

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan negara agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah didukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya. Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Menurut pendapat Benhard Limbong, tanah merupakan bagian terbesar bagi kehidupan manusia, karena sebagian dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan, dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis¹.

Pentingnya Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan Pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan

¹ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 2.

dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.² Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.³

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan agar mendapatkan kepastian hukum. Pendaftaran bukan merupakan syarat terjadi pemindahan hak karena pemindahan hak terjadi setelah dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti dan syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

² Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* Jakarta: Republika, 2008, hlm. 69.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm.316.

⁴ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 81.

Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah,⁵ atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yang menyatakan: “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

⁵ *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, Jakarta: Media Makmur Majumandiri, 2007, hlm. 3.

Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta-akta sangat terbatas, yaitu 8 (Delapan) jenis akta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Pasal 2 ayat (1 dan 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu: melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (ayat 1). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.(ayat 2)

Berdasarkan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan 8 (Delapan) jenis akta tersebut, dimana Akta yang dibuat oleh PPAT itu, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah

yang diakibatkan oleh perbuatan hukum diatas.⁶ Terdapat 5 (lima) jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak tanah yang membutuhkan pembayaran Pajak dan validasi pajak, baik itu Pajak Penghasilan (PPh) di Kantor Pajak Pratama (KPP) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA), sesuai lokasi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) atas Sertipikat yang dialihkan yaitu: Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreng*), Akta Pembagian Hak Bersama.

Sebagai Pejabat seorang PPAT harus memahami masalah-masalah yang berkaitan dengan perpajakan maka Perpajakan memberikan kewenangan tambahan kepada PPAT untuk mengetahui telah terjadi pembayaran pajak oleh para wajib pajak yang melakukan Peralihan Hak Atas Tanah, sehingga dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat khususnya kepada klien-kliennya, mengingat PPAT tersebut dapat memberikan jalan keluar atau informasi permulaan mengenai besarnya pajak yang terhutang yang wajib dibayar oleh para pihak dalam hubungannya dengan akta-akta yang dibuatnya. Menurut pendapat R. Santoso Brotohadiharjo, Pajak adalah:⁷

“iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

⁶ Salim Haji Said., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Divisi Buku Perguruan Tinggi PT Rajagrafindo Persada, cetak 1, 2016, hlm. 94.

⁷ Santoso Brotohadiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan 1, Bandung, Rafika Aditama, 2003, hlm. 2.

Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi. Setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, mewajibkan pihak yang menerima untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak berbeda dengan pajak lainnya karena memiliki pula wajib pajak dan dibayarkan sebelum dilakukan penagihan, dan dapat dilakukan berkali-kali

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, merupakan suatu tindakan dari pemerintah pusat yang sangat strategis dan mendasar di bidang *Desentralisasi Fiskal*, karena di dalamnya memuat ketentuan tentang perubahan kebijakan yang *Fundamental* dalam penataan kembali hubungan keuangan antara Pusat dan Daerah. Dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memiliki tujuan⁸: Memperbaiki Kewenangan Pemungutan, Meningkatkan *Local; Taxing Power*, Meningkatkan *Efektifitas* Pengawasan, Meningkatkan Sistem Pengolahan.

Menimbang Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan sebagai salah satu jenis Pajak Kabupaten/Kota, setelah dirumuskan dengan persetujuan bersama, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kampar dan Bupati Kampar maka diputuskan berlakunya Peraturan Daerah Kabupaten Kampar

⁸ Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-undang Nomor. 28 Tahun 2009*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm. 7.

No 6 Tahun 2011 yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sebagai Penunjang pembangunan di Kampar, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Kampar telah banyak mengalami perubahan-perubahan. Untuk mensukseskan tugas pokok sebagai tulang punggung pembangunan di Kampar, dengan memperjelas dan menyamakan Visi, Misi serta strategi guna meningkatkan kinerja Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA), menyadari dari tahun ke tahun semakin banyaknya tantangan yang akan dihadapi dalam mensukseskan Pembangunan di Kabupaten Kampar.

Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tentang Ketentuan bagi Pejabat:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau setelah wajib pajak menyerahkan pembayaran pajak berupa SSPD.
2. Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
3. Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan Pendaftaran Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

Selain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak yang dikenakan dalam pengurusan akta PPAT adalah Pajak Penghasilan (PPh). Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah

dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menyatakan: “Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak”.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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, besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah sebesar:

- 1) 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;
- 2) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- 3) 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Untuk perolehan hak yang terjadi melalui jual beli, maka pajak dikenakan kepada kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli. Kepada penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) dan kepada pembeli dikenakan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT berdasarkan Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah.⁹

Self Assessment System merupakan sistem pemungutan pajak yang membebaskan penentuan besaran pajak yang perlu dibayarkan oleh wajib pajak yang bersangkutan. Dengan kata lain, wajib pajak merupakan pihak yang berperan aktif dalam menghitung, membayar, dan melaporkan besaran pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau melalui sistem administrasi online yang sudah dibuat oleh pemerintah.¹⁰

Prinsipnya Pajak di Indonesia menganut sistem "*self assessment*". Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang, dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak, akan tetapi menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak

⁹ Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

¹⁰ <https://www.online-pajak.com/sistem-pemungutan-pajak> diakses pada tanggal 16 Januari 2020 Pukul 2.30 WIB.

Atas Tanah dan Bangunan (SSB-BPHTB) untuk pajak pembeli dan Surat Setoran Pajak (SSP) untuk Pajak Penghasilan (PPh) final untuk pajak penjual pada peralihan hak atas tanah dan bangunan yang di setor pada Bank/Pos Persepsi. Prakteknya yang melakukan perhitungan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dan membantu menyetorkan pajak baik oleh PPAT atau juga melalui karyawan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini bertentangan dengan Pasal 3 ayat (1) 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 menyatakan:¹¹

Laporan pajak merupakan hal yang wajib dilakukan oleh wajib pajak, yaitu kewajiban *Verifikasi* pembayaran BPHTB dan *Validasi* Pajak PPh setelah penyetoran PPh, berdasarkan Pasal 3 ayat (5) 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 menyatakan,¹² hal ini mengakibatkan tenggang waktu antara perikatan jual

¹¹ *Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016*: Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

¹² *Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016*: Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan

beli/peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT, dengan pelaksanaan jual beli/peralihan hak atas tanahnya yang dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang memiliki jarak waktu yang relatif lama.

Dilihat berdasarkan Prosedur dan Penyetoran Pajak di Kabupaten Kampar, baik itu verifikasi dan penyetoran Pajak BPHTB dapat dilakukan dalam satu hari kerja, apabila tidak ada kendala jaringan bayar Bank Riau yang ada di BAPENDA Kabupaten Kampar. Selanjutnya dapat membayar PPh setelah mendapat *Ebiling* setor PPh dari Kantor Pajak atau melalui situs Online Pajak, masalahnya setelah pembayaran PPh Wajib dilakukan *Validasi*. Prosedur *Validasi* PPh di Kantor Pajak Pratama Bangkinang terhitung tiga hari kerja saat berkas *Validasi* didaftarkan, lamanya jangka waktu *Validasi* baru dapat dilakukan penandatanganan Akta dan baru dapat mendaftarkan berkas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di BPN Kampar.

Validasi terkadang semakin lama, apabila yang dipakai/digunakan adalah nilai kesepakatan para pihak yang di bawah patokan harga pasar yang dipatok oleh BAPENDA meskipun BAPENDA menerima belum tentu Kantor Pajak Pratama menerima. Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan, tidak dihitung berdasarkan harga yang dicantumkan pada bukti BPHTB, menurut KPP Pratama Pajak dihitung berdasarkan nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh berdasarkan:¹³

Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

¹³ Pasal 2 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016: Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal

Keinginan Masyarakat terutama klien kepada PPAT yang ingin secepatnya dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melihat Pajak yang sudah Online. Berdasarkan permasalahan tersebut, BPN Kampar memberikan kemudahan berupa kebijakan yang tidak tertulis dimana bila PPAT Kampar telah melengkapi berkas persyaratan pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah yang telah ditetapkan terkecuali, untuk PPh cukup bukti pembayaran PPh sedangkan untuk persyaratan *Validasi* PPh menjadi tanggung jawab PPAT Kampar kepada perpajakan untuk memastikan setelah atau dalam Proses pendaftaran *Validasi* PPh pasti dilakukan.

Hal ini bertentangan dengan Peraturan perpajakan yang berlaku dimana, Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 dan Peraturan Direktorat Jenderal Pajak No. Per-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.¹⁴ Dimana PPAT dalam menjalankan kewenangan

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

¹⁴ Peraturan Direktorat Jenderal Pajak No. Per-18/PJ/2017: Orang pribadi atau badan yang telah memenuhi kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari: a. pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau b. perubahan perjanjian pengikatan jual beli

utamanya yaitu menandatangani Akta Peralihan Hak Atas Tanah setelah kewenangannya tambahan yang diberikan perpajakan yaitu memastikan pajak para pihak yang dikenakan pajak betul-betuk dilaksanakan wajib pajak.

Mengingat besarnya tanggung jawab PPAT demi berjalannya peraturan perundang-undangan dengan baik, terutama dalam peralihan hak atas tanah agar terlaksananya pembayaran pajak yang *transparan, efisien dan ekonomis* serta terwujudnya kepastian hukum, dan terlaksananya Kewenangan Utama PPAT sesuai dengan Jabatannya serta Kewenangan tambahan yang diberikan oleh perpajakan yaitu memastikan berjalannya perpajakan dengan baik dan benar. Hal ini bertentangan dengan yang terjadi pada PPAT Kabupaten Kampar dimana PPAT mengalami Konflik peran (*Role Conflict*) yaitu dimana masyarakat (Klien) yang menuntut harapan dan tujuan yang lebih yaitu, dimana pekerjaan utama adalah membuat akta ontentik mengenai pertanahan dan mendaftarkannya dituntut lebih dalam pengurusan diluar jabatannya yaitu melakukan penghitungan dan penyetoran pajak BPHTB dan PPh.

membantu Wajib Pajak yang kena pajak dalam pengurusan pajak peralihan Hak Atas Tanah yang diurusnya dengan kewenangan Utama PPAT yaitu membuat akta Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kewenangan tambahan yang diberikan Perpajakan yaitu hanya memastikan telah terjadi pembayaran pajak oleh wajib pajak dalam peralihan hak atas tanah. Berjalannya Peraturan Perundanga-Undangan dengan benar dalam Peralihan Hak Atas Tanah tidak terkecuali Peraturan Perpajakan yang menjadi bagian

atas tanah dan/ atau bangunan harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan ke Kantor Pelayanan Pajak.

terpenting dari Peralihan Hak Atas Tanah sehingga melahirkan Produk hukum baru yang merupakan tanggung jawab PPAT kepada masyarakat, Negara dan Allah Swt, yang diberikan kewenangan oleh Perundang-undangan. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, perlu suatu penelitian lebih lanjut mengenai tanggung jawab PPAT yang membantu pengurusan pembayaran BPHTB dan PPh oleh PPAT yang akan dituangkan ke dalam tesis yang berjudul: **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENGURUSAN (BPHTB) DAN PAJAK PENGHASILAN (PPh) UNTUK PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN KAMPAR”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan permasalahan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar?
2. Bagaimana Tangung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini oleh penulis bertujuan menjawab permasalahan di atas yaitu:

1. Untuk mengetahui Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar?
2. Untuk mengetahui Tangung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar?

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara:

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum dalam bidang kenotariatan khususnya bagi PPAT, tentang Tangung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar;
 - b. Melengkapi penjelasan dan/atau tulisan yang telah ada mengenai Tangung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar.
2. Manfaat Praktis.

- a. Bagi Notaris/PPAT manfaatnya penelitian ini adalah menjadi tambahan wawasan bagi Notaris terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan proses peralihan hak atas tanah dalam perannya menjalankan peraturan Perundang-Undangan yang;
- b. Bagi Masyarakat manfaatnya penelitian ini adalah sebagai informasi bagi masyarakat terutama wajib pajak yang kena pajak dalam Peralihan Hak Atas Tanah, agar lebih paham bagai mana pentingnya pembayaran pajak yang menjadi tanggung jawabnya dan yang menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk lebih jujur dan transparan dalam menyampaikan informasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah mereka kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) demi terciptanya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan, khususnya di lingkungan Universitas Negeri Andalas Padang, penelitian mengenai “Tanggung Jawab Hukum Bagi PPAT Yang Membantu Pengurusan (BPHTB) Dan Pajak Penghasilan (PPh) Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Kampar” belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini adalah asli adanya dan secara akademis dapat dipertanggungjawabkan. Meskipun ada peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai masalah Tanggung Jawab Hukum

Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas sangat jauh berbeda dengan penelitian ini.

Penelitian yang berkaitan dengan Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah tersebut yang pernah dilakukan adalah:

1. Ien Zaenab Heru Partuti, mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Tahun 2010 dengan judul “Peran Notaris selaku PPAT dalam Penerapan Sistem Self Assessment pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat”. Adapun Permasalahan yang dibahas adalah:¹⁵
 - a. Bagaimana peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem self assessment pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya?
 - b. Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam penerapan sistem self assessment pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya serta cara mengatasinya?
2. Nomi Chairaini Tarigan, mahasiswa Magister Kenotariatan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2017 dengan judul “Analisis Yuridis Atas Pelayanan

¹⁵ http://eprints.undip.ac.id/23771/1/IEN_ZAENAB_HERU_PARTUTI.pdf, diakses 19 Januari 2019, Pukul 20.30 WIB.

Notaris/PPAT Kepada Kliennya Dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (Studi di Kota Medan)”. Adapun Permasalahan yang dibahas adalah :¹⁶

- a. Bagaimana pengaturan mengenai pelayanan Notaris/PPAT kepada kliennya dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris/PPAT menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku?
- b. Bagaimana akibat hukum atas penyalahgunaan kepercayaan yang diberikan oleh klien kepada Notaris/PPAT yang tidak melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dititipkan kepada Notaris/PPAT?
- c. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT, apabila lalai untuk segera membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dititipkan kepada Notaris/PPAT, sehingga mengakibatkan pajak yang bersangkutan menjadi kurang bayar?

Perbedaan tulisan tersebut diatas, dengan penulis ini adalah dalam penulisan lebih menekankan persoalan tanggung jawab PPAT dalam membantu pengurusan pajak peralihan yaitu BPHTB dan PPh.

¹⁶<http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/515/157011268.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses, 19 Januari 2019, Pukul 21.00. WIB.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.

1. Kerangka Teori

Penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran yang teoritis, teori berguna untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik atas proses tertentu yang terjadi.¹⁷ Kerangka teori merupakan landasan dari teori untuk memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisa. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁸

Suatu penelitian, teori dan kerangka teori mempunyai kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut :¹⁹ Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam fakta, teori sangat berguna di dalam klasifikasi fakta dan teori merupakan ikhtiar dari hal-hal yang diuji kebenarannya. Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang *relevan*, yang mampu menerangkan masalah tersebut. Adapun kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisi dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Kewenangan.

Pemerintahan dalam melaksanakan fungsi, kekuasaan dan kewenangan sangatlah penting, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata “wewenang” memiliki arti, hak dan kekuasaan untuk

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 122.

¹⁸ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1981), hlm. 121.

bertindak, kewenangan, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. Istilah Wewenang digunakan dalam bentuk kata benda. Istilah ini sering kali dipertukarkan dengan istilah kewenangan. Istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam istilah hukum Belanda. Dalam kepustakaan hukum administrasi Belanda soal wewenang menjadi bagian penting dan bagian awal dari hukum administrasi, karena obyek hukum administrasi adalah wewenang pemerintah (*bestuur bevoegdheid*).

Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat. Kewenangan atau wewenang adalah istilah dalam hukum kita yang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.²⁰

Wewenang secara umum diartikan sebagai kekuasaan untuk melakukan semua tindakan hukum publik. Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.

²⁰ Phillipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang, Makalah*, Universitas Airlangga, Surabaya, tanpa tahun, hlm. 20.

- 1) Kewenangan *Atribusi* yaitu menurut Indroharto bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.
- 2) Kewenangan *Delegasi* yaitu pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah yang memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya.
- 3) Kewenangan Mandat yaitu Pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan atas namanya.

PPAT mendapat kewenangan secara atribusi, yang di dapat oleh pemerintah melalui undang-undang untuk membuat akta ontentik pertanahan.

b. Teori Tangung Jawab Hukum

Pertanggung jawaban menurut istilah dibagi menjadi dua pertanggung jawaban yang menunjuk pada pertanggung jawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum (konsekuensi hukum) yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban

politik atau kewajiban hukum (garis bawah dari peneliti).²¹ Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:²²

- 1) Teori *fautes de personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Sedangkan Hans Kelsen menguraikan teori tentang pertanggung jawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 507.

²² Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 335-337.

Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.²³

Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan, bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.²⁴ Hans Kelsen dalam bukunya yang lain, membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu:²⁵

- 1) Pertanggungjawaban *individu* yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban *kolektif* berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang

²³ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at (selanjutnya disingkat Hans Kelsen I) Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 56.

²⁴ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, terjemahan Somardi, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hal.83. (Selanjutnya disingkat Hans Kelsen II).

²⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien (selanjutnya disingkat Hans Kelsen III), Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006, hlm. 140.

dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

- 4) Pertanggungjawaban *mutlak* yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggungjawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggungjawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan tanggungjawab PPAT dalam pengurusan dan penyeteroran BPHTB dan PPh yang mendapat wewenang dari surat kuasa dan sebagai pihak yang mengetahui telah terjadi pembayaran BPHTB dan PPh yaitu dengan adanya tanda tangan PPAT dan stempel basah pada blangko BPHTB dan Blangko formulir permohonan *Validasi PPh*.

2. Kerangka Konseptual.

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian, maka berikut ini penjelasan variabel judul penelitian:

- a. Tanggung Jawab.

Tanggung Jawab Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²⁶

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²⁷ Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).²⁸

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kesalahan tersebut mengakibatkan kerugian kepada orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa

²⁶ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, hlm. 2005.

²⁷ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

²⁸ *Ibid*, hlm.49.

konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu;

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus yaitu;

1) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara;

2) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas *resiprositas* sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.²⁹

c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak (pembeli) karena diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan akibat peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang BPHTB kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB yang kemudian kita kenal sebagai UU BPHTB, kemudian berdasarkan Prinsip Kesetaraan Hak (*Demokrasi*), Pemerataan dan Keadilan, Peran serta masyarakat, dan Pertanggung jawaban yang berwenang lebih jelas (*Akuntabilitas*) dengan

²⁹ Urip Santoso., *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, PT Kharisma Putra Utama, Cetakan ke-1, Januari 2016, hlm. 65-66.

memperhatikan potensi daerah yang besar dalam pajak maka demi pemerataan pajak lahir Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang mengatur tentang PBB dan BPHTB. Berdasarkan Pasal 85 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) menyatakan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

d. Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak Penghasilan (PPh) dimana yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomi yang diterima atau yang 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.³⁰

Peralihan Hak Atas Tanah merupakan Pajak Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final, dimana salah satu pajak bersifat final adalah penghasilan dan transaksi pengalihan harta dan/atau bangunan, usaha jasa *konstruksi*, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan; dan penghasilan tertentu lainnya, yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.³¹ Pajak Penghasilan (PPh) Pajak yang harus dibayarkan (penjual) karena peralihan hak atas tanah dan

³⁰ Fidel, *Cara Mudah Praktis Memahami Masalah-Masalah Perpajakan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Ke-1, Februari 2010, hlm. 157-158.

³¹ *Ibid*, hlm. 159.

bangunan, menggunakan Surat Setor Pajak (SSP) pada Bank *Persepsi*. Ketentuan (PPh) untuk Penjual dalam peralihan hak berdasarkan PP Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kemudian dirubah beberapa kali yang terakhir adalah PP Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga atas PP Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, selanjutnya menimbang percepatan pelaksanaan pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, maka perlu mengatur kembali kebijakan atas Pajak Penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, maka lahirlah PP Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Dimana sampai saat ini mengatur Tentang PPh, tetapi tentang tata cara penyetorannya, pelaporan dan pengecualiannya badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya maka lahirlah ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016. Selanjutnya bedasarkan Pasal 16 Huruf a

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang tata cara penyetorannya, pelaporan dan pengecualiannya badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya dan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 37/PMK.03/2017 tentang tata cara Pembayaran dan pelaporan pajak penghasilan atas Penghasilan dari pengalihan *Real Estate* dan Skema kontak *investasi kolektif* tertentu, maka Direktorat Jendral Pajak mengeluarkan Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang tata cara penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan atas Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, dimana diatur tentang pentingnya *Validasi PPh*.

e. Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak pemilikan sebidang atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada Pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini

subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas Tanah).³²

Peralihan hak atas tanah atau kenal juga peralihan hak dari pemilik yang lama kepemilik yang baru, dimana berdasarkan cara peralihan haknya, maka dapat dibagi menjadi dua yaitu peralihan hak atas tanah, Pertama yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan yang kedua dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilik hak atas tanah contohnya melalui jual beli. Peralihan Hak melalui jual beli dapat dilakukan melalui PPAT dimana Pihak penjual dan Pihak Pembeli datang ke Kantor PPAT dengan masing-masing melengkapi *Identitas* para pihak yaitu fotokopi KTP, KK, NPWP dan pembeli membawa sertifikat Asli tanahnya selanjutnya para pihak membayar pajak masing-masing yaitu PPh untuk penjual dan BPHTB untuk pembeli yang telah di *verifikasi* dan *validasi* oleh para pihak maka selanjutnya bukti bayar pajak masing-masing diserahkan kepada PPAT dan selanjutnya ditandatangani Akta jual beli yang telah disiapkan terlebih dahulu oleh PPAT ini dilakukan setelah PPAT setempat memeriksa keaslian sertifikat Ke BPN yaitu mengecek lokasi tanah di sertifikat (*Ploting*), mengecek kesesuaian data *fisik* dengan *yuridis* berupa peta

³² Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cetak. I.(Jakarta: Universitas Trisakti, September 2005), hlm. 56.

pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah di BPN (*Ceking*) selanjutnya di (*Verifikasi*) BPN dimana dilakukan pemeriksaan kebenaran sertifikat dengan data *fisik* dan yuridis di BPN maka, selanjutnya PPAT dengan melengkapi syarat penfataran balik nama melalui jaul beli datang ke BPN wilayah tanah tersebut untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli.

G. Metode Penelitian.

Metode yang digunakan dalam tesis ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian.

Permasalahan yang telah dirumuskan diatas dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *Yuridis* (hukum dilihat sebagai Norma atau *das sollen*) Norma peraturan atau undang-undang (UU) sebagai *law in books*, bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data *sekunder*) dengan data *primer* yang diperoleh di lapangan dan pendekatan *empiris* (hukum sebagai kenyataan sosial, *kultural* atau *das sein*).

Hukum diidentifikasi sebagai perilaku yang mempola yaitu, pendekatan *yuridis sosiologis*, hukum sebagai *law in action*, dengan pendekatan ini maka diharapkan apakah pelaksanaan Peranan dan Tangung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak

Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar, sudah ada kesesuaian antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan sosialnya. Atau dengan kata lain, kesesuaian antara *law in books* dengan *law in action* atau kesesuaian antara *das sollen* dengan *das sein*.

2. Jenis dan sumber Penelitian.

Jenis penelitian adalah hukum *sosiologis* dengan *Spesifikasi* penelitian yang bersifat *deskriptif analitis* yaitu melakukan *deskripsi* terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. *Deskripsi* dimaksudkan adalah terhadap data *primer* dan juga data *sekunder* yang berhubungan dengan Peranan dan Tangung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang *relevan*. Dalam penelitian ini jenis data meliputi:

- 1) Data *primer*.

Data *primer* adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.³³ Data *primer* diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka

³³ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm.2.

mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³⁴

Wawancara yaitu peran antara pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika pewawancara mengajukan pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden. Wawancara dilakukan dengan semi *struktur* yaitu dengan membuat daftar pertanyaannya tetapi dalam pelaksanaan wawancara boleh ditambah atau mengembangkan pertanyaan dengan fokus masalah yang diteliti. Wawancara ini bertujuan untuk menggali *informasi* yang dibutuhkan penulis terkait dengan perumusan permasalahan yang diteliti.

2) *Data sekunder*.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. *Data sekunder* yang dikumpulkan bersumber dari:

a) Bahan Hukum *Primer* yakni dari hukum *positif* yang diurutkan

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang meliputi :

(1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

1945;

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

³⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm. 81.

- (3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);
- (4) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
- (5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- (6) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan;



- (7) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan;
- (8) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1993 Tentang Perhitungan Anggaran Negara Tahun Anggaran 1990/1991;
- (9) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1993 Tentang Pajak Penghasilan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang PDRD;
- (10) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- (11) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

(12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

(13) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

(14) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48

Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

(15) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

(16) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Beli Atas Tanah dan/atau Bangnan Beserta Perubahannya;

(17) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Beli Atas Tanah dan/atau Bangnan Beserta Perubahannya;



(18) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KaBPN 3/1997);

(19) Keputusan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik IPPAT;

(20) Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/207 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Beli Atas Tanah dan/atau Bangnan Beserta Perubahannya;

(21) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 23/2009);

(22) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN);

(23) Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Kampar No.6 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB);

(24) Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Kampar No.11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan;

(25) Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Kampar No.3 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah No.11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.

(26) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (Kode Etik IPPAT) Nomor 12/PPIPPAT/1/2017;

3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data.

a. Teknik Pengumpulan.

Teknik pengumpulan data yaitu untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- 1) Penelitian kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
 - a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas;
 - b) Bahan hukum dari koleksi pribadi.

2) Penelitian lapangan yang dilakukan berlokasi di Kantor beberapa PPAT Kabupaten Kampar, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Kampar, dan BPN Kabupaten Kampar untuk mendapatkan data hal-hal yang lakukan PPAT Kabupaten Kampar dalam Peranan dan Tangung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar.

b. Alat Pengumpulan Data.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Pedoman Wawancara dari studi kasus di PPAT Kabupaten Kampar. Pedoman wawancara secara garis besar dapat dibagi ke dalam tiga tahap, yaitu:

- 1) Tahap persiapan wawancara yaitu Peneliti merangkum hal-hal yang mau di pertanyakan kepada Nara sumber, sebelum terjun langsung kelapangan untuk bertanya peneliti memahami hal-hal yang mau ditanyakan dan membuat janji untuk menentukan waktu dan tempat dengan para Narasumber yang sudah peneliti kenal dan berhubungan baik;
- 2) Proses wawancara yaitu sebelum Narasumber hadir Peneliti sudah berada di Kantor Narasumber dan bertanya berdasarkan etika kesopanan dimana yang penuh keterbukaan;
- 3) Evaluasi wawancara yaitu Peneliti merangkum jawaban Narasumber dan memeriksa seluruh pertanyaan apakah ada yang

terlewat, ini merupakan permasalahan yang sering terjadi pada penelitian yang menggunakan teknik wawancara.

4. Analisis Data.

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan kemudian dianalisis secara *kualitatif* dengan metode *deskriptif*. *Kualitatif* yaitu metode *analisis* data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya. Kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Sedangkan *Deskriptif* yaitu metode *analisis* dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan.



