

Pajak Penghasilan (PPh) Notaris Dalam Akta Jual-Beli Tanah Dan Bangunan

Notary Income Tax (PPh) in Land and Building Sale and Purchase Deed

Rico Altito Deanova Sidebang (21600370)

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum, Universitas Nommensen Medan

Email: rico.sidebang@student.uhn.ac.id, besty.habeahan@uhn.ac.id

Abstract

Taxes are one of the main sources of state revenue that is coercive, including in land and building sales transactions. In this process, notaries have an important role to ensure that tax obligations, such as Income Tax (PPh) and Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB), are fulfilled before the ratification of the deed. Validation of proof of tax payment by a notary/PPAT aims to ensure the legality and reasonableness of the transaction. This article discusses the role of notaries in taxation, tax validation, and the challenges faced in its implementation.

Keywords : Income Tax, Notary, Deed of Sale and Purchase Land and Building.

Abstrak

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan negara yang bersifat memaksa, termasuk dalam transaksi jual-beli tanah dan bangunan. Dalam proses ini, notaris memiliki peran penting untuk memastikan kewajiban perpajakan, seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), terpenuhi sebelum pengesahan akta. Validasi bukti pembayaran pajak oleh notaris/PPAT bertujuan menjamin legalitas dan wajar tidaknya transaksi. Artikel ini membahas peran notaris dalam perpajakan, validasi pajak, serta tantangan yang dihadapi dalam implementasinya.

Kata Kunci: Pajak Penghasilan, Notaris, Akta Jual-Beli Tanah dan Bangunan

PENDAHULUAN

Pajak merupakan pungutan yang bersifat memaksa dan menjadi salah satu sumber penerimaan negara untuk kesejahteraan masyarakat atau memberikan

peran kepada wajib pajak untuk turut aktif dalam melaksanakan kewajibannya untuk melapor, menghitung, dan menyetor pajak terutang setiap satu tahun. Pungutan pajak ini dibebankan kepada setiap wajib pajak termasuk juga Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang berhak menerima imbalan berupa honorarium sebagai pendapatannya atas pembuatan akta-akta dan jasa lain yang menjadi kewenangannya.

Jasa hukum yang diberikan Notaris kepada penghadapnya perlu mendapatkan perlindungan dan pengawasan demi terciptanya kepastian hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai bentuk kontrol bagi Notaris yang telah ditegaskan mengenai tugas, fungsi, dan kewenangan Notaris agar tetap menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Notaris sebagai wajib pajak harus memenuhi kewajiban perpajakan yang dibebankan kepadanya berkenaan dengan akta otentik sesuai amanat UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan bahwa setiap nilai ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak akan menjadi objek pajak, salah satunya mengenai administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dan pengawasan terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pelunasan pajak yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bergantung dengan tindakan hukum yang dilakukan para pihak mengenai dokumen atau akta yang diperlukan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang wajib dilunasi oleh wajib pajak. Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ini harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris/PPAT sebelum akta ditandatangani oleh penghadap sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah jual-beli yang dituangkan dalam akta jual beli, dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disertai dengan penyerahan melalui balik nama dan nantinya akan digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, menurut peraturan perundangan-undangan wajib didaftarkan.

Proses pendaftaran tanah guna memenuhi administrasi pertanahan, bertujuan agar tanah yang telah didaftarkan memiliki hak kepemilikan, dengan cara memverifikasi nomor setoran dengan menggunakan data yang tersedia dan dituangkan dalam bentuk sertifikat yang dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis. Oleh karena itu, negara mengakui kepemilikan tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat yang tidak dapat

dipersalahkan oleh pihak lain kecuali dibuktikan sebaliknya. Transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan memiliki hubungan dengan perpajakan yaitu berupa pajak penghasilan yang dibayarkan oleh penjual dan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibayarkan oleh pembeli melalui kesepakatan antara para pihak.¹ Setelah segala sesuatu yang berkaitan dengan perpajakan telah dilunasi oleh penghadap, maka Notaris/PPAT akan melakukan validasi atau pengecekan keabsahan bukti pembayaran pajak terhadap proses peralihan hak atas tanah yang ditanganinya. Validasi ini dilakukan oleh Notaris/PPAT baik secara online dengan mengakses website Direktorat Jenderal Pajak dapat pula dilakukan secara manual dengan menyerahkan berkas dokumen ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat.

Proses validasi ini dirancang khusus dengan tujuan untuk menghasilkan suatu perihal yang dinyatakan legal serta menentukan nominal transaksi tersebut wajar dengan tetap memperhatikan kondisi fisik objek pajak dan memberi kepastian bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para penghadap sebagai subjek pajak adalah benar adanya.

Pelaksanaan validasi pajak penghasilan ini biasanya berlangsung selama kurang lebih 7 (tujuh) hari dan dapat dilakukan secara manual atau online berdasarkan peraturan PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, tetapi realitas yang ada dilapangan bahwa kekurangan dokumen menjadi salah satu penghambat proses validasi pajak ini tidak berjalan sesuai waktu yang ditentukan, serta kurang siapnya sistem dari Direktorat Jenderal Pajak saat diterapkan kepada masyarakat.

Berdasarkan penjelasan mengenai permasalahan yang telah dipaparkan di atas sebelumnya, maka diangkatlah beberapa yang menjadi rumusan masalah yaitu, Bagaimana peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan? dan Bagaimana tinjauan umum mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?

Dengan rumusan masalah tersebut, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek hukum, pajak, dan kewajiban yang terkait dengan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini mengandalkan data sekunder, yang

¹ Muhammad Taufan Kumangki, "Problematika Validasi Pajak Oleh Kantor Pajak Pratama Terhadap Akta PPAT", *LEX Renaissance*, No. 1, Vol. 5, 2020, hlm. 228.

mencakup sumber-sumber dari jurnal, buku, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian. Pengumpulan data dilakukan melalui teknik studi kepustakaan, yang bertujuan untuk menggali informasi dan referensi yang mendalam guna mendukung analisis dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris/PPAT Dalam Proses Pelunasan Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan

Peran Notaris/PPAT dalam proses pelunasan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan adalah berkaitan dengan pelunasan seluruh pajak terutang yang dibebankan kepada penghadapnya berupa pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan atas peralihan hak atas tanah sebagai bentuk akibat dari jual beli, bahwa dalam perjanjian jual beli terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar suatu jual beli dianggap sah, yaitu:²

1. Adanya pihak yang membuat perjanjian, yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya objek pajak yang ditransaksikan.
3. Adanya kesepakatan harga.
4. Adanya pelunasan atau pembayaran secara tunai.

Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) merupakan bagian dari perpajakan yang sudah dikenal oleh masyarakat dalam proses peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Pemungutan PPh penjual sebagaimana diterima dari hasil penjualan tanah/bangunan akan dikenai pajak yang bersifat final, sedangkan pemungutan BPHTB dibebankan kepada pihak pembeli sebagaimana telah diterimanya hak atas tanah dan/atau bangunan beserta manfaatnya guna untuk memenuhi kebutuhan hidup. Berdasarkan penjelasan tersebut bahwa pihak penjual yang telah menerima keuntungan wajib membayar PPh dan pihak pembeli yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar BPHTB.³

Pada hakikatnya ketika melakukan transaksi-transaksi yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tetap harus tunduk pada peraturan dan tata cara dengan mencukupi persyaratan dokumen yang dibutuhkan demi dilaksanakannya proses pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang digolongkan menjadi 3 (tiga) poin

² Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2016, hlm.7.

³ Vinna Melinda, Pendampingan Perancangan Alur Proses Validasi Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Di Kota Batam, ConCEPT, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 340.

meliputi ketentuan dokumen yang cukup, bukti pelunasan pajak penjual dan pembeli, serta mekanisme pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Penetapan pajak atas penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan dibebankan kepada pihak atas tindakan hukum yang diperbuat mengenai tanah dan/atau bangunan khususnya jual-beli. Pembayaran PPh dan BPHTB ini akan berkaitan serta mempunyai hubungan terhadap akta yang nantinya dituangkan oleh pejabat yang berkepentingan yakni Notaris/PPAT. Maka dari itu, saat berlangsungnya proses pembuatan akta yang berkenaan terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, Notaris/ PPAT mestinya wajib menaati aturan-aturan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan mengenai PPh dan BPHTB, yang bertujuan untuk melindungi keabsahan akta yang nantinya akan dibuat oleh Notaris/PPAT.⁴

Salah satu syarat yang wajib dipenuhi oleh Notaris/PPAT saat melakukan prosedur penyusunan akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah wajib pajak harus melunasi seluruh pajaknya baik PPh maupun BPHTB. Hal ini dijelaskan pada Pasal 91 ayat (1) UU Pajak daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa sebenarnya Notaris/ PPAT hanya mempunyai wewenang untuk mengesahkan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan saat bukti pembayaran pajak sudah diberikan oleh wajib pajak.⁵

Pelunasan pajak muncul dari konsekuensi adanya perpindahan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dilakukan oleh penjual melalui pelunasan PPh dan pembeli melalui penyetoran BPHTB sebelum akta dibuat dan ditandatangani oleh Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Apabila penghadap selaku wajib pajak belum memberikan keterangan pemenuhan pungutan PPh dan BPHTB pada Notaris/PPAT, maka Notaris/PPAT tidak diperkenankan melakukan penandatanganan atas akta yang dibuatnya. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh PPAT, baru dapat terlaksana apabila syarat dan ketentuan yang diserahkan oleh para penghadap terpenuhi, yang diawali dengan memastikan keseluruhan berkas, keaslian sertifikat yang sudah diperiksa oleh badan pertanahan, dan para pihak telah membayar keseluruhan pajak-pajak yang ada

⁴ Pipit Saputri Utami, Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar, *Jurnal Wawasan Yuridika*, Vol. 3, No. 2, 2019, hlm. 246.

⁵ Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

berkenaan melalui jual beli tersebut, menyangkut PPh dan BPHTB⁶. Notaris/PPAT pada umumnya akan menjelaskan terlebih dahulu dokumen atau syarat yang wajib dipenuhi dan dilengkapi dan perbuatan yang harus dilakukan oleh para penghadap untuk membantu pelaksanaan pembuatan akta jual beli seperti yang dipastikan oleh regulasi yang mengontrolnya.

Suatu akta PPAT dapat dianggap sah apabila dokumen yang dibuat dan disaksikan oleh para pihak yang bersangkutan telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara antara lain kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan dari Pengadilan, sedangkan apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat batal demi hukum atau dapat dikatakan bahwa akta tersebut dianggap tidak pernah ada.⁷

Peran Notaris dalam pelunasan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan adalah sebagai perantara antara para penghadap yang akan membuat akta jual beli dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan proses validasi pajak penghasilan. Notaris dalam hal ini meringankan kewajiban proses pelaksanaan validasi pajak yang seharusnya dilakukan oleh wajib pajak. Proses pelunasan pajak penjual dan pembeli atas terjadinya jual-beli dilihat dari kesepakatan yang terjadi diantara para pihak apakah jual-beli tersebut dilakukan secara lunas atau bertahap. Apabila jual-beli dilakukan secara lunas maka Notaris akan menyarankan untuk membuat Akta Jual-Beli (AJB) yang nantinya dilanjutkan dengan proses balik nama. Proses pelunasan ini biasanya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meskipun sebenarnya Notaris juga bisa melakukan proses validasi pajak ini dengan catatan bahwa pelunasan objek jual-beli sudah lunas karena apabila belum lunas proses validasi pajak ini tidak bisa dilaksanakan.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (berikutnya disebutkan “PP No.

⁶ Titin Oktalina Safitri, “Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan,” *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1, 2019, hlm. 109-118.

⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Ke, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 68.

34/2016” menjelaskan besaran persentase yang hendak dibebankan PPh atas transaksi peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah:⁸

1. 2,5% (dua koma lima persen) dibebankan kepada wajib pajak tugas utamanya mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan dari besaran seluruh peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kecuali peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berwujud rumah susun sederhana.
2. 1% (satu persen) dari besaran kualitas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berwujud rumah susun sederhana yang dipungut dari wajib pajak yang tugas utamanya mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau
3. 0% (nol persen) untuk penggantian hak atas tanah dan/atau bangunan untuk negara, sedangkan badan usaha milik negara yang memiliki kewajiban utama terhadap negara, atau badan usaha milik daerah yang memperoleh mandat utama dari pemerintah daerah, seperti dipersyaratkan oleh konstitusi yang mengurus tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kebutuhan masyarakat, sedangkan besaran persentase yang dipungut dari pembeli untuk pelunasan BPHTB yaitu 5% dari Nilai transaksi yang telah disetujui bersumber dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah.

Mengenai pihak penerima yang memperoleh lama maupun pihak yang menerima faedah yang dicapai atas hasil penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan, mempunyai kepatutan saat melaksanakan penyetoran PPh dan BPHTB di lokasi pelunasan yang sudah dipilih sebelum akta jual beli (AJB) ditandatangani oleh para pihak di depan pejabat yang berhak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang ditunjuk dalam pembuatan akta hanya dapat menandatangani kontrak pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila perorangan atau badan tersebut memegang bukti pembayaran pajak berupa kwitansi Surat Setoran Pajak atau dikenal dengan SSP, sebab sudah dilakukannya validasi pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama berdasarkan pada ketentuan Pasal 3 ayat (5) Undang-Undang No. 34 Tahun 2016 jo Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak

⁸ Vinna Melinda, Pendampingan Perancangan Alur Proses Validasi Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Di Kota Batam, ConCEPt, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 340.

Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan beserta Perubahannya.

B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tanah memiliki peranan besar dalam pembangunan di Indonesia, sehingga di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan kekayaan nasional. Berdasarkan konsideran tersebut, maka peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Kewajiban tersebut dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.”⁹

Salah satu instrumen yang dipakai sebagai sarana mencari sumber keuangan daerah adalah pajak, yang satu diantaranya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atau seterusnya disebut BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat dari diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Bea ini dipungut ketika pembelian rumah ataupun tanah yang seringkali pengurusannya dilakukan oleh pengembang dan biayanya dibebankan pada biaya penjualan.¹⁰

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini kemudian membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam UU BPHTB tidak membahas secara mendalam tentang aturan

⁹ Aldi Luna Ramadhan, “Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah”, *Jurist-Diction*, Vol. 5, No. 2, September 2019, hlm. 1544.

¹⁰ Rini Irianti Sundary, “Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)”, *Aktualita*, Vol. 1, No. 1, Juni 2018, hlm. 280.

hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami lebih dalam pengenaan pajak BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan juga harus memahami aturan hukum yang berlaku.¹¹

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru, kemudian memperhatikan siapa yang menjadi objek pajak, baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara self assessment system. Self assessment system adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.¹²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bahwa yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB mengatur bahwa “Yang menjadi objek pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan”.¹³ Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah tanah dan atau bangunan. Artinya apabila objek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, misalnya jual-beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan proyek BPHTB.¹⁴

Selain dari Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), terdapat juga apa yang menjadi keabsahan hasil validasi pajak penghasilan atas transaksi jual beli tanah dan/atau

¹¹ Satria Braja Harianja, Julia Rahma Siteou, Margaretha Saragih, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah”, Jurnal Hukum Responsif, Vol. 7, No. 7, Maret 2019, hlm. 116.

¹² Safri Nurmana, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Obor Indonesia, 2003, hlm. 110.

¹³ Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

¹⁴ Dyah Purworini Widhyarsi, “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat”. *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 200), hlm. 37

bangunan yaitu bahwa validasi merupakan suatu penetapan harga saat pengalihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu dilaksanakan berupa pengecekan tanda bukti setoran pembayaran pajak penghasilan yang biasanya dilakukan oleh Notaris/PPAT dan diserahkan kepada pihak KPP Pratama setempat untuk dilakukan validasi. Pelaksanaan validasi sebagai bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan oleh orang pribadi atau badan melalui 2 (dua) tahap.

Tahap pertama, penelitian formal. Dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak sesuai dengan lokasi tanah dan/atau bangunan yang diawali dengan mengajukan permohonan penelitian formal dan mengisi formulir secara online yang bisa dilakukan oleh wajib pajak sendiri maupun Notaris/PPAT dengan melampirkan daftar pelunasan pajak penghasilan. Proses validasi PPh oleh KPP Pratama ini bisa dilaksanakan melalui sistem elektronik maupun secara langsung ke KPP Pratama setempat. Perbedaan proses pelaksanaan validasi PPh, dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu secara manual dan online. Apabila dilakukan secara manual, maka permohonan penelitian formal yang dilakukan secara manual oleh perseorangan atau badan melalui Notaris/PPAT disampaikan secara langsung ke Kantor Pelayanan Pajak disertai surat kuasa yang dilampirkan saat pengajuan permohonan penelitian formal dan pengambilan hasilnya. Sedangkan apabila dilaksanakan secara online, maka proses validasi PPh yang dilakukan secara online oleh Notaris/PPAT diawali dengan mendaftarkan diri ke Direktorat Jenderal Pajak dengan membuat akun pada sistem elektronik. Persyaratan yang harus dilengkapi oleh Notaris/PPAT yang meliputi telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan selama 2 (dua) tahun dan Surat pemberitahuan Masa Pajak Pertambahan Nilai selama 3 (tiga) tahun terakhir; tidak mempunyai utang pajak apapun; dan tidak dalam proses pemeriksaan, penyidikan, atau penuntutan atas tindak pidana.

Notaris/PPAT yang telah mendaftarkan diri wajib melakukan aktivasi akun setelah itu baru bisa mengajukan permohonan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan melalui sistem elektronik dengan cara mengakses pada website pajak.go.id. Sesuai dengan ketentuan PER-21/PJ/2019, setelah melengkapi data yang dibutuhkan melalui sistem elektronik maka akan terbit surat keterangan penelitian formal apabila seluruh data terpenuhi berkenaan dengan identitas orang pribadi atau badan, jumlah pajak penghasilan yang disetor, dan kode akun pajak, jenis setoran sesuai data dalam modul penerimaan negara. Surat keterangan tersebut akan diterbitkan dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan penelitian formal diterima lengkap oleh

sistem ataupun diserahkan langsung ke Kantor Pelayanan Pajak setempat, namun adanya pandemi covid-19, sesuai dengan Keputusan Direktur Jenderal Pajak KEP-178/PJ/2020 terhadap Pelayanan Administrasi Perpajakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, Peraturan Direktur Jenderal Pajak, dan/atau Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak yang mengatur jangka waktu penyelesaian proses validasi pajak paling lama 7 (tujuh) hari kerja, yang mana jangka waktu penyelesaian ini dapat diperpanjang menjadi paling lama 15 hari kerja sejak permohonan kelengkapan dokumen formal diterima lengkap.

Tahap kedua, penelitian material. Penelitian ini dilakukan untuk memastikan kebenaran jumlah pajak terutang setelah diterbitkannya surat keterangan penelitian formal. Penelitian material ini dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak setempat sesuai dengan lokasi tanah dan/atau bangunan berada dengan cara memastikan lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan dengan keadaan sebenarnya dilapangan sesuai dengan permohonan penelitian formal; meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maupun perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pemohon yang termuat dalam bukti penjualan; dan menentukan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ataupun perjanjian pengikatan jual beli yang disampaikan oleh orang pribadi/badan dengan harga pasar.

Kurangnya besaran setoran pajak penghasilan terutang oleh pemohon akan disampaikan secara tertulis kepada orang pribadi atau badan oleh Kantor Pelayanan Pajak. Bilamana para pihak setuju dengan perhitungan pajak penghasilan terutang maka wajib menyetor kekurangan pelunasan pajak penghasilan, namun apabila pemohon tidak menyetujui perhitungan tersebut maka Kantor Pelayanan Pajak menindaklanjuti dengan pemeriksaan kepada orang pribadi atau badan sesuai dengan aturan yang berlaku. Hal ini berpengaruh terhadap akta yang telah dibuat oleh para pihak karena akan dinyatakan gugur atau tidak pernah ada. Notaris hanya menjadi pihak yang menjembatani para pihak dalam melakukan proses jual-beli dan menyampaikan kepada para pihak bahwa harga yang ditentukan atau disepakati sebelumnya tidak sesuai dengan harga yang ditentukan oleh KPP Pratama, dan keputusan selanjutnya ada di para pihak apakah proses jual-beli yang dilakukan klien tetap akan dilanjutkan atau tidak.

Berdasarkan keterangan dari beberapa Notaris bahwa kendala yang dihadapi dalam proses validasi pajak ini adalah sistem yang kurang memadai atau belum siap saat diterapkan kepada masyarakat. Kendala yang dialami Notaris satu dengan yang lain pun berbeda. Penjelasan Pasal

3 PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan Beserta Perubahannya bahwa validasi pajak dapat dilakukan secara online atau offline (manual), tetapi dalam praktiknya setiap KPP Pratama masing-masing daerah menerapkan aturan sendiri.

Hasil validasi pajak oleh KPP Pratama yang nantinya akan disampaikan kepada pemohon berhubungan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Apabila hasil validasi pajak dari KPP Pratama berbeda dengan apa yang disampaikan para pihak kepada Notaris/PPAT, maka Notaris/PPAT wajib memberitahukan kepada para pihak apakah pembuatan akta jual beli tetap akan dilanjutkan atau tidak, hal ini biasanya terjadi di daerah Sleman dan Bantul dimana harga tanah/ bangunan setiap wilayah berbeda-beda dan berubah sesuai dengan kondisi saat itu. Berbeda halnya dengan di daerah Kota Yogyakarta, karena sebelum dilakukan validasi ini sudah ada pengecekan PBB terlebih dahulu, dalam praktiknya hasil dari pengecekan PBB dengan validasi pajak oleh KPP Pratama biasanya sama yang dapat meminimalisir keraguan para pihak dalam membuat akta jual beli. Penentuan harga objek jual beli tanah dan/ atau bangunan setiap daerah menerapkan aturan yang berbeda beda. Kantor Pelayanan Pajak Pratama sebagai pihak yang berwenang dalam menentukan harga tanah dan bangunan dinilai dari pengecekan lokasi atau penyesuaian pajak bumi dan bangunan (PBB). Hal ini dilakukan untuk meminimalisir perbedaan harga objek jual beli yang disampaikan para pihak dengan hasil validasi dari pihak KPP Pratama. Keabsahan terhadap hasil validasi pajak penghasilan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama atas akta yang dibuat para pihak adalah sangat penting sebagai alat bukti yang nantinya akan digunakan oleh Notaris/PPAT untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan akta atau kontrak yang melibatkan para pihak sebagai penghadapnya serta untuk melengkapi dokumen yang diajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk proses perubahan kepemilikan sertifikat terkait dengan transaksi jual beli maupun pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga diketahui bahwa atas kewajiban penjual untuk mengalihkan hak dalam pembayaran PPh Final dan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah terpenuhi.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam memastikan pelunasan pajak dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, termasuk Pajak Penghasilan (PPh) yang dibebankan kepada penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pembeli. Proses ini mengharuskan pemenuhan persyaratan dokumen dan validasi pajak sebelum akta peralihan hak dapat ditandatangani. Notaris/PPAT memastikan akta sah sesuai peraturan perundang-undangan, mendukung legalitas transaksi, dan memfasilitasi pemenuhan kewajiban perpajakan guna terciptanya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang wajib dibayarkan oleh individu atau badan berdasarkan prinsip self-assessment, dengan pengurusan yang melibatkan validasi pajak penghasilan oleh KPP Pratama serta pengecekan keabsahan akta oleh Notaris/PPAT, yang mana prosesnya sering menghadapi kendala sistem dan perbedaan penentuan harga tanah di berbagai daerah, sehingga pemahaman terhadap aturan perpajakan dan hukum pertanahan menjadi penting dalam transaksi jual beli serta pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Khairandy Ridwan, Perjanjian Jual Beli, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2016.
- Nurmana, Safri. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Obor Indonesia.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Ke, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Widhyarsi, Dyah Purworini. 2008. “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat”. Tesis. (Tidak diterbitkan, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang).

JURNAL

- Harianja, Satria Braja, Julia Rahma Siteou, Margaretha Saragih. 2019. “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah”. *Jurnal Hukum Responsif*. Vol. 7, No. 7, hlm. 116.
- Muhammad Taufan Kumangki, “Problematika Validasi Pajak Oleh Kantor Pajak Pratama Terhadap Akta PPAT”, *LEX Renaissance*, No. 1, Vol. 5, 2020.
- Pipit Saputri Utami, “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar”, *Jurnal Wawasan Yuridika*, Vol.3, No. 2, 2019.
- Ramadhan, Aldi Luna . 2019. “Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah”. *Jurist-Diction*. Vol. 5, No. 2, hlm. 1544.
- Sundary, Rini Irianti. 2018. “Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)”. *Aktualita*. Vol. 1, No. 1, hlm. 280.
- Titin Oktalina Safitri, “Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan”, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 4, No. 1, 2019.
- Vinna Melinda, “Pendampingan Perancangan Alur Proses Validasi Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Andreas Timothy, S.H., M.Kn. Di Kota Batam”, Vol.1, No. 1, 2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.