

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia adalah negara hukum yang beralaskan pada pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka daripada itu segala sesuatu yang dilakukan oleh negara harus beralaskan pada hukum. Pajak sebagai sumber perimaan negara yang dibayarkan oleh wajib pajak diatur dalaam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pajak yang dipungut oleh pemerintah diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Pemungutan pajak mempunyai tujuan utama untuk mewujudkan kemakmuran masyarakat. Dalam hal ini pemerintah harus dapat meningkatkan penerimaan pajak dan sekaligus dapat menunjang peningkatan pertumbuhan prekomonian masyarakat.<sup>1</sup>

Pajak yang dibayarkan merupakan wujud dari masyarakat dalam hal bernegara serta peran subjek pajak lainnya secara langsung dan bersama melaksanakan kewajiban pajak untuk pembiayaan dan pembangunan negara secara nnasional dan pembangunan didaerah. Fungsi pajak digunakan sebagai pemasukan uang kas kedalam negara dengan secara optional, yang artinya bahwa

---

<sup>1</sup> Marihot Pahala Siahaan. *Hukum Pajak Elementer*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2010. (untuk selanjutnya disingkat Marihot I) hlm. 2

pajak adalah uang dari iuran masyarakat yang diberikan atau diserahkan kepada negara sebagai kas negara.<sup>2</sup>

Berdasarkan lembaga pemungutan, penggolongan pajak di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:<sup>3</sup>

1. Pajak pusat adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat yang dalam hal ini sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jendral pajak Kementerian Keuangan, seperti Pajak penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Bea Materai.
2. Pajak Daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik Provinsi, Kabupaten/Kota, seperti Pajak Reklame, Parkir, Tempat Hiburan dan hotel dan/atau penginapan lainnya.

Subjek pajak dalam hal Pengalihan Hak atas Tanah terdapat dua macam pajak yang harus dibayarkan pada setiap transaksi adalah, yang pertama dalam pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu pajak obyektif dengan didasarkan pada apa yang menjadi obyek dalam pajak, kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak dan/atau wajib pajak.<sup>4</sup> Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak pusat yang kini dialihkan menjadi pajak daerah yang berpotensi mejadikan Pendapatan Asli

---

<sup>2</sup> Wirawan B Lilyas dan Rudy Suhartono. *Hukum Pajak Material 1*. Salemba Humanika. Jakarta. 2011. hlm. 2

<sup>3</sup> Angger Sigit Pramukti, Fuady Primaharsya. *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. 2015. hlm.61

<sup>4</sup> Marihot P. Siahaan. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguan, Teori dan Praktik*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2003. (untuk selanjutnya disingkat Marihot II) hlm. 44

Daerah meningkat dalam proses Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yakni dengan pemindahan hak karena adanya jual beli. Dalam setiap proses transaksi jual beli merupakan suatu yang harus dilakukan oleh masyarakat untuk memberikan masukan pajak dalam jumlah yang besar yang dibebankan oleh pembeli. Kedua Pajak Penghasilan terdiri dari Pajak penghasilan bersifat final dan pajak penghasilan yang tidak bersifat final. Pajak penghasilan yang tidak bersifat final diterapkan kepada subjek pajak atas penghasilan yang diterimanya atau diperoleh dalam tahun pajak, akan tetapi dalam pajak penghasilan yang bersifat final adalah pajak yang dibayar, dipotong atau dipungut atas transaksi atau penghasilan dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung pada penghasilan brutonya, yang bersifat final.<sup>5</sup> Dalam hal ini pajak penghasilan bersifat final dibebankan oleh penjual.

Pajak atas penghasilan jual beli tanah dan bangunan dikenakan berdasarkan perbuatan hukum yang terjadi. Perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, akan tetapi didalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai jual beli dalam hukum agraria telah dinyatakan tidak berlaku. Ketentuan dalam Pasal 26 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan bahwa Jual Beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dengan Wasiat, dan pemberian Menurut Adat dan/atau perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan

---

<sup>5</sup> Fauzi Malik. *Penerapan PPh Final Dalam Sistem Self Assesment Ditinjau Dari Asas Keadilan*. Berita Pajak. Nomor 1506. 2004. hlm. 1

Pemerintah yang mana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta khususnya akta jual beli sangatlah penting mengingat bahwa akta yang dibuat oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik yang dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendaftarkan peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Dengan demikian Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah harus mempunyai kecakapan, kemampuan, dan moralitas yang ada, sehingga tidak menimbulkan permasalahan, mengingat bahwa akta Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dijadikan alat bukti otentik yang berkaitan dengan pertanahan. Bertolak ukur pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah bahwa tugas pokok Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagaimana kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya sebuah perbuatan hukum tertentu yang mengenai Hak Atas Tanah dan/atau mengenai hak lainnya yang akan dijadikan alas pendaftaran tanah.

Dalam pembayaran pajak yang berkaitan dengan peralihan hak melalui jual beli, wajib pajak diwajibkan membayar pajak yang telah ditentukan setelah menandatangani akta jual beli tanpa adanya tanda tangan dari Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembayaran akta oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah adanya pembaruan dan validasi bukti pembayaran yang mana telah diatur

dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 mengingat juga dalam Peraturan Pemerintah nomor 34 Tahun 2016 bahwa wajib pajak harus menyerahkan bukti fokopi Surat Setoran Pajak atau hasil sarana administrasi lain yang disamakan dengan surat setoran pajak yang telah dilakukan penelitian oleh kantor pelayanan pajak. Dalam hal ini, Kantor Pajak Pratama akan menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Atau Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai Peraturan Direktorat Pajak PER-18/PJ/2017 untuk wajib pajak non pengembang atau Peraturan Direktorat Pajak PER-26/PJ/2018 untuk wajib pajak pengembang.<sup>6</sup>

Dalam praktik masih banyak ditemukan kesalahan dalam proses pembayaran pajak, salah satunya adalah proses penandatanganan akta Jual beli dengan tidak dilampirkan bukti setor pajak dari wajib pajak. Dengan banyak hal penyebab yang mulai dari banyaknya Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kurang mengetahui informasi, sehingga kemungkinan besar terjadinya wanprestasi mengenai pajak terhadap wajib pajak baik pembeli maupun penjual baik secara perorangan maupun badan hukum.

Sehingga berdasarkan uraian peneliti di atas dalam menyusun tesis ini akan menitik beratkan pada **Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Sebelum Pembayaran Pajak.**

---

<sup>6</sup> <https://www.pajak.go.id/id/artikel/dorong-peran-ppat-pastikan-pph-final-disetor>. Diakses pada tanggal 11 November 2019, pukul 00.45 WIB

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan oleh peneliti dalam Latar belakang diatas maka ada beberapa rumusan masalah yang menjadi kajian dalam penelitian tesis ini sebagai berikut:

1. Keabsahan Akta Jual Beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan.
2. Pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak.

## 1.3 Tujuan Penelitian

Dalam hal penelitian diatas maka peneliti mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa secara mendalam mengenai keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum dilakukan pembayara pajak.
2. Untuk menganalisa secara mendalam Pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Dalam hal tersebut diatas, maka manfaat yang hendak diperoleh oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bantuan dalam bentuk pengetahuan dan pemikiran dalam Tanggung

Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Sebelum Pembayaran Pajak.

- b. Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk mendalami teori dan/atau konsep yang telah di tulis selama menjalani kegiatan belajar di Fakultas Hukum Universitas Narotama.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Dalam penelitian ini diharapkan menjadi masukan dan motivasi tersendiri terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah supaya dapat memperhatikan secara cermat prosedur dan langkah apa yang harus dilakukan dalam pembuatan akta jual beli.
- b. Kepada Badan Pertanahan Nasional supaya dapat memperhatikan lagi terhadap proses pendaftaran tanah dengan melalui jual-beli.
- c. Dan Kepada Pelayanan Pajak diharapkan menjadi masukan dan dapat memperhatikan laporan setiap bulan yang dibuat dan/atau dilaporkan oleh setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 1.5 Orisinalitas Penelitian

Peneliti mencari bahan-bahan penelitian dalam bentuk tulisan tesis yang membahas tentang perpajakan, jual beli dan Tanggung gugat Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari bebrapa judul yang dicari oleh peneliti, maka peneliti menjadikan judul tersebut sebagai tolok ukur, guna mencapai apa yang di tueliti oleh peneliti, peneliti menemukan beberapa judul yang serupa dan menjadi tolak

ukur yang dipakai oleh peneliti berasal dari Estelle Phillips. Berikut ini dikemukakan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran orisinalitas penelitian yang meliputi:<sup>7</sup>

- a. *Saying something nobody has said before;*
- b. *Carrying out empirical work that hasn't been done made before;*
- c. *Making a synthesis that hasn't been made before;*
- d. *Using already know material but with a new interpretation;*
- e. *Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;*
- f. *Taking a particular technique and applying it in a new area;*
- g. *Bringing new evidence to bear on an old issue;*
- h. *Being cross-diciplinary and using different methodologies;*
- i. *Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has;*
- j. *Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before;*
- k. *Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before;*
- l. *Looking at existing knowledge and testing it;*
- m. *Playing with words. Putting thing together in ways other haven't.*

Peneliti akan menguraikan secara garis besar dari beberapa penelitian yang telah ada mengenai Perpajakan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Tanggung Guagat Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dengan merujuk pada pendapat pendapat Estelle Phillips

---

<sup>7</sup> Estelle Phillips dalam Rusdianto S. *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*. Disertasi. Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya. 2016.

Tesis Mohammad Iqbal Dahnan dengan judul “pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah dan/atau bangunan” Pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah dan/atau bangunan diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016. Pajak Penghasilan yang bersifat final dibayar oleh wajib pajak yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) yang menyatakan bahwa Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mana wajib pajak menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke Kas Negara, sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Penundaan penandatanganan akta jual beli oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, Pasal 3 ayat (1), menyebabkan konflik norma dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengingat dalam Pasal 22 yang mewajibkan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah menandatangani seketika akta yang dibuatnya. maka dalam hal ini bertentangan antara norma yang satu dengan yang yang lain yang dapat mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum.<sup>8</sup>

Penelitian Mohammad Iqbal Dahnan berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian dengan permasalahan, yaitu. Pertama tentang Keabsahan Akta Jual Beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan. Kedua pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak. Sedangkan

---

<sup>8</sup> Mohammad Iqbal Dahnan. *Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan*. Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember. 2018

dalam penelitian Mohammad Iqbal Dahnan, permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini antara lain meneliti mengenai fungsi Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan pajak penghasilan atas tanah dan bangunan, selanjutnya akan meneliti mengenai apakah pajak penjual hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar sebelum akta ditangani oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan meneliti mengenai pengaturan kedepan pemungutan pajak penghasilan jual beli. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini (*Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before*) yang artinya menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya.

Tesis Purna Noor Aditama dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang tanggung jawab dan upaya-upaya Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umurn untuk membuat fakta tertentu khususnya akta peralihan hak atas tanah, harus memiliki kemampuan khusus dibidang pertanahan, mengingat akta tersebut bisa digunakan sebagai alat bukti yang menerangkan telah terjadi perbuatan hukum pengalihan hak.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Purna Noor Aditama. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. Tesis. Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2017

Penelitian Purna Noor Aditama berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian dengan permasalahan, yaitu. Pertama tentang Keabsahan Akta Jual Beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan. Kedua pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak. Sedangkan dalam penelitian Purna Noor Aditama, permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini antara lain menegani tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini (*Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before*) yang artinya menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya.

Tesis Sigit Dwi Santoso dengan judul “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.787K/Pdt/2013)” keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan sebuah akta otentik. Idealnya akta jual beli yang dibuat oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga memberikan kontribusi kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Mahkamah Agung No.787K/Pdt/2013 menyatakan

bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tidak sah dan batal demi hukum.<sup>10</sup>

Penelitian Sigit Dwi Santoso berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian dengan permasalahan, yaitu. Pertama tentang Keabsahan Akta Jual Beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan. Kedua pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak. Sedangkan dalam penelitian Sigit Dwi Santoso, permasalahan yang akan di teliti dalam tesis ini antara lain menegnai keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam putusan Mahkamah Agung No.787 K/Pdt/2013 dan Tanggung Gugat Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat keabsahan dalam putusan Mahkamah Agung No.787 K/Pdt/2013. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini (*Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before*) yang artinya menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya.

## **1.6 Tinjauan Pustaka**

### **1.6.1 Konsep Akta Otentik**

Secara Konsep Akta otentik adalah akta yang sejak awal secara pasti dipergunakan dalam hal pembuktian. Dimana dapat dibuktikan di kemudian hari.

Menurut A. Pilto dalam buku Daeng Naja mengungkapkan bahwa akta itu sebagai

---

<sup>10</sup> Sigit Dwi Santoso. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013)*. Tesis. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. 2018

surat yang ditanda tangani, dibuat untuk dan digunakan sebagai alat bukti yang sah dan sehingga dapat dibuktikan sebaliknya, maka akta otentik dapat dipergunakan oleh orang atau badan hukum untuk apa surat itu dibuat.<sup>11</sup> Maka dalam hal ini akta otentik memiliki tiga (3) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya, yaitu:<sup>12</sup>

1. Sebagai alat bukti bahwa telah membuat perjanjian yang sesuai dengan keinginan atau kehendak para pihak;
2. Sebagai alat bukti bahwa apa yang terlulis di dalam suatu perjanjian menjadi salah satu tujuan dan kehendak para pihak yang berkepentingan; dan
3. Sebagai alat bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal dan hari tertentu, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya oleh para pihak yang telah mengadakan perjanjian dan isi perjanjian tersebut sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta otentik dibuat oleh pejabat yang diberikan kewenangan oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, baik dengan atau tanpa bantuan dari para pihak yang berkepentingan, mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh para piha yang berkepentingan, maka akta otentik tersebut memuat keterangan pejabat pembuat akta tersebut dengan menerangkan apa ayang

---

<sup>11</sup> Daeng Naja. *Teknik Pembuatan Akta. Pustaka Yustisia*. Yogyakarta. 2012. hlm. 1

<sup>12</sup> Salim H.S. *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta. 2006. hlm. 43

dilakukan atau diperlihatkan dihadapannya.<sup>13</sup> Dalam pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat di mana akta itu dibuatnya.

Menurut definisinya pada Pasal 1868 KUHPerdara adalah, pertama syarat yang harus terpenuhi dalam akta otentik adalah wajib dibuat dalam bentuk yang telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, syarat kedua adalah keharusan dalam pembuatan akta otentik tersebut dihadapan pejabat umum dan atau pejabat yang berwenang. Arti kata dihadapan menunjukkan bahwa kata tersebut dibuat atas permintaan seseorang dan/atau para pihak yang berkepentingan, syarat ketiga bahwa pejabat harus berwenang dalam jabatan karena dalam hal ini pejabat dapat membuat akta otentik dimana tempat dan wilayahnya masih dalam kewenangan pejabat tersebut dengan mencantumkan tanggal dan waktu berapa dibuatnya akta tersebut.

Dalam ketiga syarat tersebut dapat di kualifikasikan sebagai akta otentik. Jika dalam salah satu syarat tersebut tak dapat di penuhi oleh pejabat yang berwenang maka dalam hal ini akta tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian.

### 1.6.2 Konsep Perpajakan

Menurut Rachmad Soemitro dalam buku Y. Sri Pudyatmoko menyatakan bahwa pajak adalah peralihan dan/atau iuran kekayaan dari rakyat untuk diberikan kepada kas negara guna membiayai pengeluaran rutin dan *excessnya* digunakan

---

<sup>13</sup> Husni Thamrin. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Laksbang Presindo. Yogyakarta. 2011. hlm. 11

untuk *public saving* yang merupakan pendapatan utama untuk membiayai investasi yang dimiliki oleh pemerintah.<sup>14</sup>

Pajak adalah salah satu cara negara untuk membiayai perekonomian sendiri dan pengeluaran biaya secara umum, disamping itu juga sebagai kewajiban warga negara (wajib pajak), akan tetapi pajak juga merupakan partisipasi masyarakat yang dianggap penting dalam proses pembangunan. Oleh karenanya pajak dijadikan sebagai alat penggerak dalam partisipasi masyarakat kepada negara dalam hal kas negara.

Manfaat pajak ada dua, yaitu. Pertama, fungsi *budgetair* dan yang mana pajak dipergunakan sebagai cara untuk memasukkan uang secara baik ke dalam kas negara berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Kedua, yaitu fungsi *regulerend* yaitu fungsi mengatur sebagiannya juga fungsi pajak yang mana digunakan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sebagai tambahan dan juga sebagai pelengkap untuk fungsi utama pajak tersebut.<sup>15</sup>

Ciri-ciri dan karakteristik pajak sebagai berikut:

1. Pajak diminta dengan dasar Undang-Undang atau peraturan pelaksanaannya;
2. Terhadap sebuah pembayaran pajak tidak ada *tegen* prestasi yang dapat ditunjukkan secara langsung;
3. Pemungutannya dapat dilakukan dengan baik oleh pemerintah pusat (pajak pusat) maupun pemerintah daerah (pajak daerah);

---

<sup>14</sup> Y. Sri Pudyatmoko. *Pengantar Hukum Pajak*. Andi. Yogyakarta. 2009. hlm. 2

<sup>15</sup> Edy Suprianto. *Hukum Pajak Indonesia*. Garaha Ilmu. Yogyakarta. 2014. hlm. 1

4. Hasil pajak digunakan untuk membiayai kebutuhan pemerintah, baik pengeluaran yang secara rutin, pembangunan, dan apabila terdapat sisa daripada pajak tersebut maka akan digunakan sebagai *public Investmen*;
5. Mempunyai fungsi sebagai alat untuk memasukkan iuran uang dari rakyat ke dalam kas negara, pajak juga mempunyai fungsi mengatur.

### 1.6.3 Teori Tanggung Gugat

Tanggung gugat berkaitan dengan wewenang fungsi dalam *Public Service*. Menurut Tatiek Sri Djatmiati adalah dalam melaksanakan fungsi tersebut biasa timbul kerugian yang mengakibatkan penderitaan bagi masyarakat. Timbul dalam masyarakat diakibatkannya kecacatan dalam menggunakan wewenang jabatan selaku pribadi. Kedua hal tersebut menjadi tolak ukur yang berkaitan ada atau tidaknya tanggung jawab dan tanggung gugat negara atas kerugian yang ada.<sup>16</sup>

Tanggung gugat menurut J.H Nieuwenhuis dalam terjemahan Djasadin Saragih adalah tanggung gugat dapat timbul karena adanya perbuatan melawan hukum (*onrethmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbul kerugian. Sedangkan pekuanta bersalah (*schuld*), maka orang tersebut harus bertanggung gugat terhadap apa yang telah dirugikan.<sup>17</sup> Pasal 1365 KUHPerdara tanggung gugat berdasarkan perbuatan melawan hukum, juga kesilapan pada si pembuat.

---

<sup>16</sup> Tatiek Sri Djatmiati dalam Fatimah Zakiyya. *Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Keterlambatan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Di kantor Pertanahan (Analisis Putusan Mahkamah Agung nomor: 1563 K/PDT/2010)*. Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. 2018.

<sup>17</sup> J.H. Nieuwenhuis. *Hoofdstuken Verbintenissenrecht*. Terjemahan Djasadin Saragin. Surabaya. 1985. hlm. 118.

Sedangkan menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa tanggung jawab dalam arti *liability*, sedangkan tanggung gugat diartikan sebagai *liability/aansprakelijkheid* yang merupakan bentuk secara rinci daripada tanggung jawab. Tanggung gugat lebih merujuk kepada posisi *naturlijk persoon* atau *recht persoon* yang dapat dipandang untuk membayar suatu bentuk kerugian setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum, karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga dapat menimbulkan suatu kerugian bagi *naturlijk persoon* atau *recht persoon* lain tersebut. Istilah lain dalam hal tanggung gugat tersebut masuk dalam ruang lingkup hukum privat.<sup>18</sup>

Macam-macam jenis tanggung gugat sebagai berikut:

### 1. *Contractual Liability*

Tanggung gugat terjadi kerana terdapat ingkar janji antara para pihak, yaitu tidak melaksanakan suatu kewajiban atau tidak dipenuhinya hak terhadap para pihak yang memiliki hubungan kontraktual.

### 2. *Liability In Tort*

Tanggung gugat yang terjadi *memang* tidak didasari dengan adanya kontrak obligasi, akan tetapi atas perbuatan melawan hukum.

### 3. *Strict Liability*

Tanggung gugat sering disebut tanpa kesilapan, mengingat bahwa seseorang harus bertanggung jawab meskipun tidak melakukan kesilapan apapun.

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media. Jakarta. 2008. hlm. 258

#### 4. *Vicarious Liability*

Tanggung gugat timbul karena kesialan atas perbuatan bawahannya.

### 1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian ini digunakan dalam suatu penyusunan karya tulis ilmiah supaya analisa terhadap objek studi dapat dijalankan sesuai dengan prosedur yang baik dan benar juga sehingga dapat menghasilkan kesimpulan yang mendekati kebenaran optimal, objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metodologi merupakan cara kerja untuk menemukan atau memperoleh sesuatu dengan menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil penelitian yang sempurna dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai tujuan dalam penelitian. Dalam hal ini metode penelitian yang dipergunakan peneliti adalah sebagai berikut.<sup>19</sup>

#### 1.7.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan dimana suatu proses untuk menemukan dan/atau menganalisa analisa aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin yang berguna untuk menjawab suatu isu hukum yang telah terjadi. Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*), maka penelitian ini akan difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma dalam hukum positif yang ada. jenis penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang bersifat teoritis serta

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Grup. Jakarta. 2010. hlm. 35

putusan atau pendapat lain yang dikemukakan oleh para ilmuwan dan kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

Berbeda dengan penelitian yang sifatnya deskriptif, menurut Zainuddin Ali, bahwa.<sup>20</sup>

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang mengungkapkan Peraturan Perundang-Undangan yang ada kaitannya dengan teori-teori hukum yang menjadi obyek dalam penelitian karya ilmiah ini. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti ingin menemukan dan memahami gejala-gejala yang diteliti dengan cara penggambaran yang jelas untuk mendekati objek penelitian maupun permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya oleh peneliti.

#### 1.7.2 Pendekatan Masalah

Penelitian tesis yang digunakan dalam pendekatan masalah ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan.

- a. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum khususnya dalam kenotariatan. Sehingga akan menemukan ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-

---

<sup>20</sup> Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta. 2010. hlm. 105

doktrin tersebut merupakan sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>21</sup>

- b. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menganalisa semua Peraturan Perundang-Undang serta regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ada. Dalam pendekatan ini ditunjukkan untuk mempelajari kesesuaian dan berkesinambungan antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya.<sup>22</sup>

### 1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian adalah subjek dari mana bahan hukum tersebut dapat diperoleh dan digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Sumber penelitian hukum dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum (*tersier*). Pada penelitian tesis ini peneliti menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

#### 1) Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari Perundang-Undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Peraturan Perundang-Undangan dan putusan-

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 95

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* hlm. 93

putusan hakim.<sup>23</sup> Dalam penyusunan tesis ini bahan hukum primer yang akan digunakan, meliputi :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Staatsblaad nomor 23 tahun 1847;
- c. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- d. Undang-Undang No 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan;
- e. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- f. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- g. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah;
- i. 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;

---

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 141

j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan Beserta Perubahannya;

## 2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen yang meliputi buku teks, karya ilmiah, jurnal hukum dan komentar terhadap putusan pengadilan yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok permasalahan yang akan dibahas.<sup>24</sup>

## 3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Bahan non hukum sebagai penunjang untuk memberikan petunjuk penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang meliputi kamus hokum dan kamus umum.

### 1.7.4 Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan primer, sekunder, dan tersier. Studi kepustakaan yang dimaksudkan dalam penelitian ini yang di terapkan dengan mempelajari dan menganalisa secara sistematis terutama yang berkaitan dengan perpajakan dan keabsahan akta jual beli.

---

<sup>24</sup> *Ibid.* hlm. 142

### 1.7.5 Analisis Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan dengan beberapa langkah, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Mengidentifikasi isu hukum dan menganalisa suatu hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan hukum yang dipandang mempunyai relevansi juga bahan non hukum;
- c. Melakukan analisa atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik sebuah kesimpulan dalam bentuk argumentasi guna menjawab isu hukum;
- e. Memberikan petunjuk berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Berdasarkan langkah penelitian bahan hukum yang di utarakan oleh Peter Mahmud Marzuki diatas adalah sebuah analis bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian Yuridis Normatif, maka dalah hal ini tujuan penelitian tersebut untuk menemukan permasalahan yang akan di bahas oleh peneliti, dan hasil dalam analisis tersebut kemudian dibahas dalam bentuk kesimpulan yang menggunakan metode deduktif, yang artinya bahwa metode deduktif itu adalah motode bersifat umum ke khusus atau suatu kesimpulan dari pembahasan penelitian terhadap permasalahan yang bersifat umum untuk menuju permasalahan yang bersifat khusus.

---

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm. 171

## 1.8 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian Tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dan masing-masing terdiri dari uraian yang berbeda antara bab yang satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu di buat sistematika penelitian agar dapat mengetahui dengan jelas hal yang diuraikan didalam masing-masing bab tersebut. Sistematika penelitian ini dapat digunakan sebagai pedoman supaya penyusun tidak keluar dari substansinya. Adapun pertanggungjawaban penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I yang berisi pendahuluan dengan menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan metode penelitian. Latar belakang penelitian tesis ini menguraikan tentang alasan pengambilan judul tesis tersebut. Rumusan masalah dalam penelitian ini terdiri dari 2 (dua) hal yaitu, pertama. Keabsahan akta jual beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan. Kedua, pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Originalitas, Tinjauan Pustaka Metode penelitian terdiri dari atas tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisa bahan hukum.

Bab II berisi tentang pembahasan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah pertama yang tercantum dalam bab pertama tesis ini. Pembahasan pertama yaitu keabsahan Akta Jual Beli tanah dan bangunan sebelum pembayaran pajak dilakukan.

Bab III berisi tentang pembahasan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah kedua yang tercantum dalam bab pertama tesis ini. Pembahasan kedua

adalah Pengenaan sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli sebelum pembayaran pajak.

Bab IV tentang penutup yang berisi, yang pertama adalah Kesimpulan dimana merupakan ringkasan dari jawaban permasalahan yang diuraikan pada bab kedua dan bab ketiga. Dan yang kedua adalah saran, yang mana saran dalam penelitian adalah solusi yang dapat diberikan guna mengatasi permasalahan yang ada dan nantinya saran tersebut diharapkan dapat menjadi pandangan bagi para pembaca maupun pencipta lain yang ingin menyumbang penelitian dalam bentuk yang sama.

