaan Maribot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 98.

terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁷²

Membahas istilah perjanjian, berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeenkomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Menurut Subekti, “suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁷³

Melalui perjanjian ini, para pihak tentunya akan melakukan kesepakatan. Namun, dalam hal melakukan kesepakatan para pihak harus mematuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk

⁷²R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1998.hlm. 29.

⁷³Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2001.hlm. 36.

membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan undang-undang.

Pada konsepnya transaksi jual beli tanah yaitu terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat. Selain itu Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat sebagai tanda transaksi jual beli sambil menunggu lunas.

Menurut R. Subekti pengertian PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain:

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.⁷⁴

⁷⁴R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, hlm.46

Sedangkan menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”⁷⁵ Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara autentik atau dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian di atas dijelaskan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama atau perjanjian pokoknya.

Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁷⁶ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu

⁷⁵Herlien Budiono, *Op.Cit.* hlm. 270

⁷⁶*Ibid.* hlm. 269.

hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa PPJB lahir karena kebutuhan dalam praktik bisnis di masyarakat. Oleh karena itu, di dalam KUHPdata, tidak terdapat satupun ketentuan yang mengatur mengenai PPJB, begitu pula dengan bentuk perjanjiannya. Pembuatan PPJB dapat dilakukan oleh para pihak tanpa melibatkan peranan pejabat yang berwenang ataupun dilakukan dihadapan Notaris.

Adapun bentuk PPJB dapat diuraikan sebagai berikut: Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Autentik. Ketentuan mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement*, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten*, yang menegaskan: Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu. Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* dan Pasal 285 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta autentik sekaligus. Pengertian akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.”

Habib Adjie menjelaskan bahwa:⁷⁷ Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menimbulkan batasan secara unsur yang dimaksudkan dengan akta autentik, yaitu:

- a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c) pegawai umum (pejabat umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapapun yang terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan hukum yang berkekuatan tetap. Akta autentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tetapi akta autentik tidak hanya dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor Sipil.⁷⁸ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.”

Tulisan di bawah tangan atau disebut juga dengan akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Berbeda dengan akta autentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan relatif. Artinya akta di bawah tangan bebas sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak

⁷⁷Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 5-6

⁷⁸*Ibid*, hlm. 6.

ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.⁷⁹

Hukum Jaminan Jaminan menurut Herowati Poesoko adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui perikatan husus yang bersifat aksesori dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor. Ketentuan hukum positif di Indonesia terdapat peraturan perundangan yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditor atas utang debitor yang terdapat pada Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138 KUHPerdata.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata bahwa: Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ada seluruh harta debitor menjadi jaminan seluruh utangnya, ini disebut dengan istilah jaminan umum, dalam arti meliputi seluruh harta debitor dan untuk keuntungan semua kreditornya. Harta debitor adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik

⁷⁹*Ibid*, hlm. 8.

yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan kredit yang bersangkutan.

Selanjutnya, dalam Pasal 1132 KUHPerdara, ditetapkan asas persamaan kedudukan dari para kreditor. Kedudukan kreditor di antara sesama kreditor terhadap debitor adalah seimbang sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditor tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya, kedudukan kreditor yang demikian itu lazim disebut kreditor konkuren.

Jaminan yang demikian dalam praktik perbankan tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan, karena dalam praktik perbankan berlaku asas *commanditerings verbod*, yaitu Bank tidak mau menanggung risiko terhadap usaha debitor, sehingga diperlukan adanya jaminan yang bersifat khusus. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dengan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi apabila debitor wanprestasi, sehingga kreditor bukan lagi sebagai kreditor konkuren melainkan sebagai kreditor preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak didahulukan dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda-benda debitor.

Pengertian jaminan selain yang tersebut di atas, juga perlu dikemukakan adanya pengertian hukum jaminan. Hukum jaminan menurut J. Satrio adalah

“Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor, ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.”⁸⁰

Sementara itu, Salim memberikan rumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, jelaslah kiranya bahwa pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditor bila debitor mengalami wanprestasi.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi 2 (dua), yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan

⁸⁰J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakri, Bandung, 2002, hlm.

sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian PPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.⁸¹

Selanjutnya, ditinjau dari aspek perjanjiannya, perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata antara debitor dengan kreditor (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian di dalam KUHPdata, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur di dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah murabahah, istishana, mudharabah, dan musyarakah mutanaqisah.⁸²

⁸¹Departemen Perlindungan Konsumen. 2017. Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Otoritas Jasa keuangan, Jakarta. Hlm. 19.

⁸²*Ibid.* hlm. 19-20

BAB III

PENGATURAN PENETAPAN DAN PEMBAYARAN

PPH DAN BPHTB DALAM KAITANYA DENGAN PPJB ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. Kedudukan Hukum Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak dalam hal ini penjual dan pembeli dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak. PPJB sebenarnya belum diatur dalam perundang-undangan yang dan dalam praktik PPJB dapat dibuat dengan akta notariil ataupun di bawah tangan. Notaris dalam membuat akta PPJB, bersandar pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UUJN) yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN harus dipahami sedemikian adanya sebagai dasar bagi notaris untuk membuat akta PPJB dan secara normatif diterima sedemikian rupa sebagai norma yang berlaku sebagai hukum positif. Prinsip yang terpenting dalam PPJB tersebut adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan

dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. PPJB dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli. Lahirnya PPJB sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.⁸³

Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli, R. Subekti menyatakan bahwa:

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁸⁴

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemukakan kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan.

⁸³Eviana Putri Anggraini, Kedudukan PPJB, Volume 3, Nomor 2, 2017, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 2

⁸⁴R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998), hlm. 29

Menurut Saleh Adiwinata bahwa:⁸⁵

Ketentuan ketentuan tentang jual-beli tanah serta keharusannya untuk membuat akta jual-beli tanah tersebut dihadapan PPAT merupakan ketentuan yang memaksa, karena pada jual-beli dan transaksi-transaksi lainnya terkait dengan tugas pengawasan terhadap transaksi-transaksi tersebut oleh Pemerintah. Selanjutnya dinyatakan, bahwa sekalipun dapat dianggap hak atas tanah sudah beralih, namun peralihan itu belum berlaku bagi pihak ketiga. Meskipun si pembeli sudah mempunyai akta PPAT, tidak boleh menjual kembali hak tanah tersebut kepada pihak ketiga, selama belum dibalik nama di Kantor Pertanahan.

Selanjutnya pendapat Saleh Adiwinata, sebagai berikut:⁸⁶

Bilakah terjadinya peralihan hak pada jual beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria? Sebagaimana dikatakan di atas, soal saat peralihan hak pada jual beli tanah dalam hukum adat sebelum berlakunya Undang-undang tersebut, tidak terjadi persoalan yaitu berkat adanya prinsip '*gelijke oversteken*', maka serentak tanah itu beralih pada waktu akta jualbelinya ditandatangani dihadapan Kepala Desa. Pada jual-beli tanah menurut UUPA, hal ini dapat menjadi persoalan. Tidak mungkin kiranya bilamana kita anggap hak itu pindah kepada si pembeli pada waktu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, sebab peralihan hak miliknya itu masih harus disetujui dulu oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya...

Para pihak dalam PPJB Hak atas tanah harus dipandang sebagai para subyek yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, dan belum melakukan jual-beli hak atas tanah. Dengan kata lain, jual beli hak atas tanah belum terjadi. Dalam suatu transaksi pengalihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan, terdapat dua jenis pajak yang dapat dikenakan, yaitu Pajak Penghasilan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PPh) yang dikenakan terhadap Pihak Penjual (yang mengalihkan Hak) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) yang dikenakan terhadap pihak Pembeli (yang memperoleh Hak).

⁸⁵Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 29-42.

⁸⁶*Ibid.*

1. Pengaturan Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Peraturan Perundang-Undangan

- a. Undang-Undang PPh dahulunya diatur dalam Undang-Undang nomor 7 tahun 1983:

bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang harus berkembang dan meningkat, sesuai dengan perkembangan kemampuan riil rakyat dan laju pembangunan nasional; bahwa sistem dan peraturan perundang-undangan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak negara yang selama ini berlaku perlu diperbaharui dan disesuaikan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;

bahwa oleh karena itu sistem dan peraturan undang-undangan perpajakan pada umumnya, pajak perseoran, pajak pendapatan, dan pajak atas bunga, dividen dan royalti yang berlaku dewasa ini pada khususnya perlu diperbaharui dan disesuaikan

Pasal 2

- a. Yang menjadi Subyek Pajak adalah: 1). orang pribadi atau perseorangan; 2) warisan yang belum terbagi sebagai suatu kesatuan, menggantikan yang berhak;
- b. badan yang terdiri dari perseoran terbatas, perseoran komanditer, badan usaha milik negara dan daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, perseoran atau perkumpulan lainnya,

firma, kongsi, perkumpulan koperasi, yayasan atau lembaga, dan bentuk usaha tetap.

Pasal 4

Yang menjadi Obyek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk di dalamnya:

- a. gaji, upah, komisi, bonus, atau gratifikasi, uang pensiun atau imbalan lainnya untuk pekerjaan yang dilakukan;
- b. honorarium, hadiah undian dan penghargaan;
- c. laba bruto usaha;
- d. keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta, termasuk keuntungan yang diperoleh oleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, anggota, serta karena likuidasi;
- e. penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah diperhitungkan sebagai biaya;
- f. bunga;
- g. dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, yang dibayarkan oleh perseroan, pembayaran dividen dari

perusahaan asuransi kepada pemegang polis, pembagian Sisa Hasil Usaha koperasi kepada pengurus dan pengembalian Sisa Hasil Usaha koperasi kepada anggota;

- h. royalti;
- i. sewa dari harta;
- j. penerimaan atau perolehan pembayaran berkala;
- k. keuntungan karena pembebasan hutang.

Undang-Undang ini belum mengatur tentang pajak PPh dalam akta PPJB, lalu Undang-Undang tersebut di lakukan perubahan beberapa kali yaitu :

- b. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 tentang Perubahan Pertama Pajak Penghasilan.
- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan Kedua Pajak Penghasilan.
- d. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Pajak Penghasilan.
- e. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Pajak Penghasilan.

Yang dijelaskan dalam Undang-Undang tersebut hanyalah pengaturan Pengaturan PPh Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pph, Berdasarkan pencermatan saya terhadap ketujuh UU tersebut, tidak mengatur secara tegas dalam PPJB atas peralihan hak atas tanah dikenakan Pph.

Lalu pemerintah menetapkan PP 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. Pemerintah menetapkan PP Nomor 34 Tahun 2016.

- f. Dasar Pertimbangan Pada tahun 2016, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi diperlukan percepatan pembangunan infrastruktur oleh pemerintah untuk kepentingan umum, sehingga dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai kebijakan Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Untuk lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan perubahannya, pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dimaksud yang semula bersifat tidak final menjadi bersifat final bagi orang pribadi atau badan sebagai pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli. Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan memberikan kenyamanan dalam pembayaran Pajak Penghasilan, orang pribadi atau

badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan, Pajak Penghasilan terutang pada saat atas diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. yang saat ini masih berlaku, ketentuan tentang pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 4 ayat (2) Undang-undang PPh.

- g. Pengaturan untuk pengenaan pajak PPh terutang pada saat tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) beserta perubahannya, selain saat penandatanganan AJB. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, PPh dikenakan tidak hanya atas penghasilan dari pengalihan hak, tetapi juga atas penghasilan dari PPJB beserta perubahannya. Banyak perdebatan mengenai pengenaan PPh dalam akta PPJB ini.
- h. Perdebatan Menurut beberapa ahli tentang penerapan PPh dalam PPJB.

Di terbitkan nya PP Nomor 34 Tahun 2016 ini menyebabkan terjadinya perdebatan pro-kontra dikalangan notaris dampak Penggunaan Akta Kuasa Menjual Terhadap Penerimaan Negara Dalam Sektor Pajak Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri hingga saat ini masih dipakai oleh pihak-pihak tertentu sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT di kemudian hari. Akta

ini tidak hanya digunakan untuk mewakili si pemberi kuasa atau si penjual pada saat tanda tangan Akta Jual Belinya namun sering kali digunakan untuk menghindari penerimaan negara dalam sektor pajak. Akta ini menurut peneliti dianggap menutupi kewajiban pembayaran pajak dalam satu kali transaksi dimana dalam satu kali transaksi jual beli tanah diwajibkan membayar Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Wajib pajak di sini diberikan kebebasan sendiri untuk menghitung jumlah pajak yang harus dibayarkan. Hal ini membuat si wajib pajak yang harus menyetorkan Pajak Penghasilan (PPh) Final dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat memperkirakan berapa harga transaksi yang harus ditulis agar kewajiban pajak yang disetor seminimal mungkin atau tidak dicurigai oleh pemungut pajak. Nilai transaksi jual beli tanah di sini sangat mempengaruhi nominal PPh dan BPHTB yang disetorkan kepada negara. Pajak merupakan sumber terbesar penerimaan negara, PP Nomor 34 Tahun 2016 beserta aturan pelaksanaannya, fokus pada kewajiban penyetoran dan nominal PPh. Jika ternyata penyetoran kurang, maka harus menyetorkan kembali kekurangannya. Jika wajib pajak tidak bersedia, maka akan diperiksa lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perpajakan. Akta Kuasa Menjual dapat dikatakan sebagai cara penggelapan pajak dalam proses jual beli tanah atau sering disebut tax evasion karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 K.U.H.Perdata di mana

menyimpangi suatu sebab yang halal. *Tax evasion* merupakan upaya yang dilakukan untuk menghindari pajak (penghindaran pajak) atau suatu upaya mencari titik kelemahan dalam ketentuan perundang-undangan perpajakan hingga dari perundangan tersebut yang memungkinkan untuk dilakukannya penghindaran pajak yang dapat menghemat besaran pajak yang dibayarkan. Akta kuasa menjual merupakan tax evasion karena sebagai celah atau kelemahan dari PP Nomor 34 Tahun 2016 karena akta kuasa menjual yang berdiri sendiri tidak memuat nominal harga transaksi jual beli tanah sehingga dapat dikatakan tidak terdapat kewajiban untuk membayar pajak penghasilan (PPh) final.

Akta kuasaa menjual merupakan celah atau kelemahan dari PP Nomor 34 Tahun 2016 karena akta kuasa menjual yang berdiri sendiri tidak memuat nominal harga transaksi jual beli tanah sehingga dapat dikatakan tidak terdapat kewajiban untuk membayar pajak penghasilan (PPh) final. Konsekuensi dari penerapan self assessment system ini memberikan tanggungjawab besar pada Wajib Pajak yang di sini diberikan kebebasan sendiri untuk menghitung jumlah pajak yang harus.

Dapat disimpulkan dengan adanya penyimpangan-penyimpangan yang disebutkan di atas, maka kuasa dibuat hanya mengingat kepentingan pribadi dan jelas merugikan kepentingan masyarakat luas, karena menyangkut kepentingan orang banyak inilah maka kuasa yang

telah terlanjur dibuat dan ternyata melanggar peraturan perundang-undangan itu tidak cukup apabila hanya menjadi batal tetapi perlu dibatalkan.⁸⁷

Menurut jurnal Imam Muhasan:

Dari sudut pandang hukum perdata, ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 yang menyatakan penghasilan dari PPJB sebagai obyek PPh final, tidaklah tepat. Hal ini mengingat bahwa secara keperdataan, tanah dan/atau bangunan termasuk dalam kualifikasi benda tak bergerak, yang oleh karenanya saat terjadinya pengalihan hak bukanlah saat ditandatanganinya PPJB, melainkan saat dibuatnya AJB.⁸⁸

Menurut jurnal Nadhilah Mustika:

Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/ Bangunan yang diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disatu sisi menguntungkan bagi negara, yaitu untuk mencegah terjadinya penghindaran pajak dan sebagai sarana mempercepat pemasukan negara. Pemungutan ini mencerminkan pemerintah menggunakan teori kewajiban pajak mutlak yang sejalan dengan fungsi pajak sebagai sarana memaksimalkan penerimaan negara (budgeter). Di sisi lain, pengenaan PPh dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang masih diikat dalam PPJB Bertahap tidak mencerminkan asas kesederhanaan dalam pemungutan pajak dan juga merupakan suatu penyimpangan norma perpajakan yang menimbulkan ketidakpastian hukum yaitu bagi pengembang selaku pelaku usaha. Sehingga menurut peneliti, pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diikat dalam PPJB seharusnya dibatasi dalam pengertian PPJB Lunas saja. Oleh karena itu untuk mendukung kemudahan berusaha bagi pengembang selaku pelaku usaha di bidang property, sebaiknya pemerintah melakukan perubahan terhadap PP No. 34 Tahun 2016, yaitu menghapus semua ketentuan yang berkenaan dengan

⁸⁷ Safira Dini, Akta Kuasa Dalam Kaitannya Dengan Pemungutan Pajak peralihan Hak Atas Tanah di Kota Semarang, Volume 12, Nomor 1, 2019

⁸⁸Imam Muhasan. 2019. Validitas PPJB sebagai Basis PPh, *Jurnal Pajak Indonesia*, Volume 2, Nomor 2. Politeknik Keuangan Negara STAN.

kewajiban pembayaran PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/ Bangunan yang diikat dalam PPJB Bertahap.⁸⁹

2. **Pengaturan BPHTB Dalam Undang-Undang, yaitu:**

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

Pada Undang-Undang ini, dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi terdiri atas daerah-daerah kabupaten dan kota. Tiap-tiap daerah tersebut mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Untuk menyelenggarakan pemerintahan tersebut, Daerah berhak mengenakan pungutan kepada masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, ditegaskan bahwa penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa diatur dengan Undang-Undang. Dengan demikian, pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah harus didasarkan pada Undang-Undang. Selama ini pungutan Daerah yang berupa Pajak dan Retribusi diatur dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana

⁸⁹Nadhilah Mustika, Pengenaan Pajak Penghasilan Ha katas Tanah Yang di IKat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Volume 1, Nomor 2, 2020, Fakultas Hukum Padjajaran, Hlm 187

telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Sesuai dengan Undang-Undang tersebut, Daerah diberi kewenangan untuk memungut 11 (sebelas) jenis Pajak, yaitu 4 (empat) jenis Pajak provinsi dan 7 (tujuh) jenis Pajak kabupaten/kota. Selain itu, kabupaten/kota juga masih diberi kewenangan untuk menetapkan jenis Pajak lain sepanjang memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam undang-undang. Undang-undang tersebut juga mengatur tarif pajak maksimum untuk kesebelas jenis Pajak tersebut. Terkait dengan Retribusi, undang-undang tersebut hanya mengatur prinsip-prinsip dalam menetapkan jenis Retribusi yang dapat dipungut Daerah. Baik provinsi maupun kabupaten/kota diberi kewenangan untuk menetapkan jenis Retribusi selain yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Selanjutnya, peraturan pemerintah menetapkan lebih rinci ketentuan mengenai objek, subjek, dan dasar pengenaan dari 11 (sebelas) jenis Pajak tersebut dan menetapkan 27 (dua puluh tujuh) jenis Retribusi yang dapat dipungut oleh Daerah serta menetapkan tarif Pajak yang seragam terhadap seluruh jenis Pajak provinsi.

- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Saat terhutang nya BPHTB adalah pada saat PPJB. Hal ini berbeda dari undang-undang sebelumnya.

c. Pengaturan BPHTB Dalam Peraturan Daerah.

Pengaturan BPHTB yang menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diatur dalam Peraturan Daerah. Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 tentang BPHTB sebagaimana diubah dengan Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016, dan Perda ini sampai sekarang masih berlaku. Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Pasal 6 :

- 1) Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.
- 2) Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi.
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar.
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atas nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;

- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- 3) Jika Nilai perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak di ketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang di pakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
 - 5) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
 - 6) Surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat di peroleh di Instansi yang berwenang di Kota Jambi.
 - 7) Besaran Nilai perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak;
 - 8) Dalam hal perolehan Hak karena waris atau hibah Wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam segaris keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk

suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.300.000.000., (tiga ratus juta rupiah), sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Perda ini, terhutangny BPHTB adalah pada saat Akta Jual Beli. Bukan Pada saat PPJB. Hal ini terjadi karena Perda Kota Jambi belum menyesuaikan dengan perintah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Sementara pajak BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah pada tiap-tiap Pemerintah Daerah tingkat Kota maupun kabupaten.

Terjadi perdebatan tentang pengenaan pajak Pph dan BPHTB. Pada peraturan nya, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Hak atas Tanah dan atau Bangunan, pajak PPh dikenakan pada saat PPJB sementara Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang terhutang pajaknya ketika telah terjadi peristiwa pengalihan hak yang ditandai dengan telah ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).Tetapi pemerintah mengeluarkan Undang-Undang terbaru yaitu Undang-Undang. Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, yang mana saat terhutang nya pajak BPHTB pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Notaris sebagai pejabat umum dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari kewajiban administrasi perpajakan yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak. peraturan-peraturan perpajakan tersebut secara tidak langsung mendorong Notaris untuk berperan aktif dalam pemungutan pajak yang seharusnya bukanlah merupakan kewajibannya. Dan dari peran tersebut, kemungkinan juga bisa menjadi celah terjadinya permasalahan hukum bagi Notaris karena kelalaian/ketidak hati-hatian terkait dengan pemungutan pajak. Dalam memungut suatu pajak, terdapat asas-asas atau prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam sistem pemungutan ataupun penetapan pajak tersebut.

BAB IV

AKIBAT HUKUM DALAM PENGATURAN PENETAPAN

DAN PEMBAYARAN PPH DAN BPHTB DALAM

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Pengenaan Pph dan BPHTB adalah Pada Saat PPJB

Pengenaan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilihat dari:

1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Perpajakan dan PP Nomor 34 Tahun 2016 pengenaan Pajak PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak. Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:
 - 1) pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
 - 2) pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pada Pasal 2 berbunyi Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar: 2,50/o (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 pengenaan BPHTB adalah pada saat;

Pasal 44 :

- 1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
 14. pemberian hak baru karena:
 - a. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - b. di luar pelepasan hak.
 - c. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik; b. hak guna usaha; c. hak guna bangunan; d. hak pakai; e. hak milik atas satuan rumah susun; dan f. hak pengelolaan.

Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

Pasal 47

- (1) Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Perda.

Pasal 49

Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang

B. Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 terhadap Perda BPHTB

1. Saat Terutangnya BPHTB

Sampai saat ini, walau Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 telah menyatakan bahwa terutangnya BPHTB pada saat PPJB, namun hal

tersebut belum ditindaklanjuti dalam Perda. Sebagai contoh Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 *junctoc* Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB dalam Pasal 10 masih menyatakan:

- 2) Saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan untuk:
 - p) Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - q) Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - r) Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - s) Hibah Wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - t) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - u) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - v) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - w) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - x) Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - y) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - z) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - aa) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - bb) Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- cc) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
dan
 - dd) Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- 3) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ketentuan Pasal 10 Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 *junto* Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB yang menyatakan bahwa saat terutangnya BPHTB untuk Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, bertentangan dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang menyebutkan saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli.

Pada saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- h) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- i) pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- j) pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;

- k) pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- l) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- m) pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- n) pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

Sampai saat ini, walau Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 telah menyatakan bahwa terutangnya BPHTB pada saat PPJB, namun hal tersebut belum ditindaklanjuti dalam Perda. Sebagai contoh Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 Juncto Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB dalam Pasal 10 masih menyatakan: besaran Nilai perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

1. Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP)

Dalam Pasal 10 ayat (7) Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 *juncto* Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB menyatakan bahwa besaran Nilai perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 46 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang menyatakan: besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

Berdasarkan analisis tersebut di atas, Perda Kota Jambi Nomor 10 Tahun 2010 *junto* Perda Kota Jambi Nomor 6 Tahun 2016 tentang BPHTB seharusnya diubah dan disesuaikan dengan pengaturan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 .

C. Akibat Hukum Berlakunya UU Nomor 7/2021 dan PP Nomor 34/2016 dan UU Nomor 1 Tahun 2022 Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah

1. Berdasarkan Pendapat Notaris/PPAT

Penulis telah melakukan wawancara kepada beberapa Notaris/PPAT di Propinsi Jambi, penulis melakukan wawancara pada tanggal 2 Mei 2022 dengan ESTER PAULINA TAMPUBOLON, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT di Muaro Jambi Provinsi Jambi, beliau menyatakan bahwa: ternyata Notaris sendiri pun belum menerapkan pembayaran BPHTB pada saat PPJB, karena BPHTB tidak dibayarkan dalam PPJB. Hal ini karena PPJB adalah pra-pra-panjian (sebelum dilakukan kata jual beli), biasanya belum dilaksanakannya verifikasi pajak yang menentukan besarnya pajak yang ditetapkan oleh dispenda. PPh bayarkan dalam

PPJB untuk melindungi para pihak terkait, karena pada dasarnya pihak pertama/penjual dalam PPJB telah memperoleh penghasilan dari peralihan tanah/bangunan yang wajib menyetorkan pajak penghasilannya jika ia tidak melampirkan keterangan bebas pajak.⁹⁰

Sedangkan pada tanggal 3 Mei 2022, penulis melakukan wawancara dengan Dr. H. FIRDAUS ABU BAKAR, S.H., M.Kn Notaris/PPAT Kota Jambi Provinsi Jambi, beliau mengatakan: BHTB tidak dibayarkan pada saat PPJB namun ketika penandatanganan Akta Jual Beli, belum ada Notaris yang menerapkan karena BPHTB tersebut masih menggunakan Peraturan daerah masing-masing. Biasanya untuk perumahan mewah dan apartemen di kota besar, karena sertifikatnya jadinya lama, maka mereka ikat dengan Pengikatan Jual Beli, karena dalam prakteknya, pembeli hanya untuk sementara dan dijual lagi sebelum keluar sertifikat dan baru dalam bentuk PPJB. Pada waktu jaman dahulu tidak ada pajak, jadi pada saat keluarnya sertifikat sudah ada pembeli yang baru, maka penerimanya merasa ada yang belum dibayar dari pajaknya. Dan di Jambi umumnya PPJB tidak bayar pajak, namun di bayar pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, dengan syarat pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut sertifikat sudah berada ditangan pembeli.⁹¹

Dalam Hal ini terjadi konflik norma dalam penerapan antara Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan Undang-Undang Perda Nomor 6 Tahun

⁹⁰Wawancara Notaris/PPAT Muaro Jambi, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, Ester Paulina Tampubolon, S.H.,M.Kn.

⁹¹Wawancara Notaris/PPAT Kota Jambi, Dr. H. Firdaus Abu Bakar, S.H.,M.Kn..

2016 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dimana dalam penerapan perda belum menerapkan atau mengikuti peraturan pusat, dalam penerapan ada jangka waktu dari pusat untuk menyamakan aturan tersebut dalam jangka waktu 2 tahun, seharusnya dalam jangka waktu 2 tahun memungkinkan Perda untuk mengubah aturan Perda dan mengikuti peraturan pusat, jika dalam kurung waktu 2 tahun Perda tidak bisa menyesuaikan Undang-Undang 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka apabila sebuah Perda bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, maka perda tersebut dapat dibatalkan oleh pemerintah.

Sebagaimana telah disebutkan pada uraian diatas salah satu kewenangankhusus Notaris yaitu membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUPJ. Kewenangan tersebut adalah sepanjang mengenai hak atas tanah yang belum memiliki status hak, peralihan haknya dapat dibuat berdasarkan akta Notaris. Penyerahan hak atas tanah tersebut selalu diikuti dengan adanya jual beli bangunan rumah tinggal berikut segala sesuatu yang telah ada dan/atau kemudian hari akan didirikan dan ditanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukkannya ataupun penetapan Undang-undang dianggap sebagai benda tetap. Sehingga akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Sebelum akta tersebut dibuat, Notaris harus memberikan penyuluhan dan penjelasan mengenai beban-beban pajak tersebut yang akan timbul yang wajib

dibayar oleh masing-masing pihak. Sesuai dengan amanat Pasal 15 ayat (2) huruf e. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan menyebutkan bahwa penyerahan hak adalah merupakan salah satu bentuk dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dimana dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut akan diterima atau diperoleh penghasilan orang pribadi atau badan hukum.

Pada dasarnya dalam perhitungan pajak wajib pajak seharusnya melakukan perhitungan sendiri sesuai dengan sistem perpajakan yang berlaku di Indonesia yaitu self assessment. Namun kadang kala Notaris/PPAT setelah memberikan penyuluhan dan penjelasan, diminta bantuannya untuk melakukan perhitungan tersebut, dengan perhitungan mengenai besarnya PPh atas tanah dan atau Bangunan yang terutang adalah 5% dari Nilai Perolehan atau Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP) pada Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB) tanah dan atau bangunan tersebut. Kemudian, perhitungan tersebut.

Notaris/PPAT memberitahukan kepada wajib pajak untuk segera membayarnya dan menyerahkan bukti pembayarannya kepada Notaris/PPAT sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani para pihak. Notaris selain memberikan penyuluhan dan penjelasan serta membantu masyarakat menghitung pajak yang menjadi beban para pihak, Notaris/PPAT juga sering diminta bantuannya untuk membayarkan dan melakukan validasi PPh dan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dalam kaitan pembuatan akta penyerahan hak tersebut.

Fungsi Notaris atau PPAT dalam pemungutan pajak atas tanah dan atau bangunan yaitu sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam bidang perpajakan. Fungsi Notaris atau PPAT sebagai pintu gerbang penerbitan NPWP baru yang dibuat berdasarkan domisili wajib pajak, dalam hal ini jika para pihak dalam akta tersebut belum memiliki NPWP. NPWP dibutuhkan karena formulir Surat Setoran Pajak Penghasilan maupun formulir pembayaran BPHTB selain identitas obyek pajak, juga dicantumkan identitas subyek pajak yaitu nama, alamat dan NPWP wajib pajak.

Notaris/PPAT memiliki fungsi yang signifikan dalam pemungutan pajak yaitu dalam rangka membantu pemerintah dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak untuk mengumpulkan pajak dari wajib pajak dan secara spesifik dalam hal memberikan data yang akurat kepada Direktorat Jendral Pajak. Pemberian data yang akurat tersebut, yang semuanya tertera dalam akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT, berikut pemberian Laporan Pembuatan Akta setiap bulannya kepada Direktorat Jendral Pajak yang dilakukan oleh Notaris atau PPAT. Fungsi Notaris atau PPAT sebagai penyuluh hukum kepada wajib pajak agar wajib pajak lebih patuh lagi dan lebih jujur dalam hal Nilai transaksi yang dilakukan dalam pengalihan hak. Pembayaran PPh dan BPHTB sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berfungsi sebagai pengaman bagi Notaris/PPAT.

Tanggung jawab Notaris/PPAT sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam bidang perpajakan sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekuensi di bidang

hukum, Notaris juga berkewajiban mengamankan pemasukan uang negara di bidang hukum yaitu PPh/BPHTB. Dalam hal pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah di garis terdepan, diharapkan Notaris tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli. Kehati-hatian tersebut juga merupakan cerminan dari kewajiban yang dituntut untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum yang tercantum di dalam Pasal 16 UUJN.

Dalam melaksanakan tugas pokoknya, PPAT mempunyai kewajiban yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah:

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- 3) Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan,
- 4) Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 5) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
- 6) Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.

- 7) Berkantor hanya di satu kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- 8) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- 9) Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Notaris/PPAT diharapkan dapat meningkatkan fungsinya dalam mengkaji dan memberikan masukan bagi pembangunan supremasi hukum dan peraturan perundang-undangan di bidang pajak. Selain itu ada koordinasi yang baik dengan aparat pajak dan tentu saja untuk selanjutnya diharapkan diadakan penyempurnaan terhadap ketentuan-ketentuan yang ada. Sehingga dengan demikian dalam mengelola sistem pengenaan pajak benar-benar tercipta iklim kehidupan yang lebih tertib dan meningkatnya kepastian hukum pajak di masyarakat.

Pada akhirnya Notaris juga perlu membatasi dirinya untuk bekerja dengan upaya mencegah terjadinya persoalan diantara para pihak yang hadir dihadapannya. Kesadaran hukum masyarakat yang semakin hari semakin tinggi terutama dalam rangka memperoleh kepastian hukum tentang alas hak atas tanah yang dikuasai dan diusahainya dapat terjaga secara baik sebagai alat pembuktian

yang kuat dan bersifat autentik. Penegakan hukum melalui penerapan hukum yang sistematis merupakan suatu keharusan yang tidak bisa ditawar-tawar lagi, terutama dalam kerangka pengakuan kita sebagai negara hukum yang menjunjung tinggi supremasi hukum, dan akan tetapi penegakan hukum harus sejalan dengan nilai dasar kemanusiaan berupa rasa keadilan masyarakat dan karenanya penegakan hukum, penerapan hukum, dan penegakan keadilan merupakan tiga serangkai yang saling berhubungan dan terkait satu sama lain secara sistematis, dan adanya penegakan hukum melalui penerapan hukum yang benar dengan mencerminkan rasa keadilan dan diharapkan tegaknya hukum dan keadilan.

2. Sanksi Dalam Perpajakan

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan yang sangat penting bagi suatu negara. Pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber dana pemerintah, tetapi juga alat untuk mengatur perekonomian dan kesejahteraan rakyat. Kebijakan perpajakan yang efektif dapat berperan untuk menjaga keseimbangan ekonomi dan inflasi.

Sesuai dengan ketentuan bahwa pajak sebagai kewajiban yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Maka apabila ada pelanggaran atau tidak dipenuhinya ketentuan peraturan perpajakan akan dikenakan sanksi. Sanksi yang diatur berdasarkan undang-undang itulah alat memaksa atas kewajiban pajak yang bersifat memaksa tersebut.

Secara yuridis, pelanggaran di bidang perpajakan menunjukkan bahwa pelanggaran ini merupakan substansi hukum pajak, karena terlanggarnya kaidah hukum pajak. Secara sosiologis, pelanggaran di bidang perpajakan telah memperlihatkan suatu keadaan nyata yang terjadi dalam masyarakat sebagai bentuk aktivitas wajib pajak. Sementara itu, secara filosofis tersirat makna bahwa telah terjadi perubahan-perubahan

nilai dalam masyarakat ketika suatu aktivitas perpajakan dilaksanakan sebagai bentuk peran serta dalam bernegara.⁹²

Dengan keberadaan undang-undang pajak tergolong dengan hukum administrasi negara, dan objek pajak yang sebagian besar berupa peristiwa-peristiwa perdata, sehingga terkait dengan hukum perdata serta pajak untuk keperluan keuangan negara, sehingga apabila tidak melaksanakan kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya yang menimbulkan kerugian keuangan negara akan dikenakan sanksi pidana.

Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan akan dituruti, ditaati, dipatuhi atau bisa dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegahan (preventif) agar wajib pajak tidak melanggar norma perpajakan.

Hukum pajak termasuk bagian dari hukum administrasi sekaligus juga bagian dari hukum publik karena mengatur hubungan hukum antara penguasa dengan wajib pajak yang berkaitan dengan kepentingan publik. Sementara itu, hukum pajak dimasukkan sebagai bagian dari hukum administrasi karena berkaitan dengan hubungan hukum antara pemerintah dengan rakyat yang diperintah. Hukum Administrasi Negara diartikan juga sebagai sekumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara administrasi negara dengan warga masyarakat, dimana administrasi negara diberi wewenang untuk melakukan tindakan hukumnya sebagai implementasi dari kebijakan suatu pemerintahan.⁹³

Hubungan hukum antara pihak pemerintah dengan rakyat tersebut menempatkan para pihak dalam kedudukan yang tidak sederajat. Pemerintah selaku fiskus mempunyai kedudukan dengan kekuasaan untuk menentukan yang lebih besar dibandingkan dengan rakyat sebagai wajib pajak. Konsekuensinya

⁹²Muhammad Djafar Saidi dan Eka M. Djafar, *Kejahatan di Bidang Perpajakan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm.2..

⁹³Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 4.

adalah pemerintah bisa menentukan secara sepihak tanpa harus menunggu persetujuan dari rakyat selaku wajib pajak.

Pengenaan sanksi pajak adalah dengan tujuan antara lain:

- i. *Retribution*: hukuman dengan memberikan balasan/atau kontribusi kepada masyarakat yang berkepentingan antara lain dengan membayar hukumannya kepada masyarakat sesuai pelanggaran/kejahatannya
- ii. *Ditferent*: untuk memberi contoh, agar hal yang serupa tidak terulang lagi atau tidak ditiru orang lain.
- iii. *Incapactation*: hukum melalui penahanan (kurungan/penjara) seperti paksa badan supaya diasingkan dari masyarakat atau objek terkait.
- iv. *Rehabilitation*: dengan tujuan ada maksud lain yang lebih dibutuhkan masyarakat seperti, pengampunan pidana untuk harapan masa depan dengan membayar tambahan denda 400%.

Maka sanksi perpajakan dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a) Sanksi Administrasi

Menurut Sony Devani dan Siti Kurnia Rahayu, pengertian sanksi administrasi dapat berupa:⁹⁴

- 1) Denda merupakan sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban pelaporan.
- 2) Bunga merupakan sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang berkaitan dengan kewajiban pembayaran pajak.
- 3) Kenaikan adalah sanksi administrasi yang berupa kenaikan jumlah pajak yang harus dibayar, terhadap pelanggaran berkaitan dengan kewajiban yang diatur dalam ketentuan material.

⁹⁴Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 4.

“:Penaan sanksi dalam hukum administrasi adalah langsung dilakukan oleh badan/pejabat pemerintah tanpa harus melalui pengadilan.”⁹⁵Sanksi administrasi dalam hukum administrasi yang diterapkan berupa paksaan administrasi, pengosongan secara paksa, bongkar paksa, penggusuran, penaan uang paksa dan lain-lain dan sanksi administrasi dalam hukum pajak hanya terbagi atas tiga yaitu berupa sanksi denda, sanksi bunga dan sanksi kenaikan. Sanksi administrasi dalam pajak bumi dan bangunan adalah sanksi yang berkaitan tidak memenuhi kewajiban undang-undang,⁹⁶

Jenis-jenis Sanksi Administrasi Perpajakan, antara lain:

1) Sanksi administrasi berupa bunga

Sanksi administrasi berupa bunga adalah salah satu jenis sanksi administrasi yang bisa dikenakan kepada wajib pajak tatkala melakukan pelanggaran hukum pajak yang terkait dengan pelaksanaan kewajibannya. Kewajiban wajib pajak yang terkait dengan sanksi administrasi berupa bunga adalah pembayaran secara lunas pajak dalam jangka waktu ditentukan sebagaimana yang tercantum dalam dasar penagihan pajak. Sanksi administrasi berupa bunga dapat dibagi menjadi tiga yaitu bunga pembayaran karena melakukan pembayaran pajak tidak pada waktunya, bunga penagihan karena pembayaran pajak yang ditagih dengan surat tagihan, dan bunga ketetapan karena bunga yang dimasukkan dalam surat ketetapan pajak tambahan pokok pajak.

2) Sanksi administrasi berupa denda

⁹⁵Philipus M. Hadjon dkk, *Hukum Administrasi dan Tindak Pidana Korupsi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 8.

⁹⁶Eny Supriapti dan Setu Setyawan, *Perpajakan*, Bayu Media, Malang, 2004, hlm. 297.

Pengenaan sanksi administrasi berupa denda ini dilakukan oleh pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak pusat dan pajak daerah dalam rangka menegakkan hukum. Sanksi administrasi berupa denda diterapkan pada pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah, dan pajak daerah seperti pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

3) Sanksi administrasi berupa kenaikan

Pengenaan sanksi administrasi berupa kenaikan hanya tertuju kepada wajib pajak yang tidak membayar lunas jumlah pajak yang terutang. Pada hakikatnya, sanksi administrasi berupa kenaikan bertujuan agar wajib pajak tidak berupaya untuk melakukan penghindaran pembayaran pajak karena dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara.

b) Sanksi pidana

Menurut ketentuan dalam undang-undang perpajakan ada 3 macam sanksi pidana yaitu:

1. Denda Pidana

Berbeda dengan sanksi berupa administrasi yang hanya diancam/dikenakan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan peraturan perpajakan, sanksi berupa denda pidana selain dikenakan kepada wajib pajak ada juga yang diancamkan kepada pejabat pajak atau kepada pihak ketiga yang melanggar norma. Denda pidana

dikenakan kepada tindak pidana yang bersifat pelanggaran maupun bersifat kejahatan.

2. Pidana Kurungan

Pidana kurungan hanya diancamkan kepada tindak pidana yang bersifat pelanggaran. Dapat ditujukan kepada wajib pajak dan pihak ketiga. Karena pidana kurungan diancamkan kepada si pelanggar norma itu, ketentuannya sama dengan diancamkan dengan denda pidana, maka masalahnya hanya ketentuan mengenai denda pidana sekian itu diganti dengan pidana kurungan sesuai yang ditentukan.

c) Pidana Penjara

Pidana penjara seperti halnya pidana kurungan merupakan hukuman perampasan kemerdekaan. Pidana penjara diancam terhadap kejahatan ancaman pidana penjara tidak ada yang ditujukan kepada pihak ketiga, adanya kepada pejabat dan kepada wajib pajak.

Hukum pidana diterapkan karena adanya tindak pelanggaran dan tindak kejahatan. Sehubungan dengan itu, di bidang perpajakan, tindak pelanggaran disebut dengan kealpaan, yaitu tidak sengaja, lalai, tidak hati-hati, atau kurang mengindahkan kewajiban pajak sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara. Sedangkan tindak kejahatan adalah tindakan dengan sengaja tidak mengindahkan kewajiban pajak sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara.

Sanksi pidana pada umumnya diterapkan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan yang di kualifikasikan sebagai tindak pidana pajak. Sanksi

pidana tersebut diterapkan dikarenakan karena adanya unsur kealpaan atau disebut juga dengan unsur kesengajaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pendapatan negara. Meski dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara, tindak pidana di bidang perpajakan tidak dapat dituntut setelah jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terlampaui. Jangka waktu ini dihitung sejak saat terutangnya pajak, berakhirnya masa pajak, berakhirnya bagian tahun pajak, atau berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan. Penetapan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun ini disesuaikan dengan daluarsa penyimpanan dokumen-dokumen perpajakan yang dijadikan dasar penghitungan jumlah pajak yang terutang, yaitu selama 10 (sepuluh) tahun.

2. Akta Jual Beli Tanah Yang Pajak PPh dan BPHTB Belum Dibayar

Jual beli merupakan salah satu diantara banyaknya perbuatan hukum yang dilakukan oleh manusia. Jual beli adalah termasuk perbuatan hukum dua pihak artinya yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik). Para pihak dalam perbuatan jual beli adalah pihak penjual dan pihak pembeli.

Menurut Soejono Soekamto:

“Jual beli adalah perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti bahwa perbuatan hak tersebut harus dilakukan di kepala adat yang berperan sebagai pejabat. Yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut.”⁹⁷

Jual beli yang menyebabkan terjadinya peralihan hak harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis berupa akta autentik. Akta adalah surat yang dibuat

⁹⁷Soejono Soekamto, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 120.

demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum.

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Pengikatan jual beli ada dua macam yaitu Pengikatan Jual Beli Lunas dan Pengikatan Jual Beli tidak lunas. Pengikatan Jual Beli Lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam Pasal-Pasal Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam Pengikatan Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Pengikatan Jual Beli lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris atau PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan Pengikatan Jual Beli lunas bisa dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. Pengikatan Jual beli tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam Pasal-Pasal Pengikatan Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan

Akta Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Pengikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli pada saat pelunasan.

Sebelum pembuatan Akta Jual Beli, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanaha. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Pajak Penjual ($PPh = NJOP/Harga \text{ Jual} \times 5\%$) Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{NJOP/Harga \text{ Jual} - \text{Nilai Tidak kena Pajak}\} \times 5\%$
NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- ii. Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- iii. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau di Kantor Pos. Sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT yang bersangkutan

Dalam hal proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli tentang harga barang yang disepakati maka sesuai dengan ketentuan oleh undang-undang akan dikenai pajak penjualan apabila harga barang tersebut adalah Rp80.000.000,- (delapan puluh juta) ke atas, sedangkan yang di bawah

harga tersebut tidak dikenakan pajak. Hal ini diatur pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Berdasarkan hal tersebut maka Akta Jual Beli Tanah yang diterbitkan oleh PPAT tersebut adalah sah. Akta Jual Beli tersebut hanya tertunda penerbitannya yang disebabkan belum terbayarkannya pajak PPh yang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jika Akta Jual beli Tanah sudah diterbitkan oleh PPAT dan pajak PPH/BPHTB belum dibayarkan atau belum terpenuhi maka Akta Jual Beli tersebut dikatakan sah atau absah. Keabsahan Jual Beli tersebut berdasarkan pada Pasal 1458 KUHPerdara.

Apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajak, maka dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutang pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan surat ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. Kekurangan akan ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai denganditerbitkannya surat ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kurang bayar.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan dari pembahasan yang telah di paparkan tersebut diatas, yakni:

1. Peraturan Daerah yang mengatur saat terhutangnya BPHTB masih pada saat Akta Jual Beli, berbeda dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah terhutangnya pada saat Pengikatan Jual Beli, Notaris atau PPAT mensosialisasikan dan menerapkan ketentuan mengenai pengenaan PPh

dan BPHTB bukan lagi pada saat Akta Jual Beli, melainkan pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2. Akibat Hukum dalam pengaturan Pembayaran PPh dan BPHTB, biasa dikenakan sanksi administrasi berupa bunga, sanksi administrasi berupa kenaikan, maupun sanksi pidana, pidana kurungan, pidana penjara, dan Perda sendiri bisa dibatalkan atau di revisi kembali.

B. Saran

1. Perlunya ada perubahan dalam Perda, Peraturan Walikota untuk segera di revisi kembali khususnya terkait penetapan nilai pengenaan PPh dan BPHTB, karena akan banyak menimbulkan pertentangan norma yang mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dan acuan, maka ketentuan dalam Perda yang mengatur bahwa pembayaran BPHTB adalah pada saat Akta Jual Beli harus disempurnakan kembali sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.
2. Sebaiknya Notaris/PPAT dan masyarakat agar untuk ada kepastian hukum khususnya bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya mengenai pengaturan pengenaan pajak PPh dan BPHTB sesuai dengan aturan berlaku dan transparansi, karena jika dibiarkan maka akan menimbulkan preseden buruk di mata masyarakat selaku Wajib Pajak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

A.R Putri. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris(Indikator Tugas-Tugas Jabatan yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, PT.Sofmedia. Jakarta.

- Abdulkadir Muhammad. 2001. *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. UII Press. Yogyakarta.
- Andi Rio Idris Padjalangi. 2000. *Perlindungan Hukum Notaris, Renvoi, Edisi Nomor 11 Tahun Ketiga*. Gramedia. Jakarta.
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Mandar Maju. Bandung.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.
- Bohari. 2001. *Pengantar Hukum Pajak*. RajaGrafindo Persada. Makasar.
- ChidirAli. 1993. *Hukum Pajak Elementer*. Eresco. Bandung.
- Diana Halim Koentjoro. 2004. *Hukum Administrasi*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Departemen Perlindungan Konsumen. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*. Otoritas Jasa keuangan, Jakarta
- E.Sumaryono. 1995. *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*. Kanisius. Yogyakarta.
- Eny Supriapti dan Setu Setyawan. 2004. *Perpajakan*. Bayu Media. Malang.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UNDANG-UNDANG No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Rafika Aditama. Bandung.

- _____. 2009. *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- _____. 2014. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- _____. 2017. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Refika Aditama. Bandung.
- Hans Kelsen. 2010. *Teori Umum Hukum dan Negara*, Terj. Raisul Muttaqien. Nusa Media. Bandung.
- J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan Kebendaan Fidusia*. Citra Aditya Bakri. Bandung.
- Lanny Kusumawati. 2005. *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*. Laros. Sidoarjo.
- Mahrus Ali. 2012. *Dasar-Dasar Hukum Pidana*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Mardiasmo. 2000. *Perpajakan*. Andi. Yogyakarta.
- Masyhur Efendi dan Taufani S. Evandri. 2013. *HAM Dalam Dinamika/Dimensi Hukum, Politik, Ekonomi dan Sosial*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Munir Fuady. 2013. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*. Kencana. Jakarta.
- Mustofa. 2014. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Karya Media. Yogyakarta.
- Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL). Yogyakarta.
- Phillipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. PT. Bina Ilmu. Surabaya.

- Putu Vera Purnama Diana. 2016. *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat oleh Para Pihak*. Universitas Udayana. Bali.
- R.Subekti. 1998.*Hukum Perjanjian*. Intermasa.Jakarta.
- Ridwan HR. 2011. *Hukum Administrasi Negara*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Rimsky K. Judisenno. 2002. *Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*.Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- RochmatSoemitro. 1991. *PajakDitinjaudariSegiHukum*.Eresco.Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum*. RajawaliPress.Jakarta.
- Roesnatiti. 2009. *Kode Etik Notaris*. Gramedia. Depok.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Siahaan Maribot Pahala. 2002. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Soegondo Notodirejo,R. 1982. *Hukum Notariat Di Indonesia*.Rajawali.Jakarta.
- Soejono Soekamto. 2007. *Hukum Adat Indonesia*. Raja Grapindo Persada. Jakarta.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*.Kencana Prenada, Media Grup. Jakarta.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 1999. *Perpajakan Indonesia*. Salemba Empat. Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro. 2000. *PerbuatanMelanggar hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Mandar Maju. Bandung.

RUJUKAN INTERNET

www. Mahkamahkonstitusi.go.id, diakses pada tanggal 11 Mei 2022

JURNAL

Bahder Johan Nasution. 2020. Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris, *Recital Review*, Vol. 2, Magister Kenotariatan Universitas Jambi, Jambi.

Fahmi Alamsyah. 2015. Peran PPAT dalam penerapan Self Assessment System pada perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya surat edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / SE /2013 (studi di kota batu), *Jurnal Publikasi*.

Imam Muhasan. 2019. Validitas PPJB sebagai Basis PPh, *Jurnal Pajak Indonesia*, Volume 2, Nomor 2. Politeknik Keuangan Negara STAN.

Made Wahyu Arthadana 2021. Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 7, Nomor 2.

Nadia Gita Wijaya. 2021. Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3, Nomor 1. Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali.

Rizki Inmas Pradinisiwi. 2021. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Sebenarnya, *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 1 Nomor 1, Magister

Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta,
2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Harmonisasi Perpajakan.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara

Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Pejabat Pembuat Akta

Tanah.