

**TESIS**

**PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG  
BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG**

*Diajukan guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar strata 2  
Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana  
Universitas Andalas*



**Oleh:**

**RAHMAN AULIA**  
**1520122010**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG**

LEMBAR PENGESAHAN

PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG BELUM  
BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG

Oleh:

**RAHMAN AULIA**

1520122010

Telah Disetujui Oleh Pembimbing:

Pembimbing I

 29/17  
9

Dr. KURNIA WARMAN, S.H., M.Hum

NIP. 1971063001998021002

Pembimbing II



SYOFIARTI, S.H., M.H

NIP.197405181999032001

**LEMBAR PENGESAHAN TESIS**

Judul Tesis : **PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL  
BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI  
KOTA PADANG**

Nama : RAHMAN AULIA

NIM : 1520122010

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Akhir  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan dinyatakan lulus  
pada tanggal 14 Oktober 2017.

Menyetujui  
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



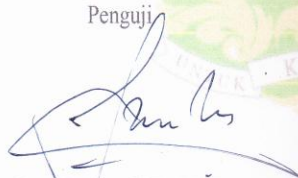
Dr. H. Kurnia Warman, S.H., M.Hum  
NIP. 1971063001998021002

Svofiarti S.H., M.H  
NIP. 197405181999032001

Komisi Penguji

Penguji

Penguji

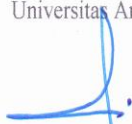


Dr. Yusjim, S.H., M.H  
NIP. 195707061983031008

Dasman, S.H., M.Kn.

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Andalas

Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Zainul Daulay, S.H., M.H.  
NIP. 195911221986031002

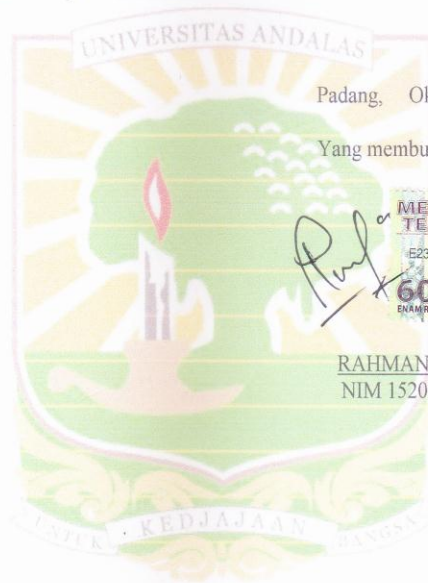
Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn.  
NIP. 197505102005011003

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan judul :

**PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG  
BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG,** adalah hasil kerja / karya

saya sendiri, bukan merupakan jiplakan dari hasil kerja / karya orang lain, kecuali kutipan yang sumbernya dicantumkan.



Padang, Oktober 2017

Yang membuat pernyataan,



RAHMAN AULIA  
NIM 1520122010

## **BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG**

**(Nama : Rahman Aulia, S.H, Nomor BP : 1520122010,  
Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas,  
Jumlah Halaman : 112)**

### **ABSTRAK**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang utama bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Salah satu jenis pajak yang mempunyai peranan besar dalam penerimaan pemerintah adalah Pajak Penghasilan (PPh). Pajak Penghasilan (PPh) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016. Dalam Peraturan ini diatur bahwa setiap wajib pajak orang pribadi yang melakukan jual beli atas tanah yang belum bersertipikat, dengan adanya jual beli yang bersertipikat maka perlu diketahui berbagai permasalahan yang timbul . Adapun Permasalahannya yaitu 1) Bagaimana Pengenaan Pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang? 2) Apakah kendala yang ditemui pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang? Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris dan penelitian ini bersifat deskriptif analitis serta pengumpulan data berupa studi dokumen dan penelitian lapangan melalui wawancara. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa: 1) Pengenaan Pajak Penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang dilakukan dengan *system self assessment* sehingga langkah yang harus dilakukan adalah melakukan pendaftaran pertama kali, membuat perjanjian pengikatan jual beli, membuat surat pernyataan jual beli, membayar pajak penghasilan, membuat akta jual beli di kantor notaris, hubungan antara *system self assessment* juga dikaitkan dengan teori perpajakan yang menyatakan salah satu cara untuk mencapai dan menciptakan kesejahteraan negara dengan melakukan pemungutan pajak. 2) Kendala yang ditemui pihak penjual atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang adalah proses validasi dari Pihak kantor Pajak Pratama memakan waktu yang lama yaitu kurang lebih 3 (tiga) minggu

Kata Kunci : Pajak Penghasilan, Peralihan Hak Atas Tanah, Notaris

**MAKING INCOME TAX ON THE SALE OF LAND BUY NOT  
CERTIFIED IN PADANG CITY**



(Name: Rahman Aulia, S.H, BP Number: 1520122010,  
Master Program of Notary, Faculty of Law, University of Andalas,  
Number of Pages: 112)

### ABSTRACT

Tax is one of the main sources of state revenues for the implementation and improvement of development aimed at improving the welfare and prosperity of the people. One type of tax that has a big role in government revenue is Income Tax (PPH). Income Tax (PPH) is regulated in Government Regulation No. 34 of 2016. In this Regulation, it is stipulated that every individual taxpayer conducting a sale and purchase of land that has not been certified, in the presence of a sale and purchase of a certificate, it is necessary to know various problems that arise. The Problems are 1) How the imposition of income tax on the sale of land that has not certified in the city of Padang? 2) What are the constraints that the seller encounters in the payment of income tax on the sale of land that has not been certified in the city of Padang? The research method used is empirical juridical approach method and this research is analytical descriptive and collecting data in the form of document study and field research through interview. Based on the result of the research, it is known that: 1) The imposition of Income Tax on the sale and purchase of land that has not been certified in Padang City is done by self assessment system so that the steps to be performed are first registration, make binding buying agreement, paying income tax, making a sale and purchase certificate in the notary office, the relationship between the self assessment system is also associated with the theory of taxation which states one way to achieve and create the welfare of the state by collecting taxes. 2) Obstacles encountered by the seller on the sale and purchase of land that has not certified in the city of Padang is the validation process of the Tax Office Primary takes a long time that is approximately 3 (three) weeks

Keywords: *Income Tax, Transfer of Land Rights, Notary*

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur yang sedalam-dalamnya penulis persembahkan untuk Sang Pencipta Allah yang Maha Sempurna, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan Tesis ini. Shalawat serta salam penulis ucapkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah menyampaikan ajaran islam kepada umat-Nya dan memberikan perubahan besar bagi seluruh umat manusia.

Penulis mencoba menyusun tesis ini dengan segala kemampuan yang ada pada penulis, meskipun masih jauh dari kesempurnaan dengan judul: **“PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG”**. Adapun Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Dalam penulisan tesis ini, penulis mendapat dukungan dan bantuan dari kedua orang tua, Ayahanda H. Syamwil dan Ibunda tersayang Hj. Jusmaniar, yang telah berdo'a dan memberikan semangat serta nasihat yang tak henti-hentinya kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan mungkin dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak **Prof Tafdil Husni, S.E.,MBA.,Ph.D** selaku Rektor Universitas Andalas
2. Bapak **Prof. Dr. Zainul Daulay, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Bapak **Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum.** selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Andalas, Bapak **Dr. H. Busyra Azheri, S.H., M.H,** selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Bapak **Charles Simabura, S.H., M.H** selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Bapak **Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn** selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas beserta Ibu **Neneng Oktarina, S.H., M.H** selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas
4. Bapak **Dr. H. Kurnia Warman, S.H., M.Hum.** selaku Pembimbing I dan Ibu **Syofiarti S.H., M.H** selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Bapak **Dr. Yuslim, S.H., M.H** selaku penguji I dan Bapak Notaris **Dasman SH, M.Kn** selaku penguji II yang telah banyak memberi saran dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen staf pengajar, terimakasih atas semua ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, serta karyawan/karyawati Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas yang banyak membantu penulis dalam pengurusan administrasi perkuliahan.
7. Bapak Notaris **Dasman, S.H., M.Kn, Notaris Rismadona S.H,** dan Bapak **Mukhtar Kinun.** yang membantu penulis dalam mendapatkan data-data yang penulis butuhkan dan banyak memberi masukan demi kesempurnaan tesis ini.



8. Do'a dan semangat dari adik- adikku tersayang Suci Ananda Putri A.Md dan Luthfi Aulia yang selalu memberi motivasi dan kekuatan bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
9. Kepada belahan jiwaku Dita Permatasari S.H yang telah setia memberikan perhatiannya sehingga aku bisa melewati hari-hari ku yang sulit dengan mudah.
10. Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, teristimewa untuk Dihka Almira Faith, Suci Wulandari, Megawati, Roby Danil, dan Martha Ramadhanti, Ferawaty dan teman-teman di kelas Reguler angkatan 2015.
11. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu yang ikut membantu dalam penyusunan tesis ini.

Melalui bantuan, dorongan dan motivasi semua, maka tesis ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya. Karena tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, maka penulis mengharapkan kritikan dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis. Semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya. *Wassalammu'alaikum Wr.Wb.*

Padang, Oktober 2017  
Penulis

Rahman Aulia

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual.....	11
G. Metode Penelitian.....	17
<b>BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN</b>	
A. Pajak.....	25
1. Pengertian Pajak.....	25
2. Jenis Pajak.....	27
3. Subjek Pajak.....	31
4. Fungsi Pajak.....	35
B. Pengertian Wajib Pajak.....	36
C. Asas-Asas Pemungutan Pajak.....	38
D. Sistem Pemungutan Pajak.....	46
E. Tarif Pajak.....	48
F. Pajak Penghasilan.....	51
G. Pengertian Jual Beli.....	54
H. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan.....	56
I. Pendaftaran Tanah.....	59
1. Pengertian.....	59
2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	61
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	63

4. Asas Pendaftaran Tanah.....	65
5. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah .....	66
6. Metode Pendaftaran Tanah .....	71
7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	72
8. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	73
9. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	75
10. Sertipikat .....	76

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

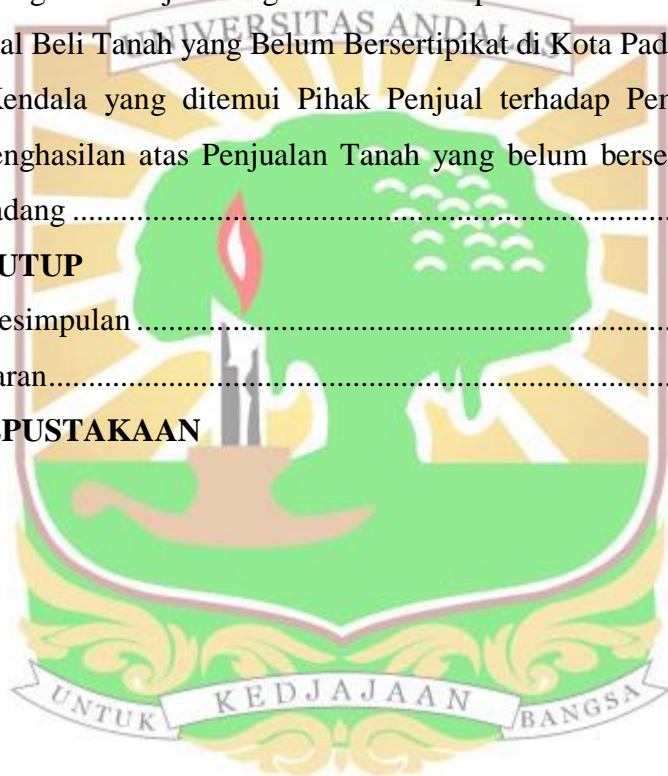
A. Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap Permohonan Hak Baru Atas Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat di Kota Padang .....	82
B. Kendala yang ditemui Pihak Penjual terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penjualan Tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang .....	92

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	111
B. Saran.....	112

**DAFTAR KEPUSTAKAAN**

**LAMPIRAN**



## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena hampir sebagian besar sumber penerimaan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor pembangunan demi eksistensi negara. Sementara itu, Fiskus sebagai aparat yang bertugas untuk memungut pajak juga telah memberikan andil yang tidak sedikit dalam proses pengumpulan dana pembangunan.

Tercapainya masyarakat Indonesia adil, makmur dan sejahtera adalah merupakan cita-cita bangsa. Tercapainya tujuan pembangunan bangsa ini tidak terlepas dari sumber dana yang membiayai setiap program pemerintah dalam menjalankan roda pemerintahan. Diyakini hingga sekarang bahwa sumber dana negara yang terbesar bersumber dari sektor perpajakan, bahkan dapat dikatakan bahwa tanpa pajak negara bisa lumpuh / negara tidak bisa beraktivitas. Sehingga pemungutan pajak berfungsi essential, terpenting dan harus dilaksanakan oleh negara.

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 konseptual. Fasilitas pelayanan ini tidak hanya dituangkan dalam ketentuan perundang-undangan, tapi juga dalam berbagai corak kebijaksanaan administratif, prosedural dan operasional perpajakan. Fasilitas perpajakan ini pun selalu ditingkatkan mutunya sesuai dengan perkembangan masyarakat dan kemampuan pemerintah<sup>1</sup>

Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional ditegaskan bahwa pelaksanaan pembangunan nasional harus berlandaskan kemampuan sendiri, terutama jika warganya merasa sadar untuk berpartisipasi membayar pajak sebagai kewajiban dan baktinya kepada negara. Semakin baik partisipasi masyarakat dalam membayar pajak, manfaat yang dapat dinikmati juga akan semakin terasa seperti murahnya biaya pendidikan, fasilitas umum yang lebih baik dan murah dan semua fasilitas sosial maupun jaminan yang memadai bagi seluruh warga<sup>2</sup> Besarnya peran pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, mendorong Pemerintah menggali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat. Salah satu sumber potensi pajak yang mempunyai peranan besar dalam penerimaan Pemerintah adalah Pajak Penghasilan.

Dalam meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak 1 Januari 1984.

---

<sup>1</sup> Salamun A.T, "*Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*", Bina Rena Pariwisata, Jakarta, 1991, hlm. 209

<sup>2</sup> Rimsky K. Judisenno, "*Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hlm. 35



dengan pembaharuan ini akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak. Dengan demikian dapat diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajib, sehingga di satu pihak mendorong WP (Wajib Pajak) melaksanakan dengan sadar akan kewajibannya membayar pajak, dan di lain pihak menutup peluang bagi mereka yang menghindari pajak.

Secara garis besarnya pajak di Indonesia di bagi 2 (dua) yakni,<sup>3</sup>

1. Pajak Negara / Pusat, yaitu pajak yang di pungut oleh pemerintah pusat, penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

Direktorat Jenderal Pajak adalah lembaga yang di tunjuk oleh Undang-Undang untuk melaksanakan fungsi pelayanan, pengawasan dan penegakkan hukum terhadap masyarakat Wajib Pajak dan penyelenggara pemungutan pajak negara / pusat.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-

---

<sup>3</sup> Ida Zuraida, *Penagihan Pajak, Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm 9.

Undang, dengan tidak mendapatkan kontraprestasi secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang dilakukan Pemerintah memiliki arah dan tujuan untuk:

1. Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak dalam rangka mendukung penerimaan negara;
2. Meningkatkan pelayanan, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat guna meningkatkan daya saing dalam bidang penanaman modal, dengan tetap mendukung pengembangan usaha kecil dan menengah;
3. menyesuaikan tuntutan perkembangan sosial ekonomi masyarakat masyarakat serta perkembangan di bidang teknologi informasi;
4. meningkatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban;
5. menyederhanakan prosedur administrasi perpajakan
6. meningkatkan penerapan prinsip *self assessment* secara akuntabel dan konsisten;
- dan
7. mendukung iklim usaha ke arah yang lebih kondusif dan kompetitif.

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea

Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), dibebankan kepada pihak pembeli.

PPh terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, PPh yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan PPh yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipungut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya, yang pemenuhannya bersifat final.<sup>4</sup>

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 Direktur Jenderal Pajak, memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Pajak untuk memungut pajak penghasilan untuk lingkup wilayah Kabupaten/Kota.

Di Kota Padang, terhadap permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Padang dikenai Pajak Penghasilan dan BPHTB. Bila tanah dan/atau bangunan yang

---

<sup>4</sup> Fauzi Malik, "Penerapan PPh Final dalam sistem self assesment ditinjau dari Asas Keadilan", berita pajak, nomor 1506, 2004, hlm 1

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 Kota Padang.

Selanjutnya, bila tanah dan/atau bangunan yang baru dimohon/didaftar tersebut telah memperoleh sertipikat, kemudian tanah tersebut dijual atau di alihkan kepada pihak lain, sebagaimana yang terjadi pada kasus Amran Rajo Tuo yang memiliki sebidang tanah seluas 100 M (seratus meter persegi), dan status tanah tersebut belum bersertipikat dan Amran hendak menjual tanahnya tersebut kepada Arman Hardiansyah dengan harga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), transaksi jual beli belum dapat dilakukan, karena sebelum melakukan transaksi jual beli Amran Rajo Tuo belum melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Maka sebelum dilakukan Jual beli, Para pihak tersebut membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) terlebih dahulu di Kantor Notaris.

Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemilik tanah dan/atau Permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat bertujuan untuk memperoleh sertipikat sebagai bukti telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, sehingga pemilik tanah dan/atau bangunan tersebut mendapat legalitas yang kuat. Dengan legalitas yang kuat tersebut, diharapkan memberi perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak (pemilik tanah), yang sesuai dengan azas dan tujuan pendaftaran tanah, yang terkandung dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5

Tahun 1960, (disebut UUPA). Maka dari itu permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat bertujuan untuk memperoleh sertipikat, dan permohonan hak baru (pendaftaran pertama kali) bersifat pengalihan hak (jual-beli) sebagaimana diatur dalam 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 Bangunan Pada Pasal 1 ayat 1 yaitu :

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari :
  - a. Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
  - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

Sama seperti halnya pada pengalihan hak atas tanah, dimana pihak yang mengalihkan hak akan memperoleh penghasilan/keuntungan berupa hasil penjualan (uang) dan dari pengalihan hak tersebut maka pihak penjual yaitu Tuan Amran Rajo Tuo akan dikenakan Pajak Penghasilan dari penjualan atau pengalihan hak atas tanah tersebut. Hal inilah yang mendasari penelitian ini dilakukan dengan judul **“PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG”**

## **B. Rumusan Masalah**



Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, yakni:

1. Bagaimana Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang ?
2. Apakah Kendala yang ditemui pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pengenaan pajak penghasilan terhadap jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang ditemui dalam pembayaran pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat yang di alihkan setelah bersertipikat

### **D. Manfaat Penelitian**

#### 1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut bagi para akademis maupun masyarakat umum guna menambah khasanah ilmu dalam hukum, khususnya dapat memberi masukan bagi penyempurnaan

peraturan dalam masalah perpajakan khususnya mengenai pengenaan Pajak Penghasilan terhadap kegiatan pendaftaran tanah atau permohonan hak baru.

## 2) Manfaat Praktis

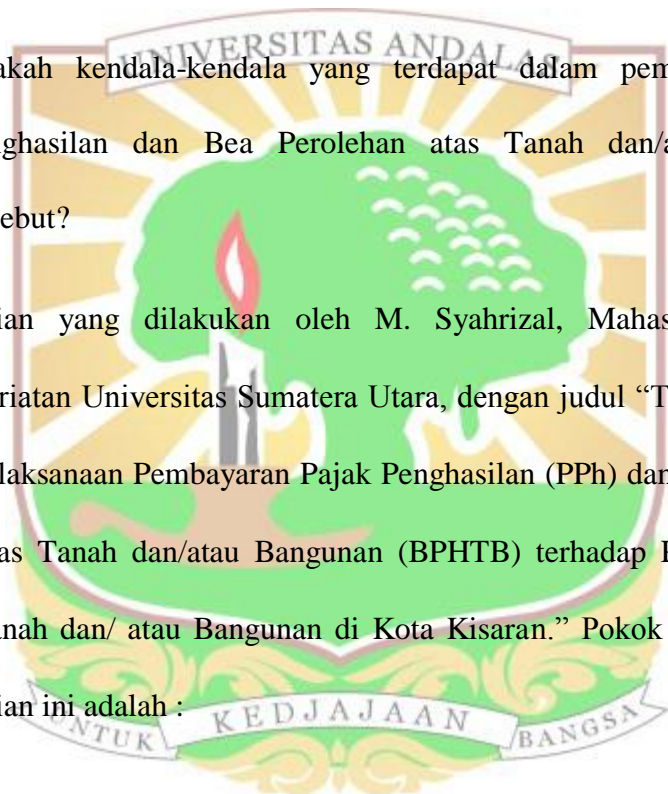
Pembahasan tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah (permohonan hak baru) atas tanah yang belum bersertipikat dan yang sudah bersertipikat, dan menjadi jalan keluar terhadap masalah yang diteliti dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang perpajakan.

### E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran sementara dan pemeriksaan yang telah dilakukan pada program studi pasca sarjana Megister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, penelitian dengan judul **“Penaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak Baru atas Tanah dan Bangunan yang Belum Bersertipikat di Kota Padang”** penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya adalah :

1. Tesis atas nama Belinda Siti Ayesha dengan judul Hak Pemungutan pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Studi Di Kantor Pelayanan Pajak Medan Kota). Pokok masalah dalam penelitian ini adalah :

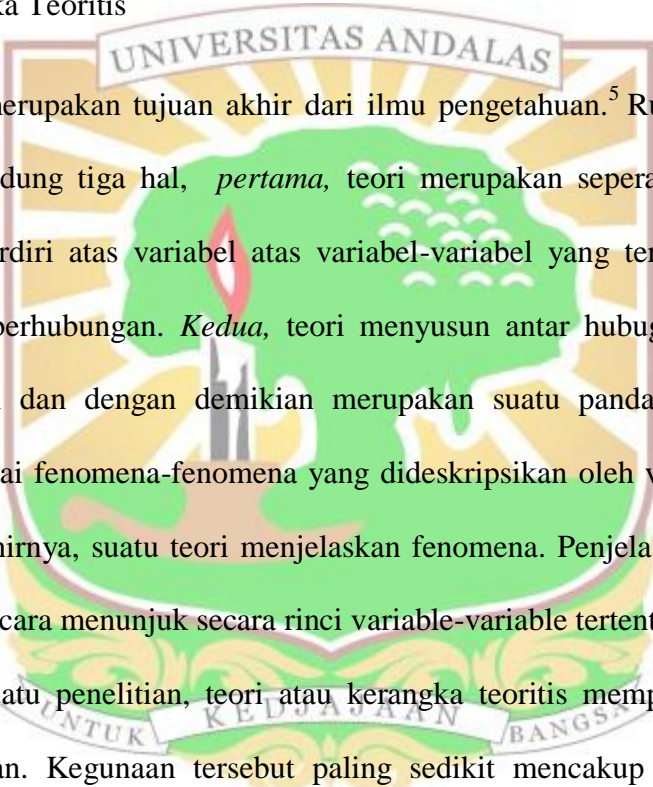
- a. Apakah pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat dikenakan terhadap semua jenis tanah dan bangunan ?
  - b. Bagaimana upaya yang dilakukan Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan terhadap pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ?
  - c. Apakah kendala-kendala yang terdapat dalam pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut?
2. Penelitian yang dilakukan oleh M. Syahrizal, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Tinjauan Yuridis atas Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan di Kota Kisaran.” Pokok masalah dalam Penelitian ini adalah :
- a. Apakah pengaturan PPh dan BPHTB tentang mengharuskan Wajib Pajak melakukan pembayaran pajak terutang ?
  - b. Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam pelaksanaa pemungutan PPh dan BPHTB ?
  - c. Bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembayaran PPh dan BPHTB ?



Berdasarkan penelusuran tersebut maka dapat dipastikan penelitian ini dapat dijamin keasliannya dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan hukum. Adapun pengutipan-pengutipan pada bagian tertentu dari hasil karya orang lain dalam penulisan tesis ini, telah dicantumkan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaedah dan etika penulisan ilmiah.

## F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis



Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan.<sup>5</sup> Rumusan tersebut mengandung tiga hal, *pertama*, teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel atas variabel-variabel yang terdefiniskan dan saling berhubungan. *Kedua*, teori menyusun antar hubungan seperangkat variabel dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variable-variable itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variable-variable tertentu lainnya.<sup>6</sup>

Bagi suatu penelitian, teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau di uji kebenarannya.

---

<sup>5</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 14

<sup>6</sup> *Ibid*

2. Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep seta memperkembangkan defenisi-defenisi.
3. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.<sup>7</sup>

Dalam penelitian ini, teori yang penulis gunakan adalah

#### A. Teori Keadilan

Pengertian kewenangan menurut H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, adalah: “keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik”

Menurut pendapat Ateng syafrudin<sup>8</sup>, ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang, kita harus membedakan

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2008, hlm. 121*

<sup>8</sup> Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm. 22.*



antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan

## B. Teori Perpajakan

Tugas negara pada prinsipnya berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya. Salah satu cara untuk mencapai dan menciptakan kesejahteraan dengan melakukan penarikan atau pemungutan pajak<sup>9</sup>. Oleh karena itu, negara berhak memungut pajak tanpa mengabaikan teori-teori perpajakan yang ada. Apabila dikaitkan dengan pemungutan pajak terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), teori pajak yang dipakai antara lain:

### 1) Teori Gaya Pikul

---

<sup>9</sup> Bohari, "Pengantar Hukum Pajak", Raja Grafindo Persada, 2001, Jakarta, hlm 35.

Menurut teori ini, bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dari si wajib pajak (individu). Tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan gaya pikul si wajib pajak dengan memperhatikan besarnya penghasilan, kekayaan, dan pengeluaran belanja wajib pajak. Gaya pikul ini dipengaruhi oleh :<sup>10</sup>

- a) Pendapatan
- b) Kekayaan
- c) Susunan dari keluarga wajib pajak dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi keadaannya.

Itu berarti, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku wajib pajak orang pribadi, harus memikul besarnya pajak berdasarkan penghasilan, kekayaan dan pengeluaran belanja wajib pajak selama menerima penghasilan dari pekerjaannya tersebut.

## 2) Teori Bakti atau Teori Kewajiban Mutlak

Teori ini muncul berdasarkan paham *Organische Staatsleer*, karena sifat dari Negara ini, maka timbullah hak mutlak Negara untuk memungut pajak. Dalam penyelenggaraannya Negara ini memiliki kewenangan-kewenangan di segala bidang dengan memperhatikan syarat keadilan, termasuk dalam hal pemungutan pajak. Di pihak lain, individu-individu yang tergabung dalam paham ini juga memiliki kewajiban untuk tunduk kepada kewenangan Negara<sup>11</sup>. Menurut Van Den Berge juga mengutarakan bahwa negara sebagai organisasi dari

---

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm.38

<sup>11</sup> *Op.cit* hlm 37

golongan dengan memperhatikan syarat-syarat keadilan, bertugas menyelenggarakan kepentingan umum, dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan, termasuk juga tindakan-tindakan dalam lapangan pajak.

Teori ini muncul berdasarkan paham Organische Staatsleer, karena sifat dari Negara ini, maka timbullah hak mutlak Negara untuk memungut pajak. Dalam penyelenggaraannya Negara ini memiliki kewenangan-kewenangan di segala bidang dengan memperhatikan syarat keadilan, termasuk dalam hal pemungutan pajak. Di pihak lain, individu-individu yang tergabung dalam paham ini juga memiliki kewajiban untuk tunduk kepada kewenangan Negara<sup>12</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah<sup>13</sup>

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung kerangka konseptual dan telah diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang digunakan sebagai dasar penelitian hukum. Adapun kerangka konseptual yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

### A) Pengenaan Pajak

---

<sup>12</sup> Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, *Perpajakan untuk Praktisi dan Akademisi*, Empatdua Media, Malang, 2015, hlm.8

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm 132.

Pengenaan Pajak adalah pembebanan kewajiban pembayaran pajak kepada Wajib Pajak;

B) Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan adalah pajak penghasilan Final atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

C) Permohonan Hak Baru

Permohonan Hak Baru adalah permohonan hak yang diajukan oleh orang pribadi ataupun badan pada Kantor Pertanahan untuk menyatakan dirinya sebagai pemegang hak yang baru, yang sah dan sempurna menurut hukum, atas tanah dan/atau bangunan yang telah diperoleh/dimilikinya.

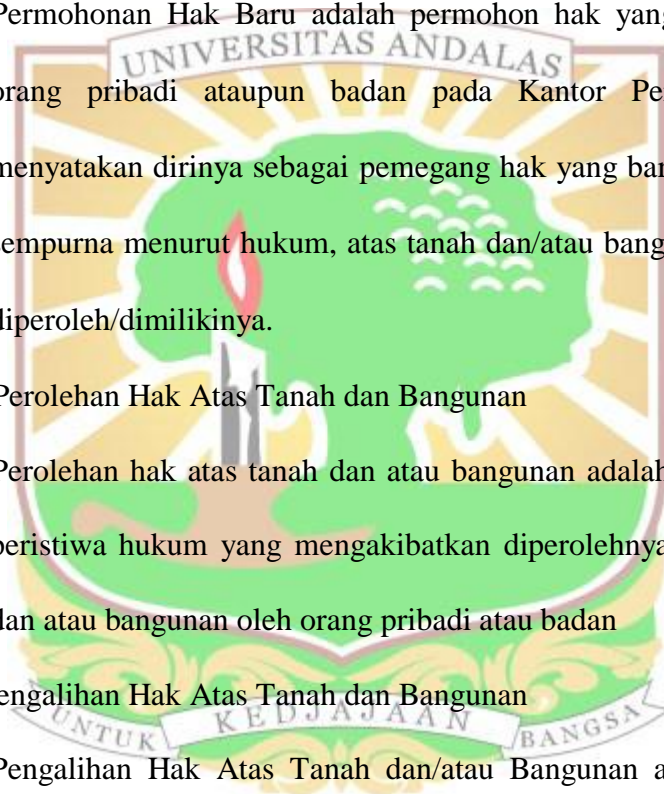
D) Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

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

E) Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah peralihan hak seseorang atau badan atas Tanah dan/atau Bangunan kepada pihak lain (orang atau badan);

F) Sertipikat



Sertipikat Tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum di kalangan para ahli hukum, dikelompokkan penulis dalam dua model, yaitu penelitian kualitatif yang tidak membutuhkan populasi dan sampel, dan penelitian kuantitatif yang menggunakan populasi dan sampel dalam pengumpulan data.<sup>14</sup>

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

### 1. Metode pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu dilakukan dengan cara meneliti bahan putaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.<sup>15</sup>

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai kaidah dan peraturan tentang Pengenaan Pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru atas tanah dan bangunan yang belum bersertipikat. Sedangkan pendekatan empiris

---

<sup>14</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 98.

<sup>15</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 9.



digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan para praktisi hukum, khususnya para Notaris .

## 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survey.<sup>16</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

### a. Jenis Data

#### 1. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian (*field research*).<sup>17</sup> Data tersebut berupa hasil wawancara dengan beberapa Notaris di Kota Padang, dan pihak yang mengetahui bagaimana pengenaan Pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru yang belum bersertipikat atas tanah dan bangunan di Kota Padang.

#### 2. Data Sekunder

Data *Sekunder* yaitu data yang telah terolah atau tersusun. Data *sekunder* mencakup *dokumen-dokumen* resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.

---

<sup>16</sup> Irwan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hlm. 63

<sup>17</sup> *Op Cit*, hlm. 25.

Adapun bahan hukum yang digunakan untuk memperoleh data-data yang berhubungan adalah<sup>18</sup>:

a. Bahan hukum *primer* yaitu bahan-bahan yang isinya mengikat, mempunyai kekuatan hukum serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh *legislator*, Pemerintah dan lainnya yang berwenang untuk itu, seperti:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah;
2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983, Tentang Pajak Penghasilan;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, Tentang Perubahan Ketiga Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
5. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan;



---

<sup>18</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 116.

6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 Tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 Tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas dan/atau Bangunan

b. Bahan hukum *sekunder* yaitu bahan-bahan yang berupa buku-buku, *literatur-literatur*, jurnal, yang menunjang bahan hukum *primer*.

c. Bahan hukum *tersier* yaitu bahan-bahan yang dapat menunjang pemahaman akan bahan hukum *primer* dan *sekunder*, berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

b. Sumber Data

Sumber data adalah tempat dimana data dapat diperoleh, sumber data adalah bahagian yang harus dimiliki karena sumber data merupakan suatu cara untuk mengumpulkan data. Sumber data penelitian ini diambil dari:

a. Penelitian Lapangan. Penelitian ini akan dilakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Notaris Kota Padang.

b. Penelitian Kepustakaan. Penelitian ini akan peneliti lakukan di:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
2. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas,
3. Bahan hukum dari koleksi pribadi,
4. Situs-situs hukum dari internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah suatu proses pengadaan data *primer* yang diperlukan untuk penelitian dengan menggunakan *prosedur* yang *sistematis* dan *standar* untuk memperoleh data yang diperlukan. Hubungan antara teknik mengumpulkan data dengan masalah penelitian yang ingin dipecahkan adalah untuk merumuskan masalah-masalah dalam penelitian. Dalam penelitian ini teknik yang dilakukan untuk pengumpulan data adalah:<sup>19</sup>

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi. Dalam hal ini, wawancara dilakukan sebagai sarana untuk memperoleh informasi. Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara terbuka atau semi terstruktur, dalam artian bahwa pewawancara telah mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber ataupun responden. Untuk mendapatkan data ini penulis melakukan wawancara dengan salah satu pihak dari Kantor Notaris di Kota Padang

b. Studi *dokumen*.

Studi *dokumen* merupakan teknik pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada *subjek* penelitian. *Dokumen* yang diteliti dapat berbagai macam, dengan menelusuri *literatur-literatur* dan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan materi atau *objek* penelitian. Pengumpulan data melalui teks-teks tertulis maupun *soft-copy edition*, seperti buku, *ebook*, *artikel-artikel* dalam majalah, surat kabar, *buletin*, *jurnal*, laporan atau arsip

---

<sup>19</sup>Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2011, hlm. 211.

organisasi, makalah, *publikasi* pemerintah, dan lain-lain. Bahan *soft-copy edition* biasanya diperoleh dari sumber-sumber *internet* yang dapat diakses secara *online*.

Tidak hanya *dokumen* resmi, bisa berupa buku harian, surat pribadi, laporan, *notulen* rapat, catatan kasus (*case records*) dalam pekerjaan sosial, dan *dokumen* lainnya. Ada dua jenis *dokumen* yang digunakan dalam studi *dokumentasi* yaitu:

- 1) *Dokumen primer* adalah *dokumen* yang ditulis langsung oleh orang yang mengalami peristiwa.
- 2) *Dokumen sekunder* adalah *dokumen* yang ditulis kembali oleh orang yang tidak langsung mengalami peristiwa berdasarkan informasi yang diperoleh dari orang yang langsung mengalami peristiwa.

## 5. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Pada penelitian ini yang menjadi populasi adalah pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional dan seluruh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kota Padang. Oleh karena populasi jumlahnya banyak maka tidak mungkin untuk dilakukan penelitian terhadap semua populasi tetapi cukup diambil sebagian saja secara *purposive sampling* untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar

### b. Sampel



Sampel adalah sebagian dari populasi. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya. Teknik ini biasanya dipilih karena lebih mudah dan dapat meminimalkan biaya<sup>20</sup>. Dalam penelitian ini yang ditetapkan sebagai sampel, antara lain:

- a) Pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional
- b) Notaris/PPAT

## 6. Teknik Pengolahan dan Analisis bahan hukum

### a. Pengolahan bahan hukum

Setelah dikumpulkan seluruh data dengan lengkap melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait, kemudian dilakukan *editing* yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi-informasi yang dikumpulkan oleh pencari data termasuk data yang diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini yang diharapkan akan dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis<sup>21</sup>, kemudian disusun data-data itu ke dalam pembahasan.

### b. Analisis bahan hukum

analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu tidak menggunakan angka-angka tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar,

---

<sup>20</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin. "Pengantar Metode Penelitian Hukum". Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2003 .hlm.106

<sup>21</sup> *Op.Cit*, hlm.168

peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan berupa hasil wawancara pihak-pihak yang terkait yang bisa memberikan jawaban atas persoalan hukum yang penulis teliti.



## BAB II

### TINJAUAN KEPUSTAKAAN

#### A. Pajak

##### 1.) Pengertian

Definisi pajak menurut Prof. Rochmat Soemitro Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran Umum. Unsur-unsur pajak yaitu;<sup>22</sup>

1. Iuran rakyat kepada negara, yang berhak memungut pajak adalah negara, iuran berupa uang bukan barang.
2. Berdasarkan undang-undang, pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara secara langsung dapat ditunjuk, dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Ciri pajak yang tersimpul dalam berbagai definisi secara umum adalah :

1. Pajak peralihan kekayaan dari orang/badan ke Pemerintah.
2. Pajak dipungut berdasarkan/dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya sehingga dapat dipaksakan.

---

<sup>22</sup> Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012. hlm. 33

3. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi langsung secara individual yang diberikan oleh pemerintah.
4. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
5. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah.
6. Masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*.
7. Pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dari pemerintah.
8. Pajak dapat dipungut baik secara langsung maupun tidak langsung.

Sedangkan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 menjelaskan bahwa Pajak adalah kontribusi kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut UU Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 angka 1 “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan

digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

## 2.) Jenis Pajak

Pajak sesungguhnya ada banyak macamnya, secara umum pajak yang berlaku di Indonesia dapat dibedakan menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan. Sedangkan Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat provinsi maupun kabupaten atau kota, pajak-pajak pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi ;

### 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 atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak.<sup>23</sup>

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.

Penghasilan (*income*) meliputi baik pendapatan (*revenue*) maupun keuntungan (*gain*). Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari aktifitas perusahaan yang biasa dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penjualan jasa, bunga, deviden, royalty dan sewa. Tujuan pernyataan ini adalah untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi tertentu. Adapun untuk pengertian pajak penghasilan menurut standar akuntansi keuangan No.46 Tahun 2009 Tentang Akuntansi Pajak Penghasilan “Pajak Penghasilan adalah pajak dihitung berdasarkan peraturan perpajakan dan dikenakan atas penghasilan kena pajak perusahaan”.

Penghasilan kena pajak menurut undang-undang Perpajakan adalah keuntungan bersih perusahaan selama

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Hukum pajak*, Sinar Grafika offset, Jakarta, 2011.hlm.51.

periode tertentu setelah dikurangi dengan koreksi fiskal, menurut undang-undang PPh yang menjadi dasar perhitungan PPh Badan dengan menggunakan tarif sesuai dengan pasal 17 Undang-Undang PPh No. 36 tahun 2008.

Dari perhitungan tersebut dapat diketahui besarnya kewajiban PPh Badan yang masih harus dibayar dalam tahun pajak yang bersangkutan. Serta Menurut Pasal 1 UU No. 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah dirubah dan disempurnakan terakhir dengan UU No. 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan, "Pajak Penghasilan dikenakan terhadap Subjek Pajak atas Penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak".

B.) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

PPN adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean. Orang Pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang PPN. Tarif PPN adalah tunggal yaitu sebesar 10%. Dalam hal ekspor, tarif PPN adalah 0% yang dimaksud Dengan Pabean adalah wilayah Republik Indonesia yang meliputi wilayah darat perairan dan ruang udara di atasnya.

C.) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)

Selain dikenakan PPN, atas barang-barang kena pajak tertentu yang tergolong mewah, juga dikenakan PPn BM. Yang dimaksud dengan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah adalah:

- a. Barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok
- b. Barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat.
- c. Pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi
- d. Barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status; atau
- e. Apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat.

D.) Bea Meterai

Bea Meterai adalah pajak yang dikenakan atas dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

E.) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

PBB adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan atau bangunan. PBB merupakan pajak pusat namun demikian hamper seluruh realisasi penerimaan PBB diserahkan kepada pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota.

F.) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Seperti halnya PBB, walaupun

BPHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat namun realisasi penerimaan BPHTB seluruhnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota. Itulah jenis-jenis pajak yang ada di Indonesia banyak definisi pajak yang diberikan oleh para ahli di bidang perpajakan, namun dari berbagai definisi yang berbeda-beda tersebut merupakan arti dan tujuan yang sama.

### 3.) Subjek Pajak

Subjek pajak pajak penghasilan (pph) termasuk dalam pajak subjektif yang dikenakan karena subjeknya, yang memenuhi kriteria berdasarkan peraturan perpajakan. Subjek pajak dapat dikemukakan sebagai berikut:<sup>24</sup>

#### a. Orang Pribadi

Kedudukan orang pribadi sebagai subjek pajak dapat bertempat tinggal di Indonesia ataupun di luar Indonesia.

#### b. Warisan yang belum terbagi sebagai kesatuan subjek pajak pengganti, menggantikan yang berhak yaitu ahli waris.

#### c. Badan

Badan sebagai objek pajak meliputi badan usaha atau non usaha.

Badan sebagai subjek pajak tidak semata-mata yang bergerak di

---

<sup>24</sup> Ratna Anjarwati, *PPh Final 1% untuk UMKM*, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, Hlm.2-5.

bidang usaha mencari keuntungan namun juga yang bergerak di bidang sosial, kemasyarakatan dan sebagainya, sepanjang penyediannya dikukuhkan dengan akta pendirian oleh yang berwenang. Badan sebagai subjek pajak yakni;

1. Perseroan terbatas
  2. Perseroan komanditer
  3. BUMN atau BUMD dengan nama dan bentuk apapun
  4. Persekutuan
  5. Perseroan atau perkumpulan
  6. Firma
  7. Kongsi
  8. Perkumpulan koperasi
  9. Yayasan
  10. Lembaga
  11. Dana pension
  12. Bentuk usaha tetap
  13. Bentuk usaha lainnya.
- d. Bentuk Usaha Tetap



BUT adalah usaha yang dipergunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih dari 183( seratus delapan puluh tiga) hari dari jangka waktu 12 (dua belas) bulan, atau juga badan yang tidak didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia untuk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia.



Dalam undang-undang Pph, subjek pajak terdiri dari 2 (dua) jenis yang dapat di uraikan sebagai berikut:<sup>25</sup>

A) Subjek Pajak Dalam Negeri

Subjek pajak dalam negeri adalah subjek pajak yang secara fisik memang berada atau bertempat tinggal atau berkedudukan di Indonesia.

B) Subjek Pajak Luar Negeri

Yang termasuk dalam subjek pajak luar negeri adalah sebagai berikut:

a) Menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia. Orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau pun berada di Indonesia namun tidak lebih dari 183( seratus delapan puluh tiga) hari dari jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia.

b) Menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia. Pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau pun berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (sertaus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas ) bulan dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat tinggal di Indonesia yang

---

<sup>25</sup> *ibid.* hlm.4.

dapat menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia bukan dari menjalankan usaha atau melakukan kegiatan usaha tetap di Indonesia.

Subjek pajak tidak harus orang atau badan yang memiliki hak atas tanah bumi dan bangunan. Subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dapat dikatakan untuk menentukan terutangnya pajak atas suatu objek PBB, maka harus ada subjek pajaknya. Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:<sup>26</sup>

1. mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
2. memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau;
3. memiliki bangunan, dan/atau;
4. menguasai bangunan, dan/atau;
5. memperoleh manfaat atas bangunan.

#### 4) Fungsi Pajak

Fungsi Pajak dapat berupa:

##### a) Fungsi anggaran

Fungsi Pajak adalah untuk mengumpulkan dana yang diperlukan pemerintah untuk membiayai pengeluaran belanja negara guna kepentingan dan keperluan seluruh masyarakat. Tujuan ini biasanya disebut “*revenue adequacy*”, yaitu bahwa pemungutan pajak

---

<sup>26</sup> Diana Sari, *Opcit*, hlm.120.

tersebut ditujukan untuk mengumpulkan penerimaan yang memadai atau yang cukup untuk membiayai belanja negara<sup>27</sup>

b) Fungsi Mengatur (*Reguleren*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi<sup>28</sup>

c) Fungsi Investasi

Hal ini dikarenakan wajib pajak telah menyisihkan sebagian penghasilan atau kekayaannya untuk kepentingan negara maupun daerah, dengan dibayarnya pajak, telah menjadikan peran serta wajib pajak dalam menanamkan modal agar dapat mengurangi dan bahkan memberantas kemiskinan.<sup>29</sup>

## B. Pengertian Wajib Pajak

Pengertian wajib di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah harus dilakukan tidak boleh tidak dilaksanakan (ditinggalkan). Sedangkan wajib pajak artinya kewajiban membayar pajak (pendapatan, kekayaan, tanah, dsb). Berdasarkan undang-undang orang yg mempunyai kewajiban membayar pajak akhir-akhir ini para-pajak dengan kesadarannya sendiri telah melunasi pajak mereka. Istilah Wajib Pajak (disingkat WP) dalam perpajakan Indonesia merupakan istilah yang sangat populer secara umum bisa

---

<sup>27</sup> Fidel, "Cara Mudah Praktis Memahami Masala-Masalah perpajakan mulai dari konsep sampai aplikasi", Murai Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 6

<sup>28</sup> Mardiasmo, "Perpajakan Edisi Revisi", Andi Yogyakarta, Jakarta, 2002, hlm. 2

<sup>29</sup> M. Djafar Saidi, "Pembaharuan Hukum Pajak Edisi Revisi", PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 39

diartikan sebagai orang atau badan yang dikenakan kewajiban pajak. Wajib Pajak juga didefinisikan sebagai orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu. Dari definisi ini dapat di pahami bahwa Wajib Pajak ini terdiri dari dua jenis yaitu Wajib Pajak Orang Pribadi dan Wajib Pajak Badan. Namun demikian, kriteria yang harus menjadi Wajib Pajak ini tidak dijelaskan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pajak Penghasilan, yang disebut Wajib Pajak itu adalah orang pribadi atau badan yang memenuhi definisi sebagai subjek pajak dan menerima atau memperoleh penghasilan yang merupakan objek pajak. Dengan kata lain dua unsur harus dipenuhi untuk menjadi Wajib Pajak yaitu, Subjek Pajak dan Objek Pajak. Menurut ketentuan pasal 1 angka 1 UU KUP , wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan , termasuk pemungutan atau pemotongan pajak tertentu.<sup>30</sup>

Selanjutnya didalam Pasal 2 angka (1) yang disebut dengan orang pribadi, yaitu Orang yang sebagai Subjek Pajak dapat bertempat tinggal di Indonesia, ataupun tidak bertempat tinggal di Indonesia.

---

<sup>30</sup> M. Djafar, Saidi, *Op.Cit*, hlm. 41

Definisi Wajib Pajak Baru Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, definisi Wajib Pajak diubah menjadi "Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Walaupun redaksinya berubah, namun sebenarnya tak ada perubahan substansi maknanya. Perubahan yang agak menonjol adalah ditambahkan istilah pembayar pajak (*tax payer*) sebagai bagian Wajib Pajak. Perubahan ini hanyalah ketika ada pihak-pihak tertentu yang menginginkan digantinya istilah Wajib Pajak menjadi Pembayar Pajak. Perubahan istilah ini nampaknya memang sulit dilakukan karena istilah pembayar pajak memiliki pengertian yang lebih sempit dibandingkan istilah Wajib Pajak. Begitu pula istilah Wajib Pajak sudah melembaga dan digunakan pula di undang-undang lain. Wajib Pajak dan Pengusaha Kena Pajak merupakan pihak yang melaksanakan berbagai kewajiban perpajakan sesuai ketentuan yang berlaku. Secara umum, Wajib Pajak merupakan pihak yang melaksanakan kewajiban perpajakan untuk seluruh jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Pajak Lainnya (seperti: Bea Materai), sedangkan Pengusaha Kena Pajak merupakan pihak yang melaksanakan kewajiban perpajakan terkait PPN.



### C. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Adapun asas-asas pemungutan pajak tersebut adalah :

#### a) Asas Keadilan

Dari keterangan yang telah disebutkan diatas, dapat dilihat bahwa keadilan merupakan tujuan dari hukum pajak. Keadilan dalam pemungutan pajak dibedakan menjadi dua, antara lain :

##### 1) Keadilan Horizontal

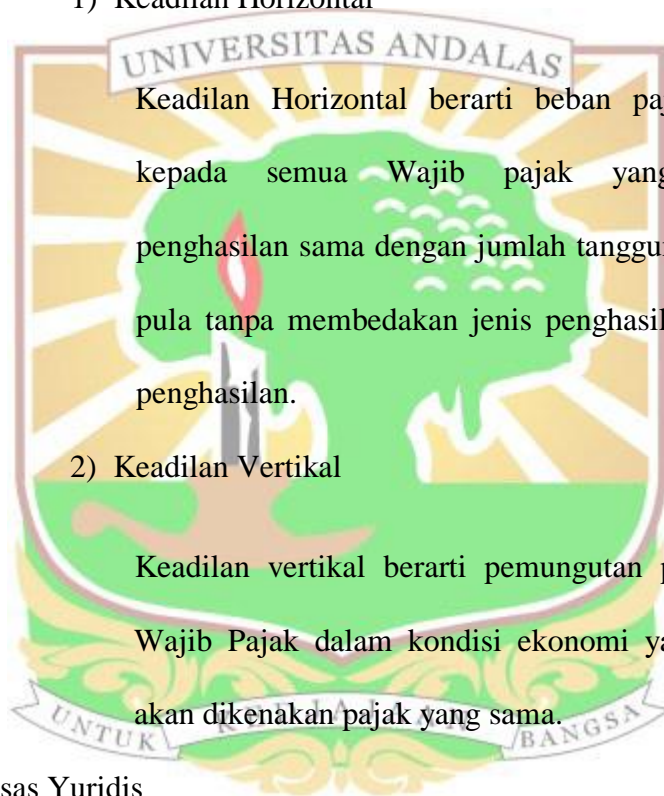
Keadilan Horizontal berarti beban pajak yang sama kepada semua Wajib pajak yang memperoleh penghasilan sama dengan jumlah tanggungan yang sama pula tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan.

##### 2) Keadilan Vertikal

Keadilan vertikal berarti pemungutan pajak adil. Jika Wajib Pajak dalam kondisi ekonomi yang sama maka akan dikenakan pajak yang sama.

#### b) Asas Yuridis

Pada asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith, asas *certainly* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya.



Apabila si wajib pajak merasa berkeberatan atas jumlah pajak yang harus ia bayar, maka oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 25 di mungkinkan dilakukkannya pengaduan ketidakpuasan tersebut kepada pihak atasan yang berwenang mengenai penetapan pajaknya yang dirasakan kurang adil.

c) Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d) Asas Finansial

Pada asas terakhir ini dimaksudkan bahwa dalam pemungutan dan pengenaan pajak diusahakan menggunakan biaya-biaya yang sekecil dan sehemat mungkin dan mencukupi untuk pengeluaran negara. Artinya bahwa untuk pengeluaran dan pemungutan harus sebanding dengan penerimaan yang negara terima.

e) Asas Kenyamanan

Pemungutan pajak harus memperhatikan kenyamanan dari wajib pajak, dalam arti pajak harus dibayar oleh wajib pajak, yaitu pada saat memperoleh penghasilan. Hal ini dimaksudkan untuk

mencegah kemungkinan wajib pajak berupaya secara ilegal menghindari kewajiban membayar pajak karena pajak dipungut penghasilan tersebut diterima.

Agar negara dapat mengenakan pajak kepada warganya atau kepada orang pribadi atau badan lain yang bukan warganya, tetapi mempunyai keterkaitan dengan negara tersebut, tentu saja harus ada ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Sebagai contoh di Indonesia, secara tegas dinyatakan dalam Pasal 23A angka (2)

Undang-Undang Dasar 1945 bahwa segala pajak untuk keuangan negara ditetapkan berdasarkan undang-undang. Untuk dapat menyusun suatu undang-undang perpajakan, diperlukan asas-asas atau dasar-dasar yang akan dijadikan landasan oleh negara untuk mengenakan pajak. Terdapat beberapa asas yang dapat dipakai oleh negara sebagai asas dalam menentukan wewenangnya untuk mengenakan pajak, khususnya untuk pengenaan pajak penghasilan. Asas utama yang paling sering digunakan oleh negara sebagai landasan untuk mengenakan pajak adalah<sup>31</sup>:

1. Asas domisili atau disebut juga asas kependudukan (*domicile/residence principle*), berdasarkan asas ini negara akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan, apabila untuk

---

<sup>31</sup>Diana Sari, *Op.Cit*, .hlm.. 64

kepentingan perpajakan, orang pribadi tersebut merupakan penduduk (*resident*) atau berdomisili di negara itu atau apabila badan yang bersangkutan berkedudukan di negara itu. Dalam kaitan ini, tidak dipersoalkan dari mana penghasilan yang akan dikenakan pajak itu berasal. Itulah sebabnya bagi negara yang menganut asas ini, dalam sistem pengenaan pajak terhadap penduduknya akan menggabungkan asas domisili (kependudukan) dengan konsep pengenaan pajak atas penghasilan baik yang diperoleh di negara itu maupun penghasilan yang diperoleh di luar negeri (*world-wide income concept*).

2. Asas sumber, negara yang menganut asas sumber akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan hanya apabila penghasilan yang akan dikenakan pajak itu diperoleh atau diterima oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan dari sumber-sumber yang berada di negara itu. Dalam asas ini, tidak menjadi persoalan mengenai siapa dan apa status dari orang atau badan yang memperoleh penghasilan tersebut sebab yang menjadi landasan pengenaan pajak adalah objek pajak yang timbul atau berasal dari negara itu. Contoh: Tenaga kerja asing bekerja di Indonesia maka dari penghasilan yang didapat di Indonesia akan dikenakan pajak oleh pemerintah Indonesia.

3. Asas kebangsaan atau asas nasionalitas atau disebut juga asas kewarganegaraan (*nationality/citizenship principle*). Dalam asas ini, yang menjadi landasan pengenaan pajak adalah status kewenangan dari orang atau badan yang memperoleh penghasilan. Berdasarkan asas ini, tidaklah menjadi persoalan dari mana penghasilan yang akan dikenakan pajak berasal. Seperti halnya dalam asas domisili, sistem pengenaan pajak berdasarkan asas nasionalitas ini dilakukan dengan cara menggabungkan asas nasionalitas dengan konsep pengenaan pajak atas *world wide income*. Terdapat beberapa perbedaan prinsipil antara asas domisili atau kependudukan dan asas nasionalitas atau kewarganegaraan di satu pihak, dengan asas sumber di pihak lainnya.<sup>32</sup> Pertama, pada kedua asas yang disebut pertama, kriteria yang dijadikan landasan kewenangan negara untuk mengenakan pajak adalah status subjek yang akan dikenakan pajak, yaitu apakah yang bersangkutan berstatus sebagai penduduk atau berdomisili (dalam asas domisili) atau berstatus sebagai warga negara (dalam asas nasionalitas). Pada asas sumber, yang menjadi landasannya adalah status objeknya, yaitu apakah objek yang akan dikenakan pajak bersumber dari negara itu atau tidak. Status dari orang atau badan yang memperoleh atau menerima penghasilan tidak begitu penting.

---

<sup>32</sup> *ibid.*, hlm.. 65.



Kedua, pada kedua asas yang disebut pertama, pajak akan dikenakan terhadap penghasilan yang diperoleh di mana saja (*world-wide income*), sedangkan pada asas sumber, penghasilan yang dapat dikenakan pajak hanya terbatas pada penghasilan-penghasilan yang diperoleh dari sumber-sumber yang ada di negara yang bersangkutan.

Kebanyakan negara, tidak hanya mengadopsi salah satu asas saja, tetapi mengadopsi lebih dari satu asas, bisa gabungan asas domisili dengan asas sumber, gabungan asas nasionalitas dengan asas sumber, bahkan bisa gabungan ketiganya sekaligus. Indonesia, dari ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, khususnya yang mengatur mengenai subjek pajak dan objek pajak, dapat disimpulkan bahwa Indonesia menganut asas domisili dan asas sumber sekaligus dalam sistem perpajakannya. Indonesia juga menganut asas kewarganegaraan yang parsial, yaitu khusus dalam ketentuan yang mengatur Mengenai pengecualian subjek pajak untuk orang pribadi. Jepang, misalnya untuk individu yang merupakan penduduk (*resident individual*) menggunakan asas domisili, di mana berdasarkan asas ini seorang penduduk Jepang berkewajiban membayar pajak penghasilan atas keseluruhan penghasilan yang diperolehnya, baik yang diperoleh di Jepang maupun di luar Jepang. Sementara itu, untuk yang bukan penduduk (*non-*

*resident*) Jepang, dan badan-badan usaha luar negeri berkewajiban untuk membayar pajak penghasilan atas setiap penghasilan yang diperoleh dari sumber-sumber di Jepang. Australia, untuk semua badan usaha milik negara maupun swasta yang berkedudukan di Australia, dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diperoleh dari seluruh sumber penghasilan. Sementara itu, untuk badan usaha luar negeri, hanya dikenakan pajak atas penghasilan dari sumber yang ada di Australia.

Menurut Adam Smith dalam bukunya *Wealth of Nations* dengan ajaran yang terkenal "*The Four maxims*". Asas pemungutan pajak yaitu,<sup>33</sup>

1. *Asas Equality* (asas keseimbangan dengan kemampuan atau asas keadilan): pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.
2. *Asas Certainty* (asas kepastian hukum): semua pungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
3. *Asas Convenience of Payment* (asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan): pajak harus dipungut pada

---

<sup>33</sup> Andrian. Sutedi . *Op.Cit*, hlm. 29

saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.

4. *Asas Efficiency* (asas efisien atau asas ekonomis): biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.

#### **D. Sistem Pemungutan Pajak**

Sistem pemungutan pajak suatu negara terdiri atas tiga unsur pokok pemungutan pajak yang mana antara satu dengan yang lainnya saling terkait. Kesuksesan pelaksanaan administrasi perpajakan tergantung tiga unsur ,yaitu : kebijakan perpajakan, undang-undang perpajakan, dan administrasi perpajakan. Dan sistem pemungutan pajak bisa dikatakan sebagai cara mengelola utang pajak yang terutang oleh wajib pajak dapat mengalir ke kas negara. Ada dua jenis sistem pemungutan pajak, yaitu:<sup>34</sup>

1. *Official Assesment System* yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang oleh wajib pajak dihitung dan ditetapkan oleh aparat pajak atau fiskus. Dalam system ini utang pajak timbul bila telah ada ketetapan pajak dari fiskus ( sesuai dengan ajaran formil tentang

---

<sup>34</sup> Edy suprianto, *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu , 2014, hlm 5.

timbulnya utang pajak ). Jadi dalam hal ini wajib pajak bersifat pasif.

2. *Self Assesment System* yaitu sistem pemungutan pajak dimana wewenang menghitung besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak diserahkan oleh fiskus kepada wajib pajak yang bersangkutan, sehingga dengan sistem ini wajib pajak harus aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sedangkan fiskus bertugas memberikan penerangan dan pengawasan. Dalam pelaksanaannya didukung oleh *With Holding tax System* yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang dihitung oleh pihak ketiga (yang bukan wajib pajak dan juga bukan aparat pajak / fiskus).

Dilihat dari sistem pemungutan *Self Assesment System* yang mana wajib pajak berwenang menghitung besar pajak terutangnya sendiri, lalu penerapan kebijakan yang di terapkan dan telah di atur di dalam Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2013 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang diterima atau di peroleh wajib pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu yang mengatur mengenai pengenaan pajak bagi wajib pajak orang atau badan yang dikenakan pajak final 1 % berdasarkan penghasilan bruto. Wajib pajak merasa keberatan dengan hal tersebut melihat pada asas dan juga teori daya

pikul yang seharusnya disesuaikan dengan daya pikul wajib pajak masing-masing.

### **E. Tarif Pajak**

Tarif dikatakan sebagai daerah yang sensitif karena tarif mencerminkan keadilan. Orang akan membayar pajak jika ia merasa adil (lingkungannya). Ukuran keadilan ini adalah ukuran pribadi masing-masing sehingga relatif atau subyektif. Menurut Adam Smith ada 2 (dua) prinsip keadilan, yaitu:<sup>35</sup>

#### *A. Benefit principle*

Berapa keuntungan yang diperoleh dinegara yang bersangkutan (seperti keamanan, fasilitas jalan yang baik), maka bayarlah pajak sesuai dengan keuntungannya.

#### *B. Ability to pay principle*

Melihat kemampuan seseorang untuk membayar pajak. Berbicara kemampuan maka berbicara mengenai penghasilan.

- a) *Horizontal Equality* yaitu, orang yang berpenghasilan sama, dalam keadaan atau kondisi yang sama, situasi yang sama, tanggungan yang sama akan dikenakan pajak yang sama pula.

---

<sup>35</sup> Diana Sari, *Op.Cit*, hlm. 46-47.



- b) *Vertical Equity* yaitu, orang membayar pajak dalam jumlah yang tidak sama karena kondisinya (*income bracket*) tidak selalu sama.

Pemungutan pajak tidak terlepas dari keadilan, dengan keadilan dapat diciptakan keseimbangan sosial yang sangat penting untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam penetapan tarif harus berdasarkan keadilan. Tarif pajak itu sendiri adalah tarif yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang terutang. Besarnya tarif pajak dapat dinyatakan dalam bentuk presentase. Dikenal empat macam struktur tarif yang berhubungan dengan pola presentase, yaitu:

1. Tarif tetap

Tarif besarnya merupakan jumlah yang tetap, tidak berubah jika yang dijadikan dasar perhitungan berubah. Dengan kata lain besarnya pajak yang terutang dihitung dengan menerapkan tarif pajak yang konstan berapapun dasar pengenaanya.

2. Tarif proposional atau tarif sebanding

Tarif berupa persentase yang tetap, terhadap beberapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proposional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak. Persentase yang konstan yang diterapkan terhadap beberapapun dasar pengenaan pajak menyebabkan pajak terutang meningkat apabila dasar pengenaan pajak meningkat

dan sebaliknya pajak terutang menurun apabila dasar pengenaan pajak menurun.

### 3. Tarif Progresif

Tarif berupa persentase yang semakin besar atau meningkat apabila dasar pengenaan pajaknya semakin meningkat. Penerapan tarif progresif untuk menghitung pajak terutang dilakukan dengan menerapkan lapisan pajak. Dasar tarif progresif adalah sewajarnya ia membayar pajak sesuai dengan kemampuannya.

### 4. Tarif Degresif

Tarif berupa persentase yang semakin kecil atau menurun apabila dasar pengenaan pajaknya semakin meningkat. Penerapan tarif degresif untuk menghitung pajak terutang dilakukan dengan menerapkan lapisan pajak.

### 5. Tarif Marginal

Tarif Marginal adalah persentase tarif pajak yang berlaku untuk suatu kenaikan dasar pengenaan pajak<sup>36</sup>

### 6. Tarif Efektif

Tarif efektif adalah besarnya persentase tarif pajak yang berlaku atau yang harus diterapkan atas dasar pengenaan pajak tertentu. Dalam hal pajak penghasilan, dasar pengenaan pajak yang dipergunakan lazimnya adalah

---

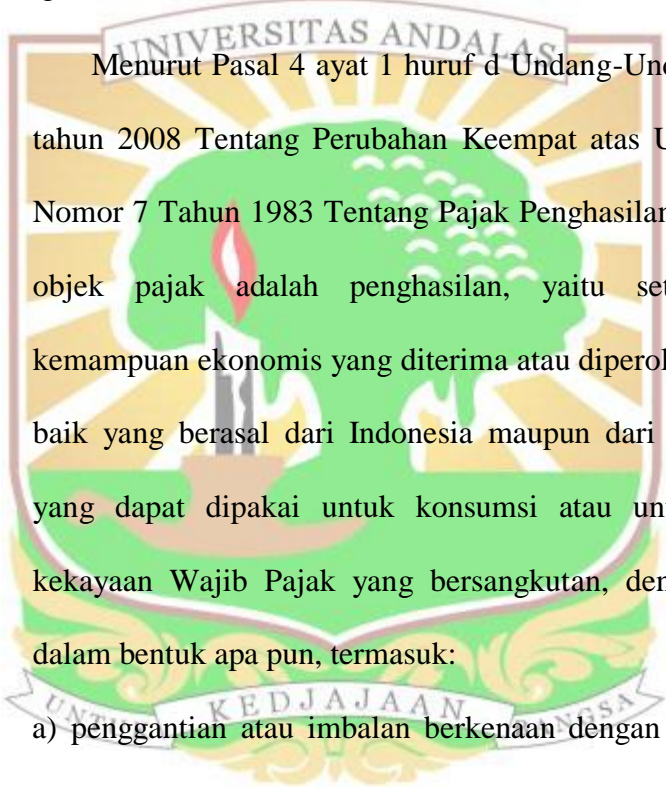
<sup>36</sup> Chairil Anwar, "Perpajakan Indonesia Teori dan Kasus", Mitra Wacana Media, Jakarta, 2014, hlm. 43

penghasilan netto. Penghasilan netto untuk wajib pajak perorangan, penghasilan netto dikurangi terlebih dahulu dengan penghasilan kena pajak, dan sisanya baru merupakan penghasilan kena pajak<sup>37</sup>

## F. Pajak Penghasilan

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Pajak Penghasilan

#### a) Pengertian



Menurut Pasal 4 ayat 1 huruf d Undang-Undang Nomor 36 tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, 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 apa pun, termasuk:

- a) penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang ini;

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 44

- b) hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;
- c) laba usaha;
- d) keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk:

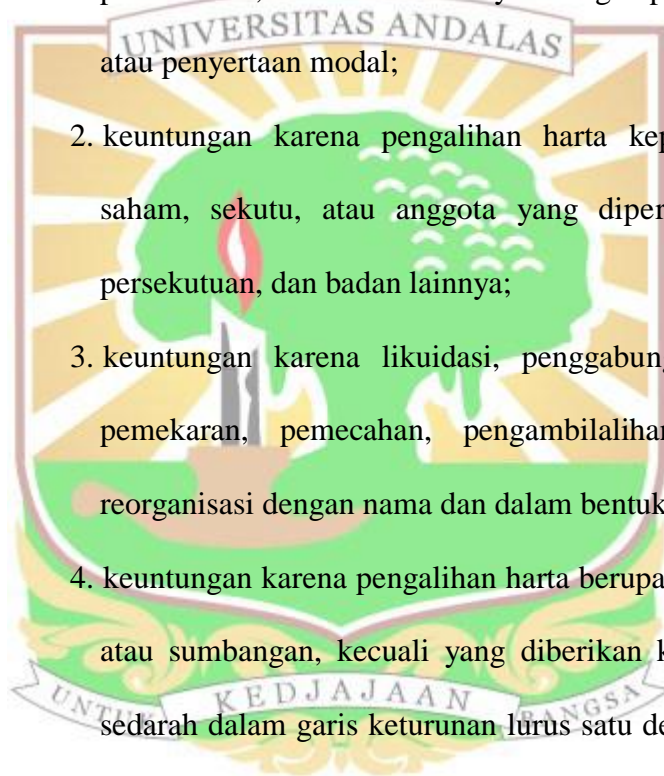
1. keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;

2. keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya;

3. keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan dalam bentuk apa pun;

4. keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan, atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan 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 tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan; dan



5. keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan pertambangan;

Dari pengertian penghasilan tersebut, yang dimaksud pajak penghasilan adalah suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan atau atas penghasilan yang diterima/ diperoleh dalam tahun pajak untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.<sup>38</sup>

b) Dasar Hukum Pajak Penghasilan

Sebelum lahirnya peraturan perundang-undangan mengenai ketentuan perpajakan di tahun 1983, Pajak penghasilan sudah dikenal didalam beberapa ordonansi/ undang-undang, yaitu :

- 1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.

## G. Pengertian Jual Beli

---

<sup>38</sup> Supramono dan Theresia Woro Damayanti, "Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan", Jakarta, 2010, hlm. 37



Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian<sup>39</sup>

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 yaitu :

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

---

<sup>39</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Halaman 108

Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama .<sup>40</sup>

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

#### **H. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat

---

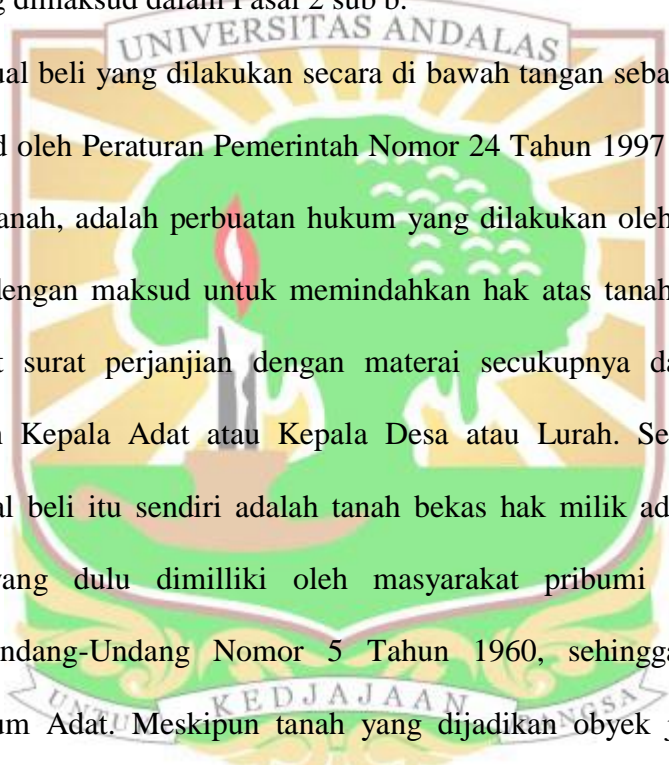
<sup>40</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm 18

dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan dibawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :

1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
  2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.



Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat

dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

## **I. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian**

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.



Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia kata pendaftaran berasal dari suku kata “*daftar*” yang mendapat awalan pe-, sisipan -n dan akhiran -an adalah pencatatan nama, alamat sebagainya dalam daftar: perihal mendaftar, mendaftarkan<sup>41</sup> Dalam proses pendaftaran tanah pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan ;
- f. Tanah Negara.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>42</sup>

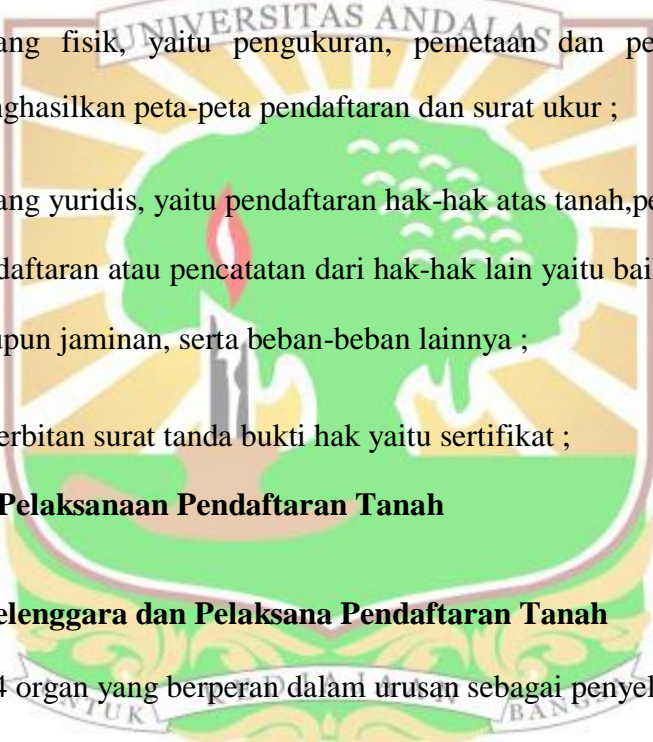
---

<sup>41</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2007, hlm. 169

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.59.

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut : <sup>43</sup>

- 
- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur ;
  - b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain yaitu baik hak atas tanah maupun jaminan, serta beban-beban lainnya ;
  - c. Penerbitan surat tanda bukti hak yaitu sertifikat ;

## **2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

### **a) Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah**

Ada 4 organ yang berperan dalam urusan sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah ini yakni sebagai berikut:

- 1) Badan Pertanahan Nasional
- 2) Kepala Kantor Pertanahan
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 4) Panitia Ajudikasi

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 68

**b) Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah**

**1) Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

Dalam pasal 13 PP 24/1997 ditentukan :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
3. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadic.
4. Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

**2) Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah**

Dalam pasal 36 PP 24/2007 ditentukan bahwa:

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.<sup>44</sup>

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Peraturan Pemerintah

---

<sup>44</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.114.

No. 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ;

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34 ;

c. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah



susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

#### 4. Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, asas pendaftaran tanah yakni :

a. Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Aman

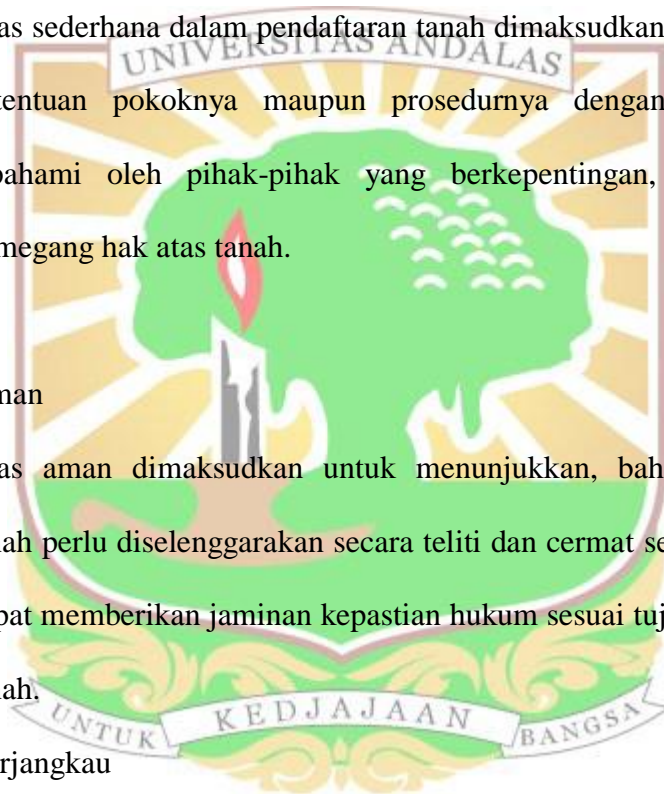
Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.

c. Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya.



Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Terbuka

Asas terbuka menuntut adanya keterbukaan dalam pendaftaran tanah, sehingga masyarakat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

## 5. Jenis-jenis Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ada dua jenis pendaftaran tanah :

a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 atau PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Menurut Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali yang meliputi:

1) Pengumpulan dan Pengolahan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan ini meliputi :

a) Pembuatan peta dasar pendaftaran

Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang di daftarkan dijamin letaknya secara pasti, karena dapat di rekonstruksi di lapangan setiap saat dan diperlukan adanya titik-titik dasar teknik nasional. Titik-titik dasar teknik yaitu titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas. Hal-hal mengenai peta dasar pendaftaran ini diatur dalam Pasal 15 dan Pasal 16 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan mendapat pengaturan yang lebih lanjut dan rinci dalam pasal 12 sampai dengan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

b) Penetapan batas bidang-bidang tanah.

Mengenai penetapan dan pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan mendapat pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Dalam Pasal 17 menyatakan bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan di petakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut

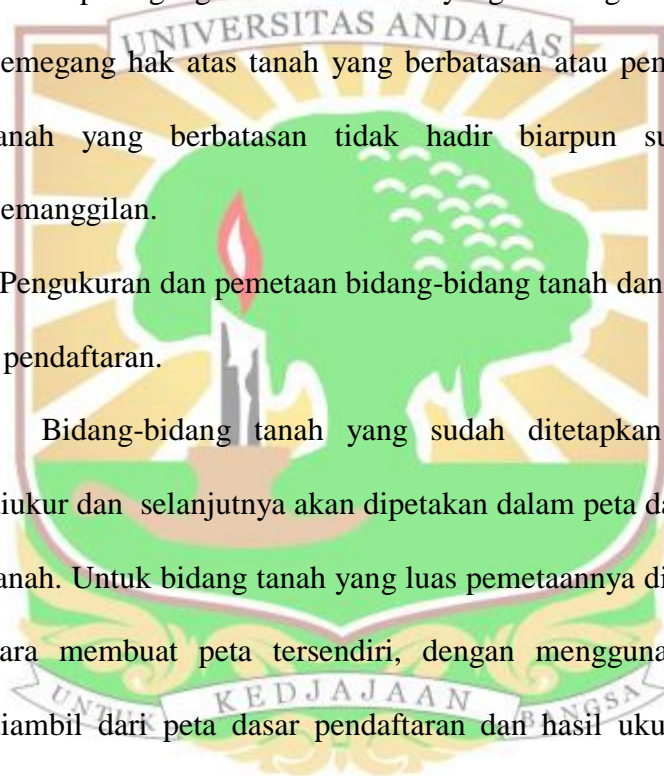
bidang tanah yang bersangkutan. Di dalam Pasal 18 menyatakan bahwa Penetapan batas bidang tanah yang diberikan dengan hak baru oleh Negara (Badan Pertanahan Nasional) dilakukan sesuai ketentuan tersebut atas petunjuk instansi yang berwenang. Sedangkan pada Pasal 19 diadakan ketentuan jika dalam penetapan batas bidang- bidang tanah tersebut tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan atau pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir biarpun sudah dilakukan pemanggilan.

- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya akan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan dan hasil pengukuran berupa gambar ukur.

- d) Pembuatan daftar tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah di tetapkan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal



146 sampai dengan Pasal 155. Daftar tanah bermaksud sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

e) Pembuatan surat ukur.

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur, ketentuannya di dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang bisa berbeda. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 156 sampai dengan Pasal 161.

2) Pembuktian hak dan pembukuannya;

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, dibedakan hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak dimulai berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama adalah hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu belum mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum di daftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961.

3) Penerbitan Sertipikat



Sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin Undang-undang sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftarkan di dalam buku tanah.

#### 4) Penyajian data fisik dan data yuridis;

Untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan agar mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan Tata Usaha Pendaftaran Tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar tanah yang ditentukan dalam Pasal 33 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya diberikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya.

#### 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Penyimpanan daftar umum dan dokumen diatur dalam Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997. Aturan pelengkapanya dalam pasal 184 sampai dengan Pasal 186 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997. Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan menteri sebagai bagian yang

tidak terpisahkan dari daftar umum. Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan microfilm, dimana akan menghemat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (pendaftaran peralihan hak atas tanah). Perubahan tersebut misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah terdaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan mutakhir maka para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan.

## 6. Metode Pendaftaran Tanah

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, metode pendaftaran tanah ada 2 yaitu:

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan

tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan Menteri Agraria/ Kepala BPN.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan dari melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

## 7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten.

Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, seperti tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

### **8. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik**

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya<sup>45</sup>

Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

- a) Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan Pasal 13 ayat 4;
- b) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;
- c) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah Pasal 17 dan Pasal 19 ;

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 136.

- d) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran Pasal 20 ;
- e) Pembuatan Daftar Tanah Pasal 21 ;
- f) Pembuatan Surat Ukur Pasal 22 ;
- g) Pembuktian Hak Baru Pasal 23 ;
- h) Pembuktian Hak lama Pasal 24 dan Pasal 25 ;
- i) Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27 ;
- j) Pengesahan Hasil Pengumuman Pasal 28 ;
- k) Pembukuan Hak Pasal 29 dan Pasal 30 ;
- l) Penerbitan sertipikat Pasal 31 ;

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 :

- a) Permohonan untuk dilakukan pengukuran bidang tanah;
- b) Pengukuran Pasal 77 dan Pasal 81 ;
- c) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah Pasal 82 dan Pasal 85 ;
- d) Pengumuman data fisik serta data yuridis untuk 60 Hari Pasal 86 dan Pasal 87;



- e) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Pasal 88 ;
- f) Pembukuan Hak Pasal 89 dan Pasal 90 ;
- g) Penerbitan sertipikat Pasal 91 dan Pasal 93 ;

## 9. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Ada pun pengaturan dasar hukum tentang pendafatara tanah adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah tersebut merupakan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- d. Surat Edaran Kepala BPN-600-1500 Tanggal 31 Juli Tahun 2003.

## 10. Sertipikat

### A. Pengertian Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya

### **B. Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

Menurut Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tanah tersebut.

### **C. Jenis-Jenis Sertipikat**

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, yaitu PP Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah mengenal berbagai jenis sertifikat yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik;
2. Sertifikat Hak Guna Usaha;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
5. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;
6. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
7. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan;
8. Sertifikat Tanah Wakaf;
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
10. Sertifikat Hak Tanggungan.

#### **D. Kekuatan Pembuktian Sertipikat**

Kekuatan pembuktian sertifikat meliputi 2 hal yaitu :

1. Merupakan alat bukti hak yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum, jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor

pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

#### **E. Penerbitan Sertipikat**

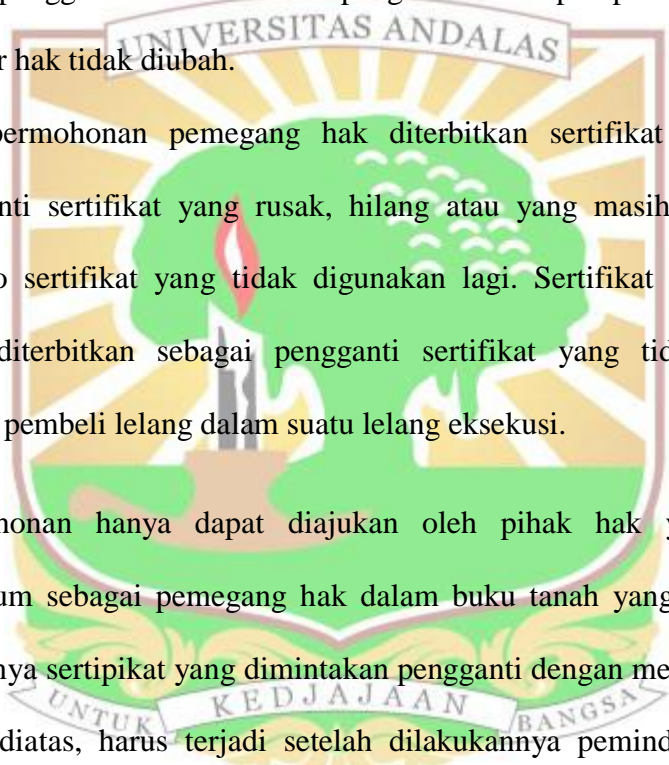
Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memeroleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidak pastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketa, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 ayat 3.

Dalam pasal 32 dan penjelasannya diberikan interpretasi otentik mengenai pengertian sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditentukan dalam UUPA dan penerapan lembaga "*rechtsverwerking*" untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam

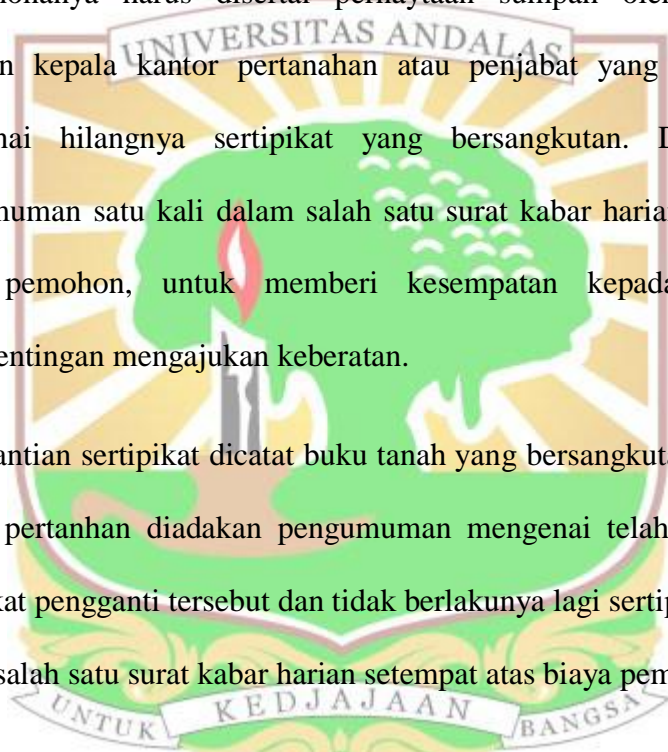
penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA. Hal tersebut telah diuraikan dalam uraian 207.

Dalam pasal 57 s/d 60 diberikan ketentuan mengenai penerbitan sertifikat pengganti .mengenai penerbitan sertifikat pengganti terdapat ketentuannya lebih lanjut dalam pasal 137 s/d 139 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan motor hak tidak diubah.

- 
- a. Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru, sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang atau yang masih menggunakan blangko sertifikat yang tidak digunakan lagi. Sertifikat pengganti juga dapat diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
  - b. Permohonan hanya dapat diajukan oleh pihak hak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan. Hilangnya sertipikat yang dimintakan pengganti dengan menyerahkan akta PPAT diatas, harus terjadi setelah dilakukannya pemindahan hak atau terjadinya peralihan hak yang bersangkutan. Pada waktu di buatnya akta oleh PPAT sertipikat yang bersangkutan harus masih ada. Tanpa penyerahan sertipikat yang asli PPAT wajib menolak permohonan pembuat aktanya. Maka permohonan sertipikat pengganti harus disertai keterangan dari ppat yang membuat aktanya, bahwa pada waktu di buat akta sertipikat tersebut masih ada.



- a. Dalam hal pemegang hak atau penerima hak yang dimaksudkan diatas sudah warisnya, dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penggantian sertipikat yang rusak atau pembaharuan blankonya dapat segera dilakukan dengan penyerahan sertipikat yang diganti. Tetapi penggantian sertipikat yang hilang harus memulai tata cara mencegah penyalahgunaan kemungkinan penerbitan sertipikat penggantinya. Permohonanya harus disertai pernyataan sumpah oleh pemohon di hadapan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjukannya, mengenai hilangnya sertipikat yang bersangkutan. Diikuti dengan pengumuman satu kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- b. Penggantian sertipikat dicatat buku tanah yang bersangkutan. Oleh kepala kantor pertanahan diadakan pengumuman mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- c. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon penggantian atau pihak yang lain yang diberi kuasa olehnya untuk menerimanya



## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap Permohonan Hak Baru Atas Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat Di Kota Padang

Pajak penghasilan sesuai dengan pasal 1 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap subyek pajak atas penghasilan yang diterima dalam tahun pajak. Oleh karena itu Pajak Penghasilan melekat pada subyeknya. Pajak Penghasilan termasuk salah satu jenis pajak subjektif. Subyek pajak akan dikenai pajak apabila dia menerima atau memperoleh penghasilan. Dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan, subyek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan disebut sebagai Wajib Pajak. Demikian pula atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, terutang Pajak Penghasilan dan dalam hal ini yang bersifat final.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Untuk itu, 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. Adapun transaksi jual beli membutuhkan data-data yang akurat selama proses berlangsung, yaitu sebagai berikut :

a) Data Penjual

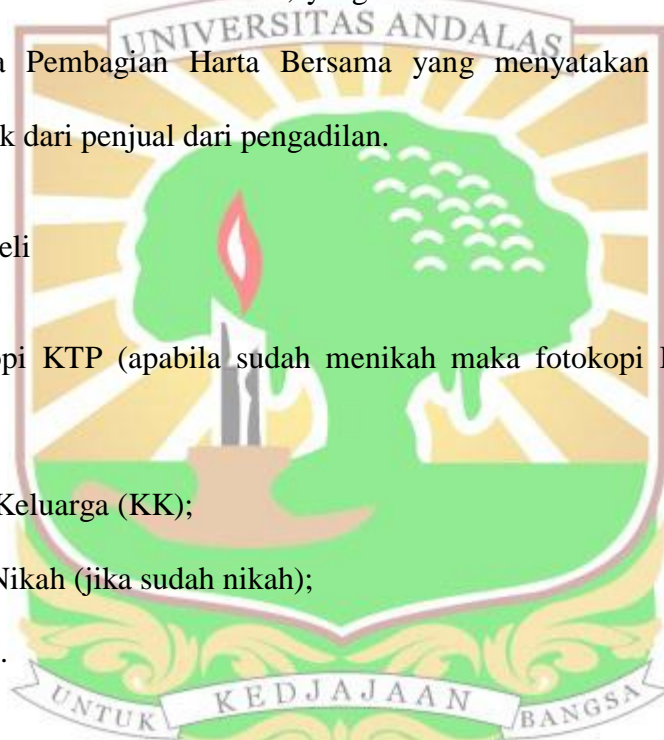
Adapun, data penjual yang perlu disiapkan, antara lain:

1. Fotokopi KTP (apabila sudah menikah maka fotokopi KTP Suami dan Istri);
2. Kartu Keluarga (KK);
3. Surat Nikah (jika sudah menikah);
4. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijual meliputi (Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, bukan Akta PPAT yang digunakan, melainkan Akta Notaris;
5. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;

6. NPWP;
7. Fotokopi Surat Keterangan WNI atau ganti nama, bila ada untuk WNI keturunan;
8. Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga);
9. Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
10. Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah Surat Penetapan dan Akta Pembagian Harta Bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

b) Data Pembeli

1. Fotokopi KTP (apabila sudah menikah maka fotokopi KTP suami dan Istri);
2. Kartu Keluarga (KK);
3. Surat Nikah (jika sudah menikah);
4. NPWP.



c) Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT

Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor Pertanahan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:

(Pajak Penghasilan / PPh = NJOP/Harga Jual x 2,5 %) dan tarif ini dikenakan untuk penjual

(Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) = NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak x 2,5 %) dan tarif ini dikenakan untuk pembeli

NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. 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.

Tarif tersebut baru mulai berlaku sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan jual beli dan bangunan beserta perubahannya atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan ini ditetapkan dan mulai berlaku tanggal 1 September 2016 adapun inti Peraturan Pemerintah memuat tentang :

1. Mewajibkan hak, baik orang pribadi maupun badan yang menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk membayar PPh
2. Besarnya PPh terutang adalah 2,5 (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas rumah sederhana, rumah sangat



sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dikenakan PPh sebesar 2 % (dua persen) dan bersifat final.

3. Bagi Wajib Pajak Badan lainnya dan bagi Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diluar kegiatan usaha pokoknya, maka PPhnya tidak bersifat final dan pembayaran PPh untuk pembayaran tersebut diperhitungkan kembali dengan PPh yang terutang untuk tahun Pajak yang bersangkutan.
4. Jumlah bruto nilai penjualan adalah nilai tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak termasuk bunga, pungutan dan pembayaran tambahan lain yang dipenuhi pembeli dibandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan. .

Selanjutnya, perlu di perhatikan terlebih dahulu sebelum tanah yang akan dibeli ada Hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang hak pengelolaan tersebut. Berikutnya, harus diperhatikan juga rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit

dan belum dilakukan penghapusan (roya) atau tidak. Apabila pernah, harus diminta surat roya dan surat lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama

d) Pembuatan Akta Jual Beli

Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Adapun, saksi yang perlu dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya, akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli. satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

e) Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai di buat, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani. Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi

- A. Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli;
- B. Akta Jual Beli dari PPAT;
- C. Sertifikat Hak Atas Tanah;

D. Fotokopi KTP penjual dan pembeli;

E. Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB.

f) Proses Pembayaran Pajak Penghasilan Ke Kantor Pajak

Pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat yaitu, sebelum ke kantor pajak, para pihak yaitu Amran Rajo Tuo dan Arman Hardiansyah harus melapor ke BAPENDA (Badan Pendapatan Daerah) terlebih dahulu untuk verifikasi atas transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh para pihak, pernyataan tersebut harus sesuai dengan nilai transaksi yang telah disepakati para pihak, setelah itu di verifikasi oleh BAPENDA, bahwa nilai transaksi tersebut sebanyak Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) adalah benar adanya.<sup>46</sup>

Proses verifikasi telah selesai, setelah itu Amran Rajo Tuo Melaporkan Verifikasi dari BAPENDA tersebut Ke Kantor Pajak, Kantor Pajak tidak langsung menerima surat pernyataan tersebut, dan pihak dari kantor pajak mengecek kembali nilai transaksi dari para pihak, padahal sudah jelas pihak penjual sudah menerima verifikasi dari BAPENDA, akan tetapi Pihak Kantor Pajak Melakukan perhitungan sendiri untuk nilai pasar tanah yang diperjualbelikan tersebut, kantor Pajak menilai objek dari jual beli tersebut Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah), karena nilai objek jual beli tersebut dinilai dibawah harga pasar, maka pihak penjual pun harus

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Notaris Rismadona pada tanggal 18 Agustus 2017 Pada pukul 09.00 wib

membayarkan PPh Final 2,5 % dari Nilai Pasar Objek tanah yang telah ditentukan oleh Pihak Kantor Pajak yaitu Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) tarif 2,5 % tersebut adalah tarif PPh Final, yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan. Maka PPh yang harus dibayar oleh Amran Rajo Tuo ialah :

( Tarif PPh Final x Nilai Objek Jual Beli)

$$2,5 \% \times \text{Rp. } 120.000.000 = \text{Rp. } 3.000.000$$

Jadi total pembayaran pph yang dibayarkan oleh Amran Rajo Tuo senilai Rp. 3.000.000 ( Tiga Juta Rupiah ), tarif tersebut digunakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada Pasal 2 (1) huruf A yang berbunyi : “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”.<sup>47</sup>

Pajak penghasilan yang telah dibayarkan ke kantor pajak, lengkap dengan persyaratannya surat pernyataan tersebut, dan validasi dari kantor pertanahan, Pajak Penghasilan yang dibayarkan penjual harus sesuai dengan

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Notaris Rismadona pada tanggal 18 Agustus 2017 Pada Pukul 09.00 wib

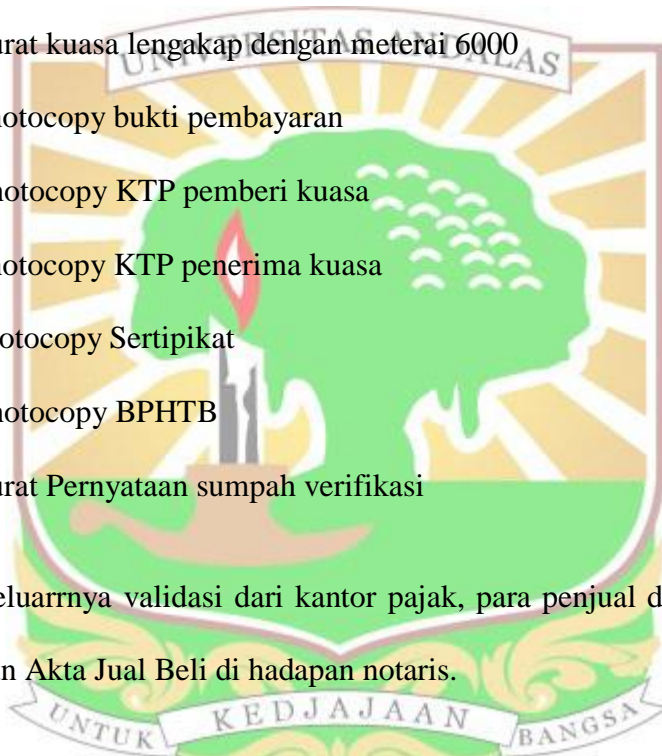
ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan, yaitu sebesar 2,5 (dua koma lima persen) dari nilai transaksi, proses pembayaran bisa dilakukan di bank atau kantor pos, setelah membayar pph, pihak penjual menunggu validasi dari kantor pajak selama 3 (tiga) minggu, adapun syarat dari validasi tersebut ialah :

- a) Permohonan
- b) Surat kuasa lengkap dengan meterai 6000
- c) Photocopy bukti pembayaran
- d) Photocopy KTP pemberi kuasa
- e) Photocopy KTP penerima kuasa
- f) Photocopy Sertipikat
- g) Photocopy BPHTB
- h) Surat Pernyataan sumpah verifikasi

setelah keluarnya validasi dari kantor pajak, para penjual dan pembeli bisa melakukan Akta Jual Beli di hadapan notaris.

Setelah berkas diserahkan di kantor pertanahan, akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli. Nama pemegang hak lama atau penjual akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan





pembubuhan tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu empat belas hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

Dalam hal pengalihan hak atas tanah, pihak penjual sudah memenuhi persyaratan dan menjalankan aturan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016. dan selain itu berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menjelaskan bahwa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan laporan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Direktur Jendral Pajak.

Dalam hal ini Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah, pejabat yang berwenang (PPAT, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku) hanya dapat menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, apabila kepadanya dibuktikan oleh wajib pajak orang pribadi atau badan telah membayar sendiri pajak penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau kantor pos yang dibuktikan dengan menyerahkan bukti setoran

pajak berupa fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) dengan menunjukkan aslinya.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertipikat, pada pelaksanaannya harus didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) terhadap tanah tersebut hingga terbitnya suatu sertipikat hak milik atas tanah, lalu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan dan oleh PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, diterbitkan sertipikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli). Sebab, jika tidak begitu maka akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertipikat berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.

Berdasarkan pembayaran pajak penghasilan yang telah dilakukan penjual yaitu Amran Rajo Tuo, Proses peralihan hak atas tanahnya berjalan lancar dan tarif yang digunakan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

## **B. Kendala yang ditemui Pihak Penjual terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penjualan Tanah yang belum bersertipikat di kota Padang**

Pajak merupakan sumber penerimaan utama negara dari sektor non migas. Pemerintah dewasa ini semakin gencar untuk meningkatkan penerimaan pajak hal ini dapat dilihat dari berbagai program yang diluncurkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, seperti program *sunset policy* yang memberikan penghapusan sanksi pajak

dan meningkatkan target kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) bagi setiap Warga Negara Indonesia. Pajak dapat dipungut oleh pemerintah dari berbagai bentuk kegiatan perekonomian masyarakat salah satunya dari transaksi peralihan hak atas tanah. Setiap peralihan hak atas tanah dapat dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peralihan hak atas tanah tersebut merupakan perbuatan hukum yang biasa dan banyak terjadi dimasyarakat, baik berbentuk jual beli tanah, hibah, tukar-menukar dan lainnya, mengingat tanah merupakan suatu komoditas benda yang tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis tinggi terutama di kawasan perkotaan.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Fungsi Akta PPAT dibuat sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga kepada pihak ketiga, karena

tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum<sup>48</sup>

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di kantor Notaris/PPAT kepada Tuan Amran Rajo Tuo yang minta dibuatkan akta PPJB, menurut penjual bahwa dibuatnya perjanjian tersebut karena urusan jual beli mereka belum selesai maka penjual mengurus PPh nya terlebih dahulu. Setelah pengurusan pembayaran Pajak Penghasilan tersebut selesai pada bulan Oktober Tahun 2016, Maka Tarif PPh yang digunakan harus sesuai dengan Peraturan terbaru yaitu 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, yang berlaku efektif pada bulan september tahun 2016. setelah proses pembayaran pajak penghasilan selesai, selanjutnya Amran Rajo Tuo dan Arman Hardiansyah sepakat mengurus Akta Jual Beli tersebut ke kantor notaris.<sup>49</sup>

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Notaris/PPAT dan di kantor Pertanahan Padang, dapat dikemukakan proses hukum peralihan hak atas tanah dalam hal ini pembuatan Akta Jual Beli sebagai berikut

#### 1. Persyaratan pembuatan perjanjian jual beli dihadapan PPAT

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu:

---

<sup>48</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Helsei yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 11.00 wib

<sup>49</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Muchtar pada tanggal 26 juli 2017 pukul 19.00 wib

- a. Pihak penjual, diharapkan membawa:
  - 1) Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual;
  - 2) KTP suami atau istri;
  - 3) Bukti pembayaran PBB;
  - 4) Surat Persetujuan suami atau istri apabila telah menikah;
  - 5) Kartu Keluarga;
- b. Pihak pembeli membawa:
  - 1) KTP;
  - 2) Kartu Keluarga;

Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT, atau surat perintah untuk mengeluarkan uang kepada bank (cek, giro bilyet dan sebagainya) yang telah disepakati antara penjual dan pembeli terkait

## 2. Persiapan pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Sebelum membuat akta jual beli PPAT harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan mengenai keasli sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan terkait.
- b. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,

PPh final (pajak penghasilan bersifat final) PPh final akan dikenakan kepada penjual apabila penjual adalah perseorangan atau sertifikat hak milik (SHM). Untuk penjual adalah perusahaan atau sertifikat hak guna bangunan (SHGB), maka tidak dikenakan PPh final. PPh final hanya akan dikenakan apabila nilai transaksi jual beli lebih dari



Rp.59.999.999,99 (lima puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh sembilan rupiah). PPh final dibayarkan ketika terjadi peralihan hak atau penandatanganan akta jual beli di notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pembayaran dapat dilakukan di bank yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran pajak dan dilaporkan ke kantor pelayanan pajak setempat. Cara menghitung pph final adalah sebagai berikut :

$$\text{PPh} = \text{Harga jual (nilai transaksi minimal dari NJOP)} \times 2,5\%$$

c. Pembayaran BPHTB oleh Pembeli

BPHTB akan dikenakan kepada pembeli dan dibayarkan ketika terjadi peralihan hak atau penandatanganan akta jual beli di notaris/pejabat pembuat akta tanah PPAT. Pembayaran dapat dilakukan di bank yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran pajak dan dilaporkan ke kantor pelayanan pajak setempat. Cara menghitung BPHTB adalah sebagai berikut :

$\text{BPHTB} = \text{Harga jual} - \text{faktor tidak kena pajak} \times 2,5\%$  faktor tidak kena pajak di setiap daerah berbeda, untuk Kota Padang Rp. 60.000.000, hal ini berarti bahwa setiap transaksi dibawah Rp. 60.000.000, tidak dikenakan BPHTB. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari

transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

- d. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- e. Surat pernyataan dari penjual, bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa, PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli tanah apabila tanah yang akan dijual dalam sengketa

### 3. Pembuatan akta Jual Beli Tanah

- a. Dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, para pihak yang melakukan perbuatan hukum wajib hadir di hadapan pejabat yang berwenang membuat aktanya untuk menandatangani akta tersebut atau apabila salah satu pihak tidak dapat hadir maka dapat diwakili oleh orang lain sebagai kuasanya dengan akta/surat kuasa khusus dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum.

Untuk menjamin kepastian mengenai pembuatannya bahwa benar ia yang membuat akta/surat kuasa maka akta/surat kuasa khusus yang dipergunakan oleh penjual diharuskan dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta pengalihan hak yang dibuat oleh pejabat umum dimaksud merupakan akta otentik dan akan dipergunakan untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya

- b. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- c. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta akan ditanda tangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT.
- d. Akta dibuat dalam 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan pendaftaran atau balik nama
- e. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinan.<sup>13</sup>

Setelah membuat akta jual beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertipikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta tersebut. Dalam hal peralihan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dokumen-dokumen yang harus disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan terdiri dari:<sup>14</sup>

1. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedangkan apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, maka disertai akta/surat kuasa tertulis;
2. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;

3. bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;
4. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
5. izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. bukti pelunasan pembayaran BPHTB dalam hal bea tersebut terutang;
7. bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis dalam halaman dan kolom yang tersedia dalam buku tanah dan sertipikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu 14 (empat belas) hari

pembeli dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.<sup>50</sup>

Berdasarkan pengamatan penulis dalam praktek pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan, seringkali para pihak meminta Notaris untuk dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan yang memuat kesepakatan para pihak mengenai persil dan/atau beserta bangunan yang akan ditransaksikan. Perjanjian tersebut biasanya disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)<sup>51</sup>. Dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli lazimnya diatur mengenai:

1. Kesepakatan pihak penjual yang mengikatkan diri untuk menjual persil dan/atau beserta bangunan yang berada di atasnya kepada pihak pembeli yang mengikat diri pula untuk membeli dari pihak penjual, dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Nilai harga Persil yang telah disepakati ditetapkan oleh para pihak serta keterangan bahwa pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual yang menerangkan telah menerima dengan betul jumlah uang tersebut dari pihak pembeli, yang mana PPJB tersebut juga berlaku sebagai kuitansi/bukti pembayarannya.
3. Apabila pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan

---

<sup>50</sup> Wawancara di Kantor Pertanahan dengan bagian Pendaftaran hak atas tanah dengan Silvia Septriana pada tanggal 26 Juli 2017 pada pukul 10.00

<sup>51</sup> Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib



lewatnya waktu saja, maka pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.

4. Apabila dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan para pihak, setelah lewatnya waktu tersebut di atas, Pihak Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Perjanjian ini berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 7 (tujuh) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.
5. Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut menjadi milik pihak pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.
6. Pihak Penjual berjanji dan mengikat dirinya selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan ataupun menjaminkan secara

bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.

7. Jaminan Pihak Penjual terhadap Pihak Pembeli sepenuhnya bahwa persil tersebut tidak terkena sesuatu sengketa atau sitaan, tidak dibebani dengan hak apapun dan belum dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain.
8. Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.
9. Pihak Penjual selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada pihak pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak Pembeli melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan pihak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan.

10. Pemberian kuasa dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dengan hak untuk melimpahkan kepada pihak lain dan pemberian kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak menjadi batal dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum mengenai batalnya kuasa serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut.

11. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi bersifat turun temurun, dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerima hak masing-masing.

12. Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli.

Adapun faktor-faktor dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Tanah oleh para pihak yang berkepentingan di hadapan notaris, biasanya adalah<sup>52</sup>:

1. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli;
2. Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertipikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib

tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di kelurahan;

3. Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertipikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
4. Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
5. Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT;
6. Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah:<sup>53</sup>

1. Pihak Penjual dan Pembeli hadir dihadapan Notaris dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah;
2. Para Pihak menyerahkan:
  - a. Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat

---

<sup>53</sup> Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib

- b. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat
- c. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli
- d. SPPT Tanah
- e. Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa
- f. Bukti Pembayaran PBB
- g. Surat Keterangan Waris dan Kematian yang dikeluarkan oleh kelurahan apabila terdapat ahli waris
- h. Surat kuasa dan KTP penerima kuasa apabila dikuasakan

Dalam PPJB yang berkenaan dengan pengalihan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat di hadapan Notaris, lazimnya perjanjian tersebut diikuti dengan pemberian kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua. Kuasa yang diberikan antara lain<sup>54</sup>:

- 1) kuasa dengan hak untuk melimpahkan/mengalihkan kepada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa;
- 2) kuasa untuk menguasai sepenuhnya dan mengurus persil, dan untuk hal tersebut pihak kedua berhak dan berkuasa melakukan segala tindakan hukum mengenai persil, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, tanpa ada yang dikecualikan; kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan balik nama persil tersebut menjadi atas nama pihak kedua,

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib



dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa jual, pengelakan terhadap pemungutan PPh dan BPHTB dilakukan dengan cara pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan minta dibuatkan kuasa jual yang terpisah dengan akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris.<sup>19</sup> Dengan kuasa jual yang terpisah tersebut, selanjutnya pihak pembeli dapat mengadakan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain, tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli, bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya. Sehingga seolah-olah Pihak Pertama hanya memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menjual kepada pihak lain tanah dan/atau bangunan dari Pihak Pertama.<sup>55</sup>

Dengan cara demikian maka pada transaksi pertama jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak timbul pungutan atas PPh dan BPHTB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa jual menurut Kantor Pertanahan Nasional dapat merupakan bentuk pengindaran pajak apabila kuasa jual tersebut dibuat secara terpisah dari pengikatan jual belinya. Kuasa jual yang berkaitan dengan pengikatan jual beli tidak dapat

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib

langsung ke pihak ketiga tetapi harus ke pihak kedua dahulu, sehingga kewajiban pajak dalam transaksi atau peralihan hak atas tanah harus tetap dipenuhi.<sup>56</sup> Menurut Notaris Helsi Yasin Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual bukanlah merupakan suatu bentuk penghindaran pajak. Pengikatan Jual Beli yang harga transaksinya telah dibayar lunas maka harus diikuti dengan kewajiban untuk membayar pajak, baik PPh maupun BPHTB.

Lebih lanjut Notaris Helsi Yasin menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual dibuat oleh karena persyaratan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dihadapan PPAT yang berwenang belum terpenuhi.<sup>57</sup>

Syarat dan ketentuan agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT antara lain:

- a. dipenuhi kelengkapan dokumen para pihak
- b. telah diadakan pengecekan asli sertipikat di Kantor Pertanahan setempat
- c. telah dibayar pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli tersebut baik PPh dan BPHTB.

---

<sup>56</sup>Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib

<sup>57</sup>Wawancara dengan Notaris Helsi Yasin, pada tanggal 30 juli 2017 pukul 13.00 wib

Adapun Kendala yang ditemui setelah dilakukan wawancara oleh penulis kepada Pihak Penjual dari transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang, terdapat 2 kendala :

#### 1. Kendala Yuridis

Dalam hal ini, kendala yang terjadi adalah tidak jelasnya aturan yang dijadikan patokan dalam menghitung nilai pasar objek tanah yang diperjualbelikan tersebut. Dalam prakteknya tidak aturan yang dipakai Kantor Pajak Pratama untuk memberi patokan nilai pasar objek tanah tersebut, dan nilai pasar tersebut dinilai asal-asalan dan cenderung menguntungkan kantor Pajak Pratama, padahal sebelumnya para pihak sudah mendapatkan verifikasi dari BAPENDA, Hal ini yang membuat sebagian besar orang merasa terbebani untuk pengurusan peralihan hak atas tanah dan pembayaran Pajak penghasilan. Karena sudah ada aturan yang mengatur tentang Pembayaran Pajak penghasilan. Seharusnya Kantor Pajak Pratama tidak mempersulit pengurusan pembayaran PPh tersebut, karena para pihak sudah mengikuti semua aturan yang berlaku.

#### 2. Kendala Non Yuridis

Kendala non yuridis, artinya kendala yang terjadi berasal dari pelaksanaan dilapangan adalah sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a) Kurang terbukanya Kantor Pajak Pratama dalam melakukan perhitungan nilai dari objek transaksi pajak, dan perhitungannya dinilai cenderung asal-

---

<sup>58</sup> Wawancara dengan Ibu Eka Ayu di kantor Pelayanan Pajak Pratama Padang Pada tanggal 12 Agustus 2017

asalan, dan tidak ada aturan yang mengatur perhitungan tersebut. Ini sangat merugikan para pihak.

- b) Waktu dalam proses validasi di Kantor Pajak Pratama sangat lama, sampai 3 (Tiga) minggu, dan ini sangat mempersulit pengurusan peralihan hak atas tanah oleh para pihak.

Sebagai negara hukum, aturan hukum bisa saja terjadi perubahan, termasuk salah satunya aturan hukum tentang perpajakan yang begitu banyaknya. yang terkadang Direktorat Jenderal Pajak tidak memberikan sosialisasi yang jelas kepada masyarakat, dan cenderung keputusan yang diambil tidak ada aturan hukumnya.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan tersebut diatas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan berikut :

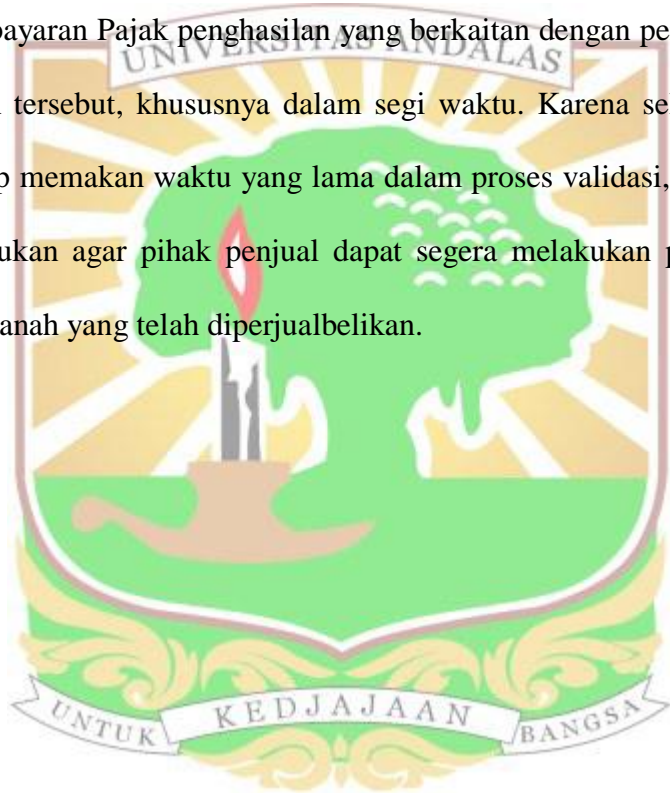
1. Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang dilakukan dengan sistem *self assesment*.. Dalam pelaksanaannya, sistem ini mengajarkan kepada para pihak untuk patuh dan mandiri dalam melaksanakan kewajiban pajak, dengan langkah-langkah sebagai berikut :
  - a) Melakukan Pendaftaran Tanah Pertama Kali
  - b) Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Sahkan oleh Notaris
  - c) Membuat Surat Pernyataan Transaksi Jual beli
  - d) Membayar Pajak Penghasilan
  - e) Ke Kantor Notaris untuk Akta Jual Beli
2. Penjual pada saat melakukan verifikasi untuk pembayaran pajak penghasilan di Kantor Pajak Pelayanan Pratama Kota Padang membutuhkan waktu yang cukup lama yaitu kurang lebih 3 (tiga) minggu, terhitung dari terdaftar berkas di Kantor Pajak Pelayanan Pratama Kota Padang
- 3.



## B. Saran

1. Diharapkan agar setiap wajib pajak segera mendaftarkan tanah yang belum bersertipikat untuk mendapatkan kepastian hukum di kantor pertanahan dan membayar kewajibannya yaitu pajak penghasilan sesuai dengan aturan yang berlaku

2. Sebaiknya Kantor Pajak Pratama mempermudah pengurusan pembayaran Pajak penghasilan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, khususnya dalam segi waktu. Karena selama ini dinilai cukup memakan waktu yang lama dalam proses validasi, proses tersebut dilakukan agar pihak penjual dapat segera melakukan pengurusan hak atas tanah yang telah diperjualbelikan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adrian Sutedi, 2011 , *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, ;  
Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, ;
- Ateng Syafrudin, 2000 , *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung ;
- Bagir Manan, 2004, *Perkembangan Undang- Undang Dasar 1945*, (Yogyakarta: Penerbit FH UII Press,
- Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta ;
- Bohari, 2001 , "*Pengantar Hukum Pajak*", Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- G.H.S Lumban Tobing, 2008, *Peraturan Jabatan Notaris*,1 cet.3. (Jakarta: Penerbit Erlangga, ;
- Irwan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung,
- Moh. Nazir, 2011, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Paulus Effendie Lotulung, 2003, "*Perlindungan Hukum Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*," Notariat
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta ;*
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, ;
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Samodra Wibawa, 2006, *Politik Perumusan Kebijakan Publik*, Graha Ilmu, Yogyakarta, ;
- Santoso Brotodihardjo, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: PT Refika Aditama, ;
- Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia – Suatu Penjelasan* Jakarta : CV. Rajawali, ;

Soerjono Soekanto, 2011, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*,  
Grafindo Persada, Jakarta ;

Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, ;

## **B. UNDANG-UNDANG**

Indonesia, In *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, No. 30 Tahun  
2004, LN. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432,

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-  
Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata  
Cara Perpajakan*, No. 28 Tahun 2007, LN. No. 85 Tahun 2007,  
TLN No. 4740,

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Pajak Pertambahan  
Nilai Atas Penyerahan Barang Kena Pajak Yang Dilakukan Oleh  
Pedagang Besar dan Penyerahan Jasa Kena Pajak Disamping Jasa  
yang Dilakukan Oleh Pemborong*, No. 28 Tahun 1988,

## **C. WEBSITE**

<https://www.online-pajak.com/id/pajak-pertambahan-nilai-ppn>

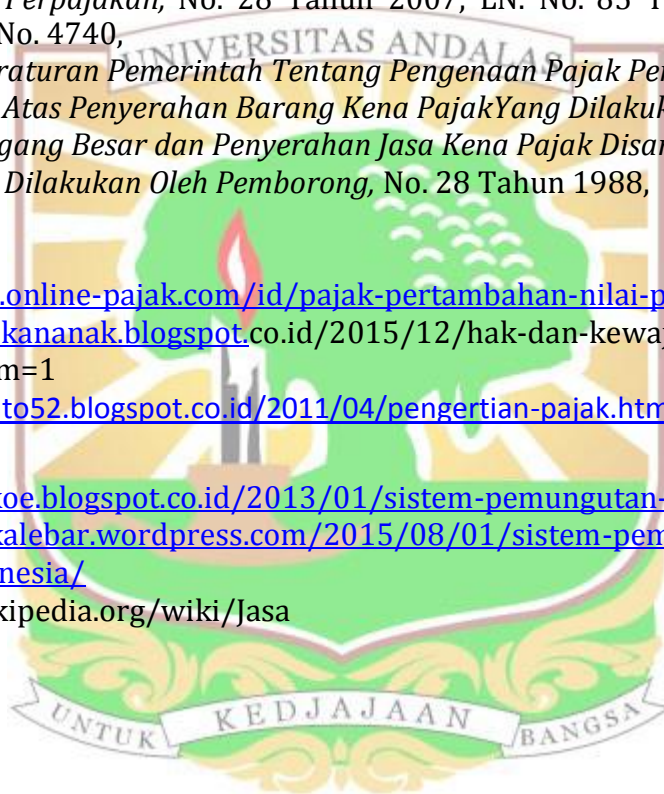
<http://cerdaskananak.blogspot.co.id/2015/12/hak-dan-kewajiban-dalam-hukum.html?m=1>

<http://rudiyanto52.blogspot.co.id/2011/04/pengertian-pajak.htm>

<http://pajakkoe.blogspot.co.id/2013/01/sistem-pemungutan-pajak.html>

<https://dibukalebar.wordpress.com/2015/08/01/sistem-pemungutan-pajak-di-indonesia/>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Jasa>





**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**  
**PROVINSI SUMATERA BARAT**

Jl. Ujung Gurun No. 1 Padang Telp. 0751 - 22524 Fax. 0751 - 29098 Email : Kot.pdg@bpn.go.id

Padang, 16 Juni 2017

Nomor : 486/UN.16.4/PP-MKN/2017  
Lampiran :-  
Perihal : Tugas Survey/ Penelitian

Kepada Yth :

Sdr. Dekan Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan  
di -

Menunjuk surat saudara Nomor :486/UN.16.4/PP-MKN/2017 tanggal 18 Mei 2017 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat diatas, dengan ini kami sampaikan bahwa pada prinsipnya kami tidak keberatan menerima Mahasiswa untuk melaksanakan Tugas Survey/ Penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Padang dengan ketentuan mematuhi aturan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Padang atas nama :

No	NAMA	No. BP	PROGRAM STUDI
1.	RAHMAN AULIA	1520122010	Magister Kenotariatan

Demikian untuk dimaklumi.

An.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG  
Kantor Sub Bagian Tata Usaha



MIRA DESRITA S.Si  
NIK. 19721210 199303 2 004

**Tembusan : disampaikan kepada Yth.**

1. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat di Padang
2. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang ( sebagai laporan )
3. Peninggal.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**

Jl. Ujung Gurun No. 1 Padang Telp. (0751)22524 Fax. (0751) 29098  
Email : [kot.pdg@bpn.go.id](mailto:kot.pdg@bpn.go.id) , [Keuanganbnpdg@gmail.com](mailto:Keuanganbnpdg@gmail.com) dan [Kepegawaiankotpdg@gmail.com](mailto:Kepegawaiankotpdg@gmail.com)

Nomor : /070/13.71/IX/ 2017  
Lampiran : -  
Perihal : Keterangan Penelitian

Padang, 28<sup>7</sup> September 2017

Kepada Yth :  
BAPAK DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS (UNAND)

di -

PADANG

Dengan Hormat

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MIRA DESRITA, SH  
Nip : 19721210 199303 2 004  
Pangkat/gol.Ruang : Penata tingkat I (III/d)  
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Rahman Aulia  
Tempat/Tanggal Lahir : Padang/ 26 Juli 1992  
Jurusan : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Ilmu Hukum  
Perguruan Tinggi : Universitas Andalas ( UNAND )

Telah melakukan Penelitian Pada Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Padang.

Demikian surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Padang, 28<sup>7</sup> September 2017  
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA PADANG  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



MIRA DESRITAS, S.SiT  
NIP. 19721210 199303 2 004



**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :-----

**I. AMRAN RAJO TUO, (dalam KTP tertulis AMRAN),** lahir--  
di Padang, pada tanggal tujuhbelas April seribu---  
sembilanratus empatpuluh empat (17-4-1944), -----  
Pensiunan, bertempat tinggal di Padang, Jalan-----  
Teknologi X No.5, Rt.004, Rw.001, Kelurahan Surau  
Gadang, Kecamatan Nanggalo, Warga Negara-----  
Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ---  
1371101704440001 ;-----  
- dalam hal ini bertindak selaku mamak kepala-----  
Waris (MKW);-----

- Selanjutnya disebut juga : **PIHAK PERTAMA.** -----

**II. ARMAN HARDIANSYAH,** lahir di Padang, pada tanggal--  
duapuluhsatu Mei seribu sembilanratus delapanpuluh  
(21-5-1980), Karyawan Honorer, bertempat tinggal--  
di Padang, Jalan Gajah Mada Blk Bapelkes, Rt.001,-  
Rw.007, Kelurahan Gunung Pangilun, Kecamatan-----  
Padang Utara, Warga Negara Indonesia, Pemegang---  
Kartu Tanda Peduduk nomor 1371042105800004 ;-----

- Selanjutnya disebut juga : **PIHAK KEDUA.** -----

Para pihak tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :

- bahwa Pihak Pertama adalah salah satu pemilik atau ---  
yang berhak atas :-----

- sebidang tanah seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter-----  
persegi), sebagaimana ternyata dalam Surat-----  
Pernyataan Kesepakatan/Persetujuan Kaum tertanggal  
sepuluh Januari duaribu enambelas (10-1-2016),----  
Surat Keterangan yang diketahui oleh Lurah Surau--  
Gadang tertanggal duapuluh delapan Januari-----  
duaribu enambelas (28-1-2016), Surat Pernyataan---  
Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal sepuluh--  
Januari duaribu enambelas (10-1-2016), yang-----  
terletak di Propinsi Sumatera Barat, Kotamadya----

Padang, Kecamatan Nanggalo, Kelurahan Surau-----  
Gadang, dengan batas-batas sepadan sebagai-----

Berikut :-----

1. sebelah utara berbatas dengan Rusli ;-----
2. sebelah timur berbatas dengan Ar ;-----
3. sebelah selatan berbatas dengan Ar ;-----
4. sebelah barat berbatas dengan H.Komberzein ;---

- satu dan lainnya berikut segala apa yang ditanam,-----  
ditempatkan dan didirikan diatas tanah tersebut, karena-  
sifat, guna peruntukannya atau menurut penetapan Undang-  
undang termasuk sebagai barang tetap. -----

- bahwa Pihak Pertama hendak menjual haknya atas tanah -  
tersebut kepada Pihak Kedua yaitu seluas 100 M<sup>2</sup> -----  
(seratus meter persegi), yang menerangkan hendak -----  
membelinya dari Pihak Pertama ;-----

- bahwa harga atas tanah tersebut diatas disepakati oleh  
para pihak seluruhnya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus -  
juta rupiah) ;-----

- bahwa baliknama sertipikat belum dapat dilakukan pada-  
saat ini, karena sertipikat atas tanah tersebut sedang -  
dalam proses penerbitan pada Kantor Badan Pertanahan ---  
Kota Padang.-----

- Berdasarkan hal tersebut diatas maka para pihak -----  
telah setuju untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual --  
Beli dengan memakai ketentuan-ketentuan sebagai -----  
berikut :-----

----- Pasal 1.-----

- Harga atas bidang tanah tersebut diatas seluruhnya ---  
disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak sebesar-  
Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), jumlah uang mana  
dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada  
waktu penandatanganan surat ini dan surat ini berlaku---  
juga sebagai tanda terima yang sah (kwitansinya);-----

----- Pasal 2.-----

- Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa tanah -----

tersebut adalah benar hak dan milik Pihak Pertama, tidak tersangkut perkara atau sengketa, belum pernah ----- diperjualbelikan kepada pihak lain dan oleh karenanya -- Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari segala ----- tuntutan/gugatan mengenai hal tersebut diatas. -----  
- Apabila tanah tersebut di atas tidak dapat dikuasai -- atau sertifikatnya tidak dapat diterbitkan di Kantor---- Pertanahan atau tidak dapat dibalik namakan maka Pihak-- Pertama berkewajiban mengembalikan kepada Pihak Kedua--- sejumlah uang yang telah diterimanya dari Pihak Kedua.--

----- Pasal 3.-----

- Oleh karena Pembayaran sudah lunas oleh Pihak Kedua--- kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua berhak untuk----- melakukan pematokan, pemagaran, menggunakan dan----- menguasai tanah tersebut di atas untuk kepentingannya--- atau untuk kepentingan pihak lain yang ditunjuknya ;---

----- Pasal 4.-----

- Apabila Pihak Pertama membatalkan perjanjian ini maka akan diselesaikan secara musyawarah.-----  
Demikian juga sebaliknya apabila Pihak Kedua membatalkan perjanjian ini maka akan diselesaikan secara musyawarah.

----- Pasal 5.-----

Selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Pertama ----- berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua untuk - tidak melakukan perbuatan hukum apapun berkenaan dengan tanah tersebut diatas dengan pihak lain. -----

----- Pasal 6.-----

Perjanjian ini tidak berakhir karena meninggalnya salah-satu pihak akan tetapi wajib ditaati dan diteruskan oleh para ahli waris dari masing-masing pihak. -----

----- Pasal 7.-----

Biaya-biaya yang ditimbulkan untuk penyelesaian surat -- ini dan biaya untuk membuat Akta Jual Beli nantinya ---- berikut pajak-pajak yang timbul dalam proses balik nama Sertipikat dari Pihak Pertama keatas nama Pihak Kedua --

Keempat/Terakhir

akan ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- Pasal 8.-----

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah-  
pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya di-----  
Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Padang. -----

Demikianlah surat ini dibuat oleh para pihak dalam -----  
keadaan sadar tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga.

Padang, 1 Februari 2016

PIHAK KEDUA



ARMAN HARDIANSYAH

PIHAK PERTAMA



AMRAN RAJO TUO