

BAB II

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SEBELUM PEMBAYARAN PAJAK DILAKUKAN

2.1 Pajak Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui Jual Beli

Pajak yang merupakan upaya negara dalam meningkatkan pendapatan, karena memang pajak sendiri adalah pendapatan yang besar dan sangat penting bagi Negara, tetapi pajak sendiri memiliki fungsi sebagai sumber pendapatan dari segi keuangan Negara (*budgettair*) yang biasa disebut fungsi finansial, dan juga pajak sendiri memiliki fungsi mengatur (*Regulerend*), maka kedua fungsi tersebut dapat diartikan sebagai berikut:²⁶

a. Fungsi Finansial (*budgettair*)

Fungsi budgettair merupakan fungsi utama dalam pajak, yang mana di pergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal kedalam kas negar dengan melakukan sistem pemungutan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan yang berlaku. Dalam historis fungsi ini yang pertama kali muncul dalam perpajakan. Pajak berfungsi sebagai alat untuk memasukkan uang yang di pungut dari rakyat kedalam kas negara atau anggaran negara, pajak sendiri digunakan sebagai alat untuk menghimpun dana dari masyarakat tanpa adanya kontraprestasi secara langsung dari zaman sebelum masehi sudah dilakukan.

²⁶ Rahayu, Siti Kurnia dan Ely Suhayati. *Perpajakan (Teori dan Teknis Perhitungan)*. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2010. hlm. 3

Pengumpulan dana dari pajak diharapkan adalah seoptimal mungkin, karena memasukan dana secara optimal bukan berarti memasukan dana secara maksimal, atau sebesar-besarnya, tetapi usaha memasukan dana jangan sampai ada yang terlewatkan, baik subjek pajaknya maupun objek pajaknya. Dengan demikian maka jumlah pajak yang memang seharusnya diterima oleh kas negara benar-benar masuk semua.

b. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Fungsi mengatur pajak merupakan alat kebijakan pemerintah untuk mencapai suatu tujuan tertentu, fungsi regulerend merupakan fungsi lain daripada fungsi Budgetair. Selain usaha untuk memasukan uang untuk kegunaan kas negara, pajak yang dimaksud sebagai usaha pemerintah untuk ikut peran dalam hal mengatur dan jika perlu merubah susunan pendapatan dan kekayaan dalam sektor swasta. Fungsi ini dapat juga disebut fungsi tambahan, karena fungsi *regulerend* ini hanya sebagai tambahan atas fungsi utama pajak yaitu fungsi *budgetair*.

Dalam memungut pajak, institusi pemungut pajak hendaknya memerhatikan berbagai faktor yang selanjutnya dikenal sebagai asas pemungutan pajak. Menurut Smith dalam buku Diana dan Lilis, menyatakan bahwa pemungutan pajak seharusnya didasari oleh:²⁷

²⁷ Anastasia Diana dan Lilis Setiawati. *Perpajakan Indonesia (Konsep, Aplikasi, & Penuntun Praktis)*. C.V Andi Offset (Penerbit Andi). Yogyakarta. 2009. hlm. 12

a. Equality.

Pemungutan pajak yang harus adil dan merata, dapat diartikan bahwa pemungutan pajak yang dikenakan oleh orang pribadi harus sebanding dengan kemampuan bayar pajak dan sesuai dengan manfaat yang didapat

b. Certainty.

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang-wenang, yang artinya bahwa wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak yang terhutang, kapan dan batasan waktu harus membayar.

c. Convenience.

Wajib pajak harus membayar pajak sebaiknya sesuai dengan dimana saat yang tidak mempersulit wajib pajak, kenyamanan dalam membayar pajak akan memberikan kesan bahwa pajak bukan suatu paksaan.

d. Economy.

Bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi wajib pajak diharapkan seminimum mungkin.

Untuk mencapai tujuan pemungutan pajak perlu memegang teguh asas asas pemungutan dalam memilih alternatif pemungutannya. Sehingga terdapat keserasian pemungutan pajak dengan tujuan dan asas yang masih diperlukan lagi yaitu pemahaman atas perlakuan pajak tertentu.

Dalam meningkatkan pendapatan suatu pemerintahan maka pemerintah pusat maupun pemerintah daerah harus berupaya untuk menggali pendapatan dari

sektor pajak, dengan membayar pajak dapat mensejahterakan rakyatnya. Tetapi dalam penerapan pajak pemerintah harus mensesuaikan dengan kemampuan masyarakatnya.

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama dibebankan kepada penjual, dalam pajak penghasilan yang diminta oleh pemerintah pusat adalah pajak penghasilan yang bersifat final dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah dibebankan kepada pihak pembeli.

2.1.1 Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pajak langsung pada jaman Romawi Kuno adalah merupakan cikal bakal lahirnya embrio dari pada pajak penghasilan, yang mana antara lain terdapat pungutan bernama tributum sehingga berlaku sampai dengan tahun 167 Sebelum Masehi. Akan tetapi Pajak Penghasilan masuk di Indoneisa dimulai pada tahun 1816 dengan adanya *Tenement Tax* yang mana serupa dengan pajak yang dikenakan untuk sewa bagi mereka yang menggunakan tanah untuk berdirinya suatu bangunan. pada tahun 1908 terdapat perbedaan antara pajak penduduk pribumi dengan penduduk asing, pajak yang di terapkan untuk orang eropa adalah *Patent Duty* akan tetapi pajak yang diterapkan oleh pribumi adalah *Business Tax*,

dan pada tahun 1882 mulailah diberlakukan Poll Tax yang dikenakan berdasarkan pemilikan tanah dan bangunan serta status pribadi.²⁸

Pada tahun 1908 terdapat ordinasi pajak penghasilan yang hanya berlaku kepada orang-orang eropa dan badan yang melaksanakan bisnis, tanpa memperhatikan kebangsaan pemegang saham. Dalam hal ini dasar pengenaan pajak adalah penghasilan yang berdasarkan dari barang tak bergerak, barang bergerak, penghasilan dalam usaha, pembayaran berkala dan pendapat daripada pejabat pemerintah, dan juga memiliki tarif tertentu mulai dari 1% (Satu Persen), 2% (Dua Persen) dan 3% (3 Persen), pada tahun 1920 terdapat perubahan yang mana selama ini peraturan yang bersifat dua listik di hilangkan dan diganti dengan *General Income Tax* yang mana *Ordonansi* pajak pendapatan pajak berlaku bagi semua penduduk baik Pribumi, Asia maupun eropa dengan diteapkannya asas-asas pajak penghasilan yang berasaskan keadilan.

Pada tahun 1920 sampai dengan 1983 terdapat Ordonansi PPd 1920 yang mana aturan yang mengatur tentang diberlakukannya pajak yang sama tanpa melihat asal muasal keturunan yang mana pada jaman tersebut di perkenalkan dengan Pajak Kekayaan. Pada tahun 1925 terdapat *Corporation Tax Ordinance Of 1925*, yang berlaku hingga tahun 1983, pajak tersebut mengatur mengenai subjek pajak badan hukum atas sahamnya yang objeknya adalah laba bersih.²⁹ Pada tahun 1932 terdapat Ordonansi Pajak Pendapatan 1932 pada ordonansi ini diberlakukan asas sumber jangka waktu untuk dapat disebut wajib pajak dalam negeri dan batasan penghasilan tidak kena pajak bagi wajib pajak orang pribadi.

²⁸ Muqodim. *Perpajakan Buku Satu (Edisi Dua/Revisi)*. UII dan EKONISIA. Yogyakarta 1999. hlm. 42

²⁹ *Ibid.*

Setelah masa kemerdekaan pajak tersebut tetap berlaku berdasarkan peraturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945, akan tetapi pajak pendapatan Tahun 1932 mengalami perubahan menjadi Pajak Perang 1944, dalam hal ini perubahan nama dilakukan oleh *NICA (The Netherlands Indies Civil Administration)* yang berlaku di daerah yang diduduki oleh *NICA*. Pajak Perang kemudian dirubah kembali dengan Pajak Peralihan 1944 yang pada dasarnya pajak peralihan 1944 mengikuti pajak pendapatan 1932. Dalam perubahan pajak terdapat empat perubahan yaitu Pajak Penghasilan dari usaha dan pekerjaan, Penghasilan barang bergerak, penghasilan dari barang tak bergerak dan penghasilan dari pembayaran atas hak-hak.

Pajak penghasilan diatur dalam beberapa Peraturan Perundang-Undangan yang mana telah terdapat beberapa kali perubahan, yang terakhir diubah dengan Undang-Undang No 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, yang artinya bahwa pajak penghasilan dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang di peroleh atau diterima dalam satu tahun yang mana disebut dengan tahun takwin dimulai dengan awal tahun (Januari) dengan berakhirnya di akhir tahun (Desember). Dalam hal ini wajib pajak dapat menggunakan tahun buku yang tidak harus sama dengan tahun takwin tersebut, sepanjang buku tersebut masih berjalan dalam jangka waktu 12 Bulan.³⁰

Pajak penghasilan yang menjadikan objek pajak yaitu setiap kemampuan ekonomis yang di terima oleh wajib pajak yang bersal dari dalam atau luar

³⁰ Marihot Pahala Siahaan. *Utang Pajak Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*. Rajawali Pers. Jakarta. 2004. (untuk selanjutnya disebut Marihot III) hlm. 52-53

Indoneisa Dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan dengan bentuk apapun.

Jenis pajak penghasilan dapat dikelompokkan dari berbagai sumber wajib pajak, yaitu:

- a. Penghasilan dari pekerjaan dalam hubungan kerja dan pekerjaan bebas seperti gaji, honorarium penghasilan dan praktik dokter, notaris aktuaris, akuntan, pengacara, dan sebagainya;
- b. Penghasilan dari usaha dan kegiatan;
- c. Penghasilan dari modal yang berupa harta gerak ataupun harta tak gerak seperti bunga, deviden, royalti, sewa, keuntungan penjualan harta atau hak yang tidak dipergunakan untuk usaha, dan lain sebagainya;
- d. Penghasilan lain-lain seperti pembebasan utang, hadiah, dan lain sebagainya.

Undang-Undang No 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Menganut pada konsep pengenaan pajak atas penghasilana dalam artian luas adalah bahwa pajak yang dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang di terima oleh wajib pajak dari manapun perolehannya dapat digunakan untuk menambah kekayaan wajib pajak tersebut. Pengertian dalam Peraturan Perundang-Undangan ini tidak memperhatikan adanya penghasilan dari suatu sumber tertentu. Tetapi adanya tambahan ekonomis.

Dalam jual beli hak atas tanah atau bangunan menimbulkan adanya kemampuan ekonomis, maka dalam hal ini menjadi objek pajak penghasilan yang mana diatur dalam Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang No 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan

Dalam rangka memberikan kesederhanaan dan kemudahan dalam pemungutan pajak penghasilan dan demi terciptanya keadilan dan pemerataan dalam penegnaan pajak tersebut, dalam hal ini agar tidak menambah beban yang di tanggung oleh wajib pajak maupu oleh Direktorat Jendral pajak, maka penghasilan dan transaksi tertentu dikenakan dengan pajak penghasilan yang bersifat final, akan tetapi kosekuensi dalam penegenaan pajak penghasilan yang bersifat final ini adalah:

- a. Penghasilan yang telah diperoleh tidak dihitung kembali pajaknya pasa saat perhitungan pajak akhir tahun;
- b. Pajak yang telah dibayar pada saat perolehan penghasilan tidak dapat dikreditkandengan pajak terutang yang dihitung pada saat penghitungan pajak akhir tahun;
- c. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final tidak dapat dikurangkan dari penghasilan sebagai dasar penghitungan pajak terutang.

Pajak terutang merupakan salah satu objek pajak penghasilan yang dikenakan dan bersifat final yang mana merupakan transaksi pengalihan harta

berupa tanah dan/atau bangunan. Dalam pengalohan harta tersebut terdapat melalui jual beli, yang mana berdasarkan Pada Undang-Undang No 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Pasal 4 ayat (3), peralihan hak atas tanah dan bangunan termasuk dalam objek yang dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam hal ini jual beli tanah baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak, untuk penjual dikenakan pajak penghasilan. Dasar hukum pengenaan Pajak penghasilan untuk penjual tanah adalah Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 *juncto* Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 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 sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:
 - a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.
2. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah

dan/atau bangunan melalui jual beli, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah:

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.
- . Dapat diasumsikan bahwa wajib pajak yang dimaksud bukanlah wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan juga bukan pengalihan yang ditujukan kepada pemerintah, badan

usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, maka rumus cara menghitung Pajak penghasilan untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah:

Pajak Penghasilan = $2.5\% \times$ jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan

Dalam contoh kasus yang saya berikan maka apabila terdapat luas sebesar 1.000 m^2 dengan harga jual sebesar 1.000.000.000 maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

$2.5\% \times 1.000.000.000 = 25.000.000,00$. Maka pajak yang harus dibayarkan oleh penjual sebesar **Rp. 25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**

Nilai dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam jual beli tidak dipengaruhi dengan hubungan istimewa, selain pengalihan hak terhadap pemerintah dan pengalihan hak yang sesuai dengan peraturan lelang. Akan tetapi dalam Pasal 6 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 memberikan pengecualian kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan bagi orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP) yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah. Berdasarkan aturan ini wajib pajak dikecualikan dari pengenaan Pajak Penghasilan bersifat Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Tetapi ada prosedur yang harus

dilakukan oleh wajib pajak supaya tidak kena Pajak Penghasilan bersifat Final tersebut.³¹

Dalam prosedur pembayaran pajak penghasilan bersifat final tersebut. Maka wajib pajak harus mendapatkan surat keterangan bebas pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang mana telah diatur dalam Pasal 10 Ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016. sesuai dengan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 tanggal 27 April 2009, permohonan untuk memperoleh Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diajukan secara tertulis oleh orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempat orang yang bersangkutan tersebut terdaftar atau bertempat tinggal.

2.1.2 Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sedangkan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Undang-undang Nomor 20

³¹ <https://www.pajak.go.id/artikel/jual-beli-tanah-dibawah-rp60-juta-free-pph-asal>. Diakses Pada Tanggal 1 Januari 2020. Pukul 23.44 WIB

Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, dan Ketentuan Peraturan Perundangan lainnya.³²

Dalam sejarah Pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada diwilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Yang menjadi objek dalam hal ini adalah hak-hak atas tanah menurut hukum barat, oleh karena itu dilakukan pungutan Bea Balik Nama atas pemindahan harta tetap. Hak kebendaan atas tanah tersebut, yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta menurut cara yang diatur Ordonansi Balik Nama Staatsblaad 1834 Nomor 27.

Tahun 1997 pemerintah menindak lanjutkan menegnai perolehan Hak Atas tanah dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal ini Undang-Undang tersebut seharusnya berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998 akan tetapi ditangguhkan masa berlakunya selama 6 (Enam) Bulan yang mana mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1998 sejak di undangkan. Seiring berjalannya waktu pada tahun 2000 pemerintah merubah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang Ini berlaku pada tanggal 1 januari 2001.

³² Anastasia Diana dan Lilis Setiawati. *Op. Cit.* hlm. 677

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya dapat dikenakan atas perolehan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria *juncto* Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan. Perolehan hak atas tanah lainnya yang berlaku di masyarakat adat tetapi tidak diakui oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria untuk dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.³³

Dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan Hak atas Tanah dan bagunan. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan hukum yang mengalihkan hak atau menerima hak atas Tanah dan/atau Bangunan. kewenangan dalam pemungutan dan pengelahan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mana sebelumnya merupakan kewenangan pemerintah pusat untuk memungut dan mengolah pajak tersebut, setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang di terbitkan pada tanggal 15 September 2009 dan pelaksanaanya pada tanggal 10 Januari 2010 maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Memperhatikan potensi daerah yang dapat di optimalkan dengan adanya pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah yang ditetapkan dalam Undang-

³³ Marihot Pahala Siahaan. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*. Sagung Seto. Jakarta. (untuk selanjutnya disebut Marihot IV) hlm. 41

Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah membagi jenis pajak daerah dan retribusi pada tingkat Provinsi dan Kabupaten atau kota yang ditetapkan dalam Pasal 2 Ayat 1 dan Ayat 2, Yaitu:

1) Jenis Pajak provinsi terdiri atas:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

2) Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Tujuan pemerintah mengalihkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pajak pusat ke dalam pajak daerah adalah untuk memberikan

kewenangan kepada pemerintah daerah khususnya Kepala Daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.³⁴

Menurut Mardiasmo dalam bukunya menyatakan bahwa Pajak Daerah adalah kontribusi Wajib Pajak kepada Daerah yang terutang Oleh Orang Pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³⁵

Belum adanya peraturan daerah mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut di Kabupaten/Kota yang mengakibatkan pemungutan dan pengolahannya masih tetap sama dengan merujuk pada peraturan yang telah dicabut yaitu pada Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tetang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Perpajakan Derah dan Retribusi Daerah, sehingga pengelolaanya yang dikembalikan ke Pusat.

Pemungutan pajak daerah menggunakan 3 sistem pemungutan pajak, yaitu:³⁶

1. Dibayar sendiri oleh wajib pak yang mana hal ini merupakan perwujudan daripada sistem *Self Assesment Tax* yang artinya bahwa sistem pengenaan pajak yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak itu sendiri untuk menghitung, membayar dan melaporkan daripada pajak itu sendiri dengan menggunakan SPTDP.

³⁴ Marihot Pahala Siahaan IV. *Op. Cit.* 2011. hlm. 21

³⁵ Mardiasmo. *Perpajakan Edisi Revisi*. Penerbit Andi Publisher. Jakarta. 2013. hlm. 12-13

³⁶ Marihot Pahala Siahaan. *Pajak Daerah dan retribusi daerah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2010. (untuk selanjutnya disebut Marihot V) hlm. 99

2. Ditetapkan oleh Kepala Daerah sisitem ini merupakan perwujudan daripada sistem *Official Assesment Tax* yang artinya bahwa sistem pengenaan pajak yang dibayar oleh wajib pajak setelah terlebih dahulu ditetapkan oleh pejabat daerah atau pejabat yang berwenang memalui Surat Keterangan Ketetapan Pajak Daerah dan/atau surat lainnya yang memiliki kesamaan.
3. Dipungut atau diambil oleh pemungut pajak sisitem ini merupakan perwujudan dari pada sistem *Withholding Tax* yang mana artinya bahwa sisitem pengenaan pajak yang dipungut atau diambil oleh pemungut pajak pada sumbernya, *Withholding tax* merupakan solusi utama bagi pemerintah untuk menerapkan pemungutan pajak. Dalam hal ini wajib pajak ditugaskan untuk melakukan pemungutan dan pemotongan pajak atas pihak lainnya, sehingga pemerintah tidak memerlukan tenaga lebih dan biaya besar untuk mengumpulkan pajak.

Tata cara pemungutan pajak yang berdasarkan Pasal 96 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengikuti daripada sistem *Self Assesment* dan *Official Assesment* yang mana hal ini mengatur bahwa setiap wajib pajak diwajibkan membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak dan/atau dibayar sendiri oleh wajib pajak itu sendiri berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan.

Dalam sistem *Official Assesment* bahwa wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan ketetapan Kepala Daerah yang dibayar

menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah da/atau dokumen lainnya yang dipersamakaan seperti halnya karcis dan nota perhitungan yang diatur dalam Pasal 96 Ayat 3 dan Ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sedangkan dalam *Self Assesment* bahwa wajib pajak yang mememunihi kewajiban wajib pajak dibayarkan dengan menggunakan Surat Pemeberitahuan Pajak Daerah, Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar, dan/atau Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang diatur dalam Pasal 96 Ayat 5 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem *Self Assesment* yang mana wajib pajak itu sendiri diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayarnya sendiri pajak terutang tersebut yang mana diatur dalam Peraturan Pemerintah Pasal 4 Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis pajak yang dibayarkan sendiri oleh wajib pajak, maka wajib pajak akan menghitungnya sendiri dan membayar sendiri pajak tersebut.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat digolongkan sebagai salah satu pajak kebendaan dan pajak objektif mengingat, yaitu siapa yang menjadi subjek pajak dan apa yang dijadikan sebagai objek pajak. Pertama adalah Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mana tertulis dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang Kedua adalah objek pajak yang

mana objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut adalah perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang meliputi 2 hal yaitu, yang Pertama adalah Pemindahan Hak dimana dalam hal ini terdapat peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang dan/atau badan sebagai subjek hukum yang memiliki hak Tanah dan Bagunan tersebut. Yang berhubungan dengan ini adalah orang atau badan secara pribadi dengan pribadi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, akan tetapi negara hanya sebagai pihak yang mengesahkan dan mengetahui pemindahan hak tersebut.³⁷ Kedua adalah Pemberian Hak Baru kepada orang dan/atau badan untuk memperoleh hak tersebut langsung dari negara melalui badan untuk memperoleh hak tersebut dari negara melalui pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat yang berwenang adalah Badan Pertanahan.

Tarif pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5 % dan ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Tujuannya untuk memberikan keleluasan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah kabupaten/kota. Demikian setiap daerah kabupaten/kota diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tarif pajak yang mungkin berbeda dengan kabupaten/kota lainnya, asalkan tidak lebih dari 5%.³⁸

Beberapa cara dalam perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena

³⁷ Marihot Pahala Siahaan IV. *Op. Cit.* hlm. 40

³⁸ Marihot Siahaan Pahala. *Pajak Daerah & Retribusi daerah*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2013. (untuk selanjutnya disebut Marihot VI) hlm. 591

Pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak.³⁹

Uraian cara menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan x (Nilai Perolehan Objek Pajak - Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak)

Dalam contoh kasus yang saya berikan maka apabila terdapat luas sebesar 1.000 m² dengan harga jual sebesar 1.000.000.000 maka perhitungannya adalah sebagai berikut:

- Luas 1.000 m²
- Nilai Jual Objek Pajak = 1.000.000,- per meter
- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah Rp. 60.000.000,00 (Kabupaten Sidoarjo)
- Harga kesepakatan antara penjual dan pembeli adalah Rp. 1.000.000,00 per meter
- Maka nilai NPOP (Nilai Transaksi) = 1.000 x 1.000.000,00 = Rp. 1.000.000.000,00

Cara menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah $5\% \times (1.000.000.000 - 60.000.000.00) = 47.000.000.00$. Maka pajak yang harus dibayar oleh pembeli sebesar **47.000.000,00 (Empat Puluh Tujuh Juta rupiah)**

Dalam pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak semua perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak, objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh oleh orang atau badan tertentu, yaitu sebagai berikut :

³⁹ Anastasia Diana dan Lilis Setiawati. *Op. Cit.* hlm. 591

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum. Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah dan atau bangunan yang di gunakan instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Mentri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas dan badan atau perwakilan organisasi tersebut,yang dimaksud organisasi internasional, baik pemerintah ataupun non pemerintah.
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang pokok agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah. Sebagai contoh konversi Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama,dan

konversi bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya) menjadi hak baru. Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama. Sebagai contoh perpanjangan Hak Guna Bangunan, yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan.

- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf. yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan pribadi atau badan dan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.2 Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembayaran Pajak Peralihan Melalui Jual Beli

Pejabat Pembuat akta Tanah dalam hal ini berwenang membuat akta otentik dan mengenai perbuatan hukum tertentu yang mengenai Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun yang mana tertera dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Membuat Akta yang berkaitan dengan Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan.

- b. Membantu para pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan izin peralihan hak atas tanah, pengawasan dan pemindahan hak.

Pajak terutang salah satunya adalah pajak peralihan hak atas tanah. Maka setiap perolehan dan pralihan hak atas tanah dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik, dengan adanya peralihan hak atas tanah maka timbulah pajak terutang yang dikenakan kepada subjek pajak yang sekaligus menjadi wajib pajak yaitu dimana Pajak Penghasilan Bersifat final yang dibayar oleh pihak yang menjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibayar oleh pihak yang memeroleh peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Pajak peralihan merupakan kewajiban para pihak yang melakukan proses peralihan hak atas tanah, bukan berarti kewajiban Pejabat Pembuat akta Tanah dalam hal ini sekalu pejabat umum. Dalam ketentuan umum sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Sebagaimana Telah Beberapa Kali Diubah Terakhir Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan, dalam hal ini pajak peralihan terdiri dari Pajak Penghasilan yang masuk dalam pajak pusat dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang masuk dalam pajak daerah. Dengan digunakannya

sistem *Self Assesment* di Indonesia maka wajib pajak dapat menghitung, membayar dan menyetor sendiri pajak terutang tersebut, akan tetapi dalam hal menghitung dan membayar pajak terutang tersebut wajib pajak mengalami kesulitan.

Pejabat Pembuat akta Tanah sebagai pihak ketiga dapat membantu wajib pajak dengan menitipkan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan yang bersifat Final, didalam perkembangan zaman di era globalisasi ini terkadang orang sibuk sedemikian dan dengan berbagai kepentingan yang ada sehingga untuk menyelesaikan permasalahan ini tidak dapat hadir secara fisik, maka dari itu memerlukan jasa lain untuk menyelesaikan permasalahan ini, dalam hal ini wajib pajak dapat memberikan kuasa kepada Pejabat Pembuat akta Tanah sebagai pihak ketiga untuk melakukan perhitungan pajak peralihan dan pajak terutang tersebut.

Dalam Pasal 1792 KUHPerdata pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana antara orang pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan tersebut. Wajib pajak dapat membuat perjanjian pemberian kuasa dengan pihak ketiga yaitu Pejabat Pembuat akta Tanah, maka dari itu penerima kuasa dapat melakukan pengurusan atas nama pemberi kuasa atau wajib pajak tersebut, pemberian kuasa menurut Pasal 1795 KUHPerdata terdapat 2 (macam) yaitu:

1. Pemberi kuasa dapat dilakukan secara khusus adalah hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih.

2. Pemberikuasa secara umum meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Dalam perjanjian kuasa, pemberi kuasa diwajibkan memberikan kewenangan dan kekuasaan kepada penerima kuasa dalam hal ini Pejabat Pembuat akta Tanah, penerima kuasa bertindak untuk melakukan apa yang dikehendaki oleh pemberi kuasa, penerima kuasa wajib melaksanakan urusan tersebut demi kepentingan pemberi kuasa.⁴⁰ Dengan adanya perjanjian tersebut maka timbulah pembayaran yang dilakukan wajib pajak dan diserahkan ke Pejabat Pembuat akta Tanah selaku penerima kuasa dengan melakukan pengurusan dan atas nama pemberi kuasa tersebut.

Peran Pejabat Pembuat akta Tanah diikut sertakan dalam pembayaran pajak hanya sebagai pengawas atas pembayaran pajak yang terutang pada pengalihan hak atas tanah, Pejabat Pembuat akta Tanah hanya sebatas sebagai pembuat akta peralihan hak jual beli dan menandatangani akta peralihan jual beli apabila pajak terutang tersebut sudah dibayarkan oleh para pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peranya juga wajib mengecek terhadap wajib pajak mengenai pajak peralihan tersebut, perlengkapan dalam proses pajak peralihan meliputi Kartu Tanda Penduduk pembeli dan penjual, Kartu Keluarga pembeli dan penjual, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjamin kebenaran secara materiil dan kebenaran secara formil dalam setiap kewajiban yang harus di penuhi oleh para pihak yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, maka daripada itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjunjung

⁴⁰ Qirom Syamsudin Meliala. Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya. Liberty. Jogjakarta. 1985. hlm. 85

tinggi hukum dan asas negara yang berkaitan dengan sumpah jabatan yang mengutamakan kepentingan dan pengabdian kepada masyarakat, dan menjadikan sebuah kepastian hukum dimata masyarakat.

2.3 Tolok Ukur Keabsahan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Sebelum Pembayaran Pajak Dilakukan

Jual beli tanah yang termasuk dalam kategori benda tak bergerak, dimana proses jual beli berbeda dengan proses jual beli barang bergerak, yang mana penjual hanya menyerahkan barang dan surat-surat dengan harga yang disepakati, sedangkan pembeli menerima barang yang diinginkan dengan jumlah uang yang di sepakati, dengan arti bahwa jual beli benda bergerak terjadi secara cepat hanya secara tunai dan seketika, namun berbedangan proses jual beli hak atas tanah dan bangunan, yang mana dalam jual beli tanah dan bangunan memerlukan akta otentik jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1874 KUHPerdata bahwa akta adalah suatu salinan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani, maka dalam hal ini unsur penting dalam suatu akta adalah kesengajaan untuk menciptakan bukti tertulis dan ditandatangani secara tertulis.⁴¹

Kekuatan akata otentik sebagai alat pembuktian adalah memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya yang mendapat hak dan pada mereka yang mana terdapat dalam Pasal 1870 KUHPerdata, dalam bukti yang sempurna, akta otentik sendiri mempunyai pembuktian yang mutlak, maka apabila di kemudian hari timbul permasalahan akta tersebut dapat dijadikan pembuktian

⁴¹ R. Subekti. *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramita. Jakarta. 1979. hlm. 23

yang sempurna sehingga pembuktian tersebut dapat dibuktikan di muka persidangan. Berbeda dengan akta dibawah tangan, Peraturan Perundang-Undangan menentukan bahwa akta dibawah tangan juga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang lengkap sepanjang tanda tangan yang ada didalam akta tersebut diakui keasliannya oleh para pihak yang terlibat. Namun apabila tanda tangan atau tulisan tersebut diingkari oleh salah satu pihak, maka proses pemeriksaan keaslian harus diselesaikan terlebih dahulu.

Dalam jual beli tanah dan bangunan maka para pihak yang berkepentingan harus melakukan kesepakatan dengan melakukan proses tanda tangan di akta otentik tersebut, apabila tanpa adanya akta otentik tersebut maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak pernah terjadi, untuk beralihnya suatu objek maka para pihak yang berkepentingan harus melakuakan proses jual beli dengan membuat akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengingat akta jual beli merupakan syarat dimana proses jual beli tanah dan bangunan untuk dibalik nama.

Akta jual beli merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana memiliki fungsi sebagai bukti bahwa suatu akata Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan syarat wajib pagi pendaftaran balik nama melalui jual beli kepada Kantor Pertanahan setempat, dengan benar bahwa dilakukannya perbuatan hukum dan membuktikan adanya perpindahan hak atas tanah dan bangunan kepada penerima baru atau pembeli yang mana dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

Dalam peralihan hak atas tanah dengan jual beli masing-masing pihak penjual dan pembeli di wajibkan membayar pajak peralihan yang mana penjual wajib membayar Pajak Penghasilan dan pembeli wajib membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menandatangani akta jual beli tersebut setelah para pihak atau wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak dari pihak penjual dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari pihak pembeli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat melangsungkan tanda tangan mengingat bahwa para pihak tidak dapat menyerahkan dokumen bukti setor pembayaran pajak yang sudah divalidasi, jual beli berlangsung terjadi yang mana seolah Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengerti apa yang seharusnya dilakuakn sesuai prosedur seperti halnya mengecek lengkapnya dokumen pembayaran pajak tersebut.

Dalam hal pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa para pihak tidak dapat membuktikan bukti dokumen pembayaran pajak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mengabaikan aturan yang ada, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para pihak yang berkempentingan menandatangani akta tersebut. Artinya bahwa jual beli berlangsung seolah-olah secara sah tejadi padahal dalam hal ini bawah proses tersebut telah terjadinya salah prosedur.

Apabila jika dibuktikan terjadi tidak kesesuaian dalam tata cara pembuatan akta tersebut maka akan timbul resiko bagi kepastian hak yang tercatat dalam

dasar akta tersebut. Kosekuensi dalam akta jual beli tersebut yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sah dalam artian Penjual Pembeli tidak mengetahui prosedur tersebut, namun dimata negara dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku menjadi tidak sah, mengingat bahwa proses terjadinya akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan prosedur.

Suatu akta dapat kehilangan otentisitasnya syarat-syarat dalam pasal 1868 KUHPerdata dan syarat materil dan formil dalam pembuatannya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1869 KUHPerdata menyatakan Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakapnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata tersebut ada tiga faktor yang membuat suatu akta otentik berubah kekuatan pembuktianya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan dan tidak diperlakukan sebagai akta otentik apabila yaitu:

- a. Pejabat yang membuat akta otentik tersebut tidak berwenang;
- b. Pejabat yang membuat akta otentik tidak cakap;
- c. Karena akta otentik yang dibuat itu cacat bentuknya.

Terdegradasinya kekuatan pembuktian yang ada pada akta jual beli tersebut tercantum pada Pasal 1869 KUHPerdata karena apabila salah satu faktor tersebut terjadi dan untuk memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, maka akta tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang

berkepentingan. Mengingat bahwa tanda tangan tersebut merupakan bukti mutlak untuk suatu akta dijadikan sebagai alat bukti.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai prosedur pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memiliki pengertian yang pasti sehingga dapat dikatakan salah prosedur, dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku menganai Pajak sudah dinyakan bahwa Berdasarkan 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 yang menyatakan bahwa 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 Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak. Dalam hal ini juga diatur dalam aturan turunannya yang berdasarkan Pasal Paasal 3 Ayat (7) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/Pmk.03/2016. Artinya bahwa dalam Peraturan Perundang-Undangan tersbut menyatakan dengan seksama bahwa Pejabat Umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta jika wajib pajak menyetor dan memperlihatkan bukti pembayaran pajak peralihan tersebut.