

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak merupakan penerimaan yang besar sebagai sumber keuangan atau pembiayaan negara, bahkan menjadi sumber pembiayaan utama negara.¹ Pada tahun 2016 lalu, penerimaan pajak secara keseluruhan per 31 Desember 2016 mencapai Rp 1.105 triliun, atau sebesar 81,54 persen dari target penerimaan pajak di APBN Perubahan 2016 yang sebesar Rp 1.355 triliun. Penerimaan pajak ini meningkat sekitar 4,13% dibandingkan pada tahun 2015.² Oleh karena itu, di Indonesia pajak dianggap sebagai primadona karena lebih dari setengah anggaran pemerintah diperoleh dari pajak.³

Pajak merupakan kontribusi wajib orang pribadi atau badan yang diserahkan kepada Negara, bersifat memaksa, berdasarkan ketentuan perundang-undangan, namun tidak mendapatkan imbalan secara langsung yang nantinya digunakan untuk keperluan Negara untuk kemakmuran masyarakat.⁴ Oleh Pemerintah Indonesia, pajak yang memegang peranan penting sebagai sumber pendapatan negara terbesar potensinya digali lebih dalam lagi. Bahkan penghasilan yang diterima atau diperoleh masyarakat

¹ Lutfi Effendi, **Pokok-Pokok Hukum Pajak**, Bayu Media, Malang, 2010, hlm 5

² Bisnis Liputan 6, **Penerimaan Pajak Capai 81 persen dari target 2016**, diakses melalui <http://bisnis.liputan6.com/read/2693979/penerimaan-pajak-capai-81-persen-dari-target-2016>, pada 07-08-2017 pukul 10.12 WIB

³ Tunggul Anshari Setia Negara, **Pengantar Hukum Pajak**, Bayu Media, Malang, 2005, hlm 12

⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

juga dikenakan pajak yang oleh masyarakat lebih dikenal dengan pajak penghasilan sebagai salah satu bentuk penggalan potensi pajak di Indonesia.

Dasar hukum pembayaran pajak penghasilan tertuang pada Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (Selanjutnya disebut UU PPh). Pajak Penghasilan merupakan pajak yang subjek pajaknya adalah orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diperoleh dalam satu tahun Pajak. Definisi penghasilan disini diartikan sebagai tiap-tiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia (Luar Negeri) yang dipakai untuk konsumsi pribadi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang berkaitan dengan nama wajib pajak tersebut serta dalam bentuk apapun.⁵ Pembayaran serta pengelolaan Pajak Penghasilan dilaksanakan secara langsung oleh Direktorat Jenderal Pajak dibawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Aturan mengenai objek-objek yang dapat dikenakan pada Pajak Penghasilan telah tertuang secara jelas pada Pasal 4 ayat (2) UU PPh. Salah satu objek yang dapat dikenakan pajak penghasilan tersebut yaitu penghasilan dari kegiatan Jual dan Beli harta berupa tanah dan/atau bangunan.⁶

Ketentuan mengenai pembayaran pajak penghasilan final atas pegalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kemudian dipertegas dalam

⁵ Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan, **Belajar Pajak**, diakses melalui <http://www.pajak.go.id/content/belajar-pajak>, pada 04-09-2017 pukul 08.50 WIB

⁶ Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan

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 (Selanjutnya disebut dengan PP RI Nomor 34 Tahun 2016). Dasar pengenaan pajak penghasilan pada pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/bangunan adalah karena adanya penghasilan yang diterima dari penjualan atau pengalihan harta yang merupakan objek Pajak Penghasilan. Pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dikenakan kepada pihak yang menjadi penjual tanah dan/atau bangunan sebagaimana tercantum dalam akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pihak tersebut mendapatkan penghasilan tambahan dari adanya transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau Bangunan tersebut.

Untuk menyelesaikan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dibutuhkan jasa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat umum yang oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk membuat suatu akta tanah tertentu.⁷ Kegiatan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus dibuat menggunakan Akta PPAT karena akta PPAT tersebut merupakan salah satu syarat mutlak agar peralihan haknya dapat didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.⁸

⁷ Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁸ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pada saat melakukan tugas dan jabatannya, PPAT wajib memperhatikan kode etik PPAT. Dalam kode etik tersebut terdapat beberapa hal yang wajib dilakukan oleh seorang PPAT salah satunya adalah PPAT wajib memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi atau berkontribusi dalam pembangunan Nasional, khususnya dalam bidang hukum.⁹ Selaras dengan kewajiban tersebut, mantan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Bapak Ferry Mursyidan Baldan mengatakan bahwa PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya seharusnya memiliki suatu kecermatan untuk menunjang profesionalismenya.¹⁰ Dalam buku Etika Profesi hukum yang ditulis oleh Muhammad Abdul Kadir, kecermatan dalam suatu kode etik dikategorikan sebagai suatu asas untuk melaksanakan kode etik dari suatu profesi. Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.¹¹ Selain itu, dalam mengambil suatu tindakan PPAT harus mempersiapkan dan mendasarkan tindakannya pada aturan hukum yang berlaku, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada

⁹ Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017

¹⁰ Detik News, "**Menteri Agraria Angkat 377 Notaris jadi PPAT**", diakses melalui <https://news.detik.com/berita/2808503/menteri-agraria-angkat-377-notaris-jadi-ppat> pada 30-10-2017 pukul 22.02 WIB

¹¹ Muhamad Abdulkadir, **Etika Profesi Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001. hlm 26

PPAT dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam suatu akta.¹²

Berkaitan dengan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, PPAT memiliki peran yang cukup penting dalam pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan selain membuat dan menandatangani akta pengalihannya. Hal ini dibuktikan pada bunyi Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah RI Nomor 34 Tahun 2016 (Selanjutnya disebut PP RI Nomor 34 Tahun 2016) yang menyatakan :

“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”

Pasal 3 ayat (5) PP RI Nomor 34 Tahun 2016 tersebut menjelaskan mengenai peran PPAT dalam hal penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Ketentuan tersebut juga melarang PPAT untuk menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

¹² Habib, Habib Adjie, **Hukum Notaris Indonesia, Tafsir tematik terhadap Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 37

sebelum adanya bukti setoran pajak penghasilan berupa Surat Setoran Pajak yang telah di *validasi*¹³ oleh Kantor Pelayanan Pajak.¹⁴

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi jabatannya dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, seorang PPAT tidak akan lepas dari kegiatan perpajakan. Pada saat memberikan jasanya, PPAT akan berhadapan dengan calon wajib pajak sehingga sudah sepantasnya jika PPAT memberikan penyuluhan dan bimbingan kepada calon wajib pajak agar senantiasa melakukan kewajibannya sebagai warga negara serta membantu meningkatkan pemasukan kas Negara. Kaitannya dengan pembayaran pajak penghasilan, PPAT juga wajib memberikan informasi atau penyuluhan kepada pihak yang akan melakukan pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan bahwa pihak tersebut nantinya harus membayarkan pajak penghasilan atas hasil pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunannya tersebut.

Selain memberikan informasi serta penyuluhan hukum kepada pihak yang menghadap kepadanya, PPAT juga wajib menerapkan kecermatan dalam pembuatan serta penandatanganan akta tersebut. PPAT harus mencermati hal-hal yang diperlukan dalam pembuatan dan penandatanganan akta peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerapan kecermatan PPAT ini dapat dilakukan pada saat pemeriksaan surat setoran pajak yang diserahkan oleh pihak yang mengalihkan Hak

¹³ Validasi berasal dari kata serapan *Validity* yang artinya Keabsahan. Dimana validasi bertujuan untuk membuat sesuatu yang resmi diterima atau disetujui, terutama setelah memeriksanya. (Cambridge Dictionaries Online, 2011).

¹⁴ Pasal 3 ayat (7) PMK RI Nomor 261/PMK.03/2016)

Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib memiliki suatu kecermatan dimana kecermatan tersebut dapat diterapkan dalam proses sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPAT wajib memeriksa dan mencermati apakah surat bukti penelitian yang di keluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak sudah dilampirkan beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya. Selain itu, kecermatan PPAT dalam hal memeriksa Surat Bukti Penelitian SSP dilakukan untuk memeriksa apakah Surat Bukti Penelitian SSP tersebut telah sesuai dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya seperti nama pihak, jumlah transaksi serta lokasi atau luas tanah dan/atau tanah yang bersangkutan.

Namun realita yang terjadi, masih banyak masyarakat yang tidak melakukan penelitian atau *validiasi* ke Kantor Pelayanan Pajak atas surat setoran pajak yang telah dibayarkan oleh pihak yang mengalihkan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Hal ini diketahui dari adanya selisih atau perbedaan jumlah antara kegiatan jual dan beli hak atas tanah yang di laporkan oleh PPAT dengan jumlah pengajuan penelitian surat setoran pajak penghasilan yang diterima oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama (yang selanjutnya disebut KPP Pratama). Menurut informasi yang diterima oleh penulis, perbedaan jumlah tersebut dikarenakan kurangnya sosialisasi teknis mengenai ketentuan PP RI Nomor 34 Tahun 2014 antara KPP Pratama dengan PPAT. Selain itu pabila dilihat dari segi pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, adanya tahap penelitian Surat Setoran Pajak (SSP) ke Kantor Pelayan Pajak membuat proses

penyelesaian akta peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut menjadi sedikit lebih lama dari biasanya. Dan oleh karena karakter dari masyarakat Indonesia yang ingin cepat selesai dan proses yang tidak berbelit-belit menjadikan adanya proses penelitian surat setoran pajak ini suatu “penghalang” selesainya pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan cepat.

Berdasarkan pemaparan uraian diatas, maka dilakukan suatu penelitian yang akan disusun dalam skripsi ini dengan judul :
“Implementasi Kecermatan Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memeriksa Surat Setoran Pajak Penghasilan Dari Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi kecermatan seorang PPAT dalam Memeriksa Surat Setoran Pajak Penghasilan dari dransaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan?
2. Upaya apa saja yang telah dilakukan oleh Ikatan PPAT untuk meningkatkan kecermatan PPAT sebagai anggotanya dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP RI Nomor 34 Tahun 2016 ?

C. Tujuan

1. Untuk memahami dan menganalisis bagaimana seorang PPAT dalam memeriksa Surat Setoran Pajak Penghasilan dari Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
2. Untuk memahami dan menganalisis upaya apa saja yang telah dilakukan oleh Ikatan PPAT untuk meningkatkan kecermatan PPAT

sebagai anggotanya dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP RI Nomor 34 Tahun 2016

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai suatu referensi ilmiah dan membantu kalangan akademik dalam upaya pengembangan ilmu pengetahuan hukum dalam hal penerapan kecermatan PPAT dalam melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
- b. Sebagai bahan studi yang dapat digunakan untuk mengetahui bagaimana PPAT menerapkan kecermatan dalam melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan dalam hal penerapan kecermatan PPAT dalam melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

b. Bagi PPAT

Dapat mengetahui bagaimana penerapan kecermatan PPAT dalam melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan semenjak diberlakukannya ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP RI Nomor 34 Tahun 2016

c. Bagi Masyarakat

Menambah wawasan dan pengetahuan masyarakat di bidang hukum khususnya dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan serta peran dari seorang PPAT dalam menerapkan kecermataannya.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan dalam penelitian ini dibagi menjadi lima bab yang terdiri dari :

1. BAB I PENDAHULUAN

Dalam BAB I, penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian (teoritis dan praktis) dan sistematika penulisan untuk penelitian ini

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam BAB II, penulis menguraikan tentang kajian-kajian yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Kajian-kajian tersebut bersumber dari beberapa referensi seperti peraturan perundang-undangan, buku, maupun penelitian hukum terdahulu. Kajian tersebut nantinya akan dijadikan bahan dasar untuk melakukan analisis terhadap apa yang akan diteliti pada BAB IV.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Dalam BAB III, penulis membahas tentang jenis penelitian yang digunakan, metode pendekatan, jenis dan sumber bahan hukum, teknik perolehan atau pengumpulan bahan hukum, teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini,

4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam BAB IV, penulis menguraikan hasil penelitian dan analisis terhadap permasalahan hukum yang ada yang kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang – undang serta konsep yang terkait dalam penelitian ini

5. BAB V PENUTUP

Dalam BAB V, terdapat kesimpulan yang merupakan uraian singkat yang ada pada bab – bab sebelumnya. Selain itu, dalam bab ini terdapat beberapa saran yang diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait.