

**AKIBAT HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI DALAM KAITANNYA
DENGAN VALIDASI PAJAK DAERAH OLEH BADAN PENGELOLAAN
KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN PELALAWAN**

TESIS

*Disusun sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan*

Oleh :

NAMA: SUHENDAR

BP: 1920123071



Di bawah bimbingan :

- 1. Dr. Yuslim SH.,MH**
- 2. Dr. Syofiarti SH.,MH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

AKIBAT HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI DALAM KAITANNYA DENGAN VALIDASI PAJAK DAERAH OLEH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN PELALAWAN

ABSTRAK

Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran BPHTB (SSB) merupakan dasar hukum validasi pajak BPHTB. Validasi terhadap Jual Beli Tanah dilakukan untuk mengetahui dan memastikan mengenai kebenaran data peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercantum dan tertera dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang dihitung sendiri oleh wajib pajak karena sistem pemungutan pajak adalah secara *Self Assesment System*. Dalam prakteknya di kabupaten Pelalawan seringkali ditemukan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terjadi dalam peralihan hak tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, hal ini menimbulkan ketimpangan yang bisa merugikan wajib pajak dan instansi pemerintah daerah itu sendiri, seperti misalnya transaksi jual beli yang terjadi jauh di bawah harga pasar sebenarnya yang digunakan sebagai dasar NPOP dalam penghitungan BPHTB. Jika hal tersebut dilakukan dengan sengaja, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tax evasion (penggelapan pajak). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang dibahas dalam penelitian yaitu, Pertama, Bagaimana pelaksanaan transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan? Kedua Bagaimana akibat hukum transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan? Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis*. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *juridis empiris*. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder dan data primer. Terhadap semua data dan bahan yang diperoleh dari hasil penelitian disusun dan dianalisis secara kualitatif, dan disajikan dalam bentuk *deskriptif kualitatif*. Dari hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa: Pertama, Pelaksanaan transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan tidak berwenang untuk melakukan validasi penentuan harga yang melebihi harga transaksi jual beli yang telah dibuat para pihak dan tidak terdapat aturan yang mengharuskan validasi penentuan harga. Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan hanya berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap pembayaran setoran pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, serta memastikan apakah setoran pajak sudah dibayarkan para pihak dalam transaksi jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kedua, Akibat hukum transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan, dimana Notaris selaku PPAT harus menunggu untuk pencantuman hari, tanggal dan jam pada saat para pihak menghadap. Pencantuman hari, tanggal, bulan tahun dan jam saat para pihak menghadap itu baru akan dicantumkan pada bagian awal Akta Jual Beli setelah proses validasi selesai. Notaris selaku PPAT atas tindakan tersebut menyalahi UUJN, karena ada unsur pemalsuan bahwa pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada saat menghadap tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi pada saat para pihak menghadap. Tindakan Notaris selaku PPAT memasukkan keterangan palsu pada akta otentik berakibat akta menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT dapat dipidana dengan keterangan palsu yang dituangkan dalam akta tersebut.

Kata Kunci : Validasi Pajak BPHTB, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Notaris/PPAT