

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH ANTARA HARGA YANG SEBENARNYA DENGAN HARGA YANG TERCANTUM DIDALAM AKTA JUAL BELI

Muhammad Amin Abdul Mujib Al Fathoni

Kantor Notaris Nur Hidayat SH., M. Kn
Jl. Panglima Sudirman Nomor 07 Nganjuk
Email: aminabdulmujib04@gmail.com

ABSTRAK

Pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan penelitian, perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dapat memengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang disepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. Akan tetapi, pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya, dari hal inilah timbul beberapa permasalahan terkait penentuan harga jual beli dikarenakan harga transaksi jual beli tanah tersebut sangat berpengaruh pada besarnya nilai pajak pada Surat Setoran Pajak (SSP) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pratama..

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan wawancara kepada narasumber.

Adapun rumusan masalah yang diambil dalam penelitian ini: *pertama*, Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli tanah dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)? *kedua*, Bagaimanakah perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam akta jual beli tanah yang dibuatnya apabila ada perbedaan harga antara harga yang tercantum didalam Akta Jual Beli (AJB) dengan harga yang sebenarnya?, *ketiga*, Apakah akibat hukum dari pencantuman harga didalam akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan sebenarnya dalam sektor perpajakan?

Kesimpulan yang bisa diambil dari penelitian ini adalah Ketentuan pencantuman harga jual beli pada akta jual beli adalah sebagai berikut Apabila harga transaksi yang diajukan sebagai dasar perhitungan Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dibawah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka perhitungan penentuan nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah harga yang tercantum dalam Nilai Jual Objek Pajak

(NJOP) sebagaimana tercantum dalam pasal 87 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 55 tahun 2016.

Kata kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

ABSTRACT

The local government as a tax collector can validate the Land and Buildings Acquisition Duty (BPHTB). Local Government has the authority to conduct research, calculation and field research related to the object of sale and purchase. The validation process of Land and Buildings Acquisition Duty (BPHTB) can affect the price of the sale and purchase transaction because it is considered that the agreed transaction price is still too low from the market price. However, the government in this case does not pay attention to the actual transaction price, from this matter there are some problems related to the determination of the sale and purchase price because the transaction price of the land is very influential on the amount of tax on the Tax Deposit Letter (SSP) and Land and Buildings Acquisition Duty (BPHTB) which will be deposited to the state through the local government and primary tax office

The research method used is juridical empirical using primary and secondary legal material sources. The method of collecting legal materials using interviews to sources.

The formulation of the problem taken in this study: first, How is the provision for the inclusion of the sale and purchase price of land in the deed of sale and purchase of land made by the Land Deed Office (PPAT)? second, What is the legal protection for the Land Deed Office (PPAT) in the deed of sale and purchase of land that it makes if there is a price difference between the price listed in the Sale and Purchase Act (AJB) and the actual price?, third, What are the legal consequences of the inclusion of prices in the deed of sale and purchase of land that is not in accordance with the actual in the tax sector?.

The conclusion that can be taken from this study is the Provision for the inclusion of the sale and purchase price on the deed of sale and purchase is as follows If the transaction price submitted as the basis for calculating Income Tax (PPH) and Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) below the Selling Value of Tax Object (NJOP) then the calculation of the determination of the value used as the basis for the calculation of income tax (PPH) and Land Acquisition Duty (BPHTB) is the price listed in the Selling Value of Tax Object (NJOP) as stated in article 87 paragraph (3) of Government Regulation of the Republic of Indonesia number 55 of 2016.

Keywords: Land and Buildings Acquisition Duty (BPHTB).

PENDAHULUAN

Tanah sebagai satu kesatuan bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang amat sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitannya dengan kebutuhan pokok atas tanah, maka manusia cenderung akan mencari dan memiliki tanah kosong sebagai tempat tinggal guna menopang kelangsungan hidupnya. Fungsi sosial tanah bagi manusia dan individu tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara dalam undang-undang agraria

Salah satu unsur berdirinya sebuah negara adalah terdapatnya sistem hukum guna melindungi setiap kepentingan hukum masyarakat yang hidup di dalamnya. Menurut ketentuan pasal 3 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bentuk negara Indonesia adalah negara hukum. Dikatakan sebagai negara hukum, maka setiap warga negaranya mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum tanpa terkecuali. Segala aspek kepentingan yang tidak bertentangan dengan aturan negara harus dijamin secara konstitusi. Di dalam sistem hukum terdapat asas kepastian hukum, sebuah asas guna menjadi kaidah bahwa dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara haruslah berdasarkan aturan-aturan yang telah disepakati bersama untuk melindungi setiap kepentingan warga negara berdasarkan sistem hukum.

Tujuan pendaftaran tanah sebagai mana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada masing-masing pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam ketentuan 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, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sejak Dahulu hingga masa modern seperti sekarang, profesi PPAT mempunyai peranan penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara masyarakat Indonesia di bidang pertanahan. Di masa sekarang profesi PPAT menjadi salah satu profesi bidang hukum yang banyak diminati oleh para sarjana

hukum karena mempunyai kaitan besar untuk hajat hidup orang banyak di bidang pertanahan.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah dan juga terkait dengan hak atas tanah serta terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku yakni undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agrarian (lembaran Negara tahun 1960 nomor 104, tambahan lembaran Negara nomor 2043) dan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang diubah dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (lembaran Negara tahun 1997 nomor 59, tambahan lembaran Negara nomor 3696).

Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat pesat dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat. Oleh karenanya negara menempatkan pajak sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.¹

Dalam sistem Peralihan hak atas tanah terdapat ketentuan harga hak atas tanah yang berkaitan dengan besarnya jumlah pajak, atau yang dalam sistem perpajakan disebut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum penentuan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Penentuan nilai harga jual beli atas tanah saat ini di Kabupaten Nganjuk ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah. Aturan tersebut mengacu pada Undang-Undang No. 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ketentuan besarnya 5% dari transaksi yang disepakati. Sekalipun belum ada Peraturan Daerah yang mengatur secara khusus tentang Zona Nilai Tanah (ZNT). Kesepakatan para pihak dalam menentukan harga transaksi harus pula memperhatikan nilai wajar yang berpedoman pada nilai NJOP tanah dan/atau bangunan pada saat terjadi transaksi. Dalam menentukan klasifikasi NJOP Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan untuk membuat regulasinya dengan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan Perkotaan.

¹ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pemerintah daerah sebagai pemungut pajak dapat melakukan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan penelitian, perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dapat memengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang di sepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. Akan tetapi, pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya, dari hal inilah timbul beberapa permasalahan terkait penentuan harga jual beli dikarenakan harga transaksi jual beli tanah tersebut sangat berpengaruh pada besarnya nilai pajak pada Surat Setoran Pajak (SSP) maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang nantinya disetorkan kepada negara melalui pemerintah daerah dan kantor pajak pratama. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis mengangkat judul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH ANTARA HARGA YANG SEBENARNYA DENGAN HARGA YANG TERCANTUM DIDALAM AKTA JUAL BELI (Studi Kasus di Kabupaten Nganjuk)”**.

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian bersifat yuridis empiris, dalam penelitian ini peneliti mencoba memberikan gambaran dan penjelasan tentang Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Antara Harga Yang Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Didalam Akta Jual Beli. Dalam penelitian yuridis empiris atau sosiologis hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan nonhukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.²

² Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, 2019. Sinar Grafika, Jakarta Hlm. 105

B. Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan perundang-undangan (Statute Approach) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.
2. Pendekatan konseptual (Conceptual Approach), beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum.

C. Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum berbeda dengan penelitian social. Untuk menyelesaikan isu mengenai masalah hukum dsan sekaligus memberi preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, peneliti memerlukan sumber sumber penelitian yang disebut bahan hukum. dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data dengan cara mendeskripsikan isu hukum yang ada dengan mengkaji, menganalisa literatur dan mengomparasikannya dengan hasil wawancara yang telah dilakukan.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas³. Sumber data diperoleh dari lapangan secara langsung dengan wawancara kepada:
 1. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk.
 2. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nganjuk.
 3. Ketua IPPAT Wilayah Kabupaten Nganjuk.
 4. Beberapa Masyarakat Nganjuk yang telah melakukan transaksi jual beli hak atas tanah.
- b. Data sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi⁴. Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku, yang membicarakan suatu permasalahan hukum, termasuk tesis , skripsi dan disertasi hukum.
- c. Data tersier adalah data yang di ambil dari kamus-kamus hukum dan jurnal-jurnal hukum

³ Ahmad A. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Surabaya 2006: Raja Grafindo Persada. H. 30.

⁴ Marzuki. *Metodologi Riset*. 1983. Yogyakarta: Hanindita Offset. H. 56.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi, erat hubungannya dengan sumber data karena melalui pengumpulan data dapat diperoleh data yang diperlukan untuk penelitian sesuai hasil yang diharapkan.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis data bahan hukum menggunakan analisa data secara kualitatif. Analisa kualitatif yaitu menjelaskan data-data berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan pengetahuan tentang penentuan harga jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya.

PEMBAHASAN**1. Akibat Hukum Dari Pencantuman Harga yang Tidak Sebenarnya Terhadap Pemasukan Negara Dalam Sektor Perpajakan**

Jual beli menurut hukum perdata di Indonesia dianggap sudah terjadi pada saat para pihak telah sepakat mengenai hal hal yang telah di sampaikan oleh para pihak mengenai objek jual beli serta harga transaksinya. Pengertian sudah terjadi disini memang membingungkan karena bukan berate tahapan atau proses jual beli tersebut telah berhenti begitu saja.

Dalam hal inilah, akan terbuka atau ditemukanya persoalan hukum semacam disparitas. Dan menurut pasal 1457 KUHPperdata Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati atau yang diperjanjikan.

Definisi menurut pasal tersebut, sudah jelas diterangkan bahwa jual beli merupakan kesepakatan atau janji daripada kehendak para pihak dimana salah satu pihak menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar dengan nilai harga yang telah disepakati jadi jual beli merupakan perjanjian konsensual atau konsensuil ketika unsur unsur maupun syarat syah perjanjian sudah terpenuhi

maka perjanjian tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak (obligatoir).

Proses selanjutnya, dari perjanjian jual beli tersebut adalah pemenuhan kewajiban dari para pihak, yaitu serah terima barang dalam hal ini pihak penjual menyerahkan barang (tanah) sedangkan pembeli menyerahkan uang sesuai besaran harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebagaimana disebutkan diatas, keabsahan perjanjian jual beli, yang dimulai dengan kesepakatan/kehendak para pihak mengenai objek jual beli dan harga. Lalu pihak penjual harus menyerahkan barangnya, karena perjanjian jual beli saja tidak mengalihkan peralihan haknya. Pada pelaksanaannya (*levering*) tergantung pada objek yang diperjual belikan. Bila objek yang diperjual belikan adalah barang bergerak (bukan atas nama), maka penyerahan cukup dilakukan dengan memberikan barangnya hingga pihak pembeli menguasai barang. Namun apabila objek yang diperjual belikan adalah barang tidak bergerak (dalam hal ini tanah), maka penyerahan barang tersebut wajib dilakukan secara tertulis, sebagaimana diatur dalam aturan perundang undangan dimana jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dengan berlakunya UU Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960), hukum agraria di negara kita mengadopsi hukum adat (bukan hukum perdata) yang peraturanya ditetapkan oleh pemerintah. Karena dalam hukum adat, jual beli itu bersifat terang dan tunai. Terang karena dilakukan dihadapan kepala adat, maksud dari pernyataan tersebut adalah agar jual beli tersebut diketahui oleh masyarakat umum sehingga transaksi jual beli tersebut mendapat pengakuan atau kepastian hukum dari masyarakat setempat. Menurut Pasal pendaftaran tanah (Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997), Jual beli tanah dapat dilakukan apabila akta jual belinya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maksud dari hukum adat terbut, sifat terang dalam pelaksanaanya wajib dilakukan pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat yang ditujuk khusus

oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi objek yang digunakan sebagai objek transaksi jual beli tanah. Bersifat tunai dikarenakan perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga transaksi jual beli tanah dianggap terjadi bersamaan (simultan) artinya perjanjian jual beli tanah tersebut telah terpenuhi seketika pada saat tanah tersebut telah diserahkan.

Terkadang dalam transaksi jual beli tanah atau akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat perbedaan antara harga yang disepakati dengan harga yang dicantumkan dalam akta jual beli hal ini terjadi karena ada nilai taksir yang secara resmi dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten kota. Perbedaan mencantumkan harga atau disparitas ini tentu menimbulkan konsekuensi atau akibat hukum dan tidak saja semata mata memenuhi ketentuan pajak final per kurun waktu tertentu, akan tetapi memenuhi syarat pembukuan pengeluaran oleh pembeli dan penerima hasil penjualan barang tak berberak oleh pihak penjual. Dan selanjutnya bagaimana keharusan tersebut bisa dijalankan tanpa ketentuan jelas yang mengatur. Dengan demikian akan ada akibat hukum apabila jika dikemudian hari ada pihak yang mempersoalkan ketentuan pajak memang suatu aturan yang memaksa dan seharusnya didasarkan pada ketentuan perundang undangan bukan pada diskresi subyektif kantor pada pegawai pelayanan pajak (KPP) atau pegawai kantor badan pendapatan daerah (BAPENDA) kabupaten, bahwa segala jenis pajak yang disetorkan harus jelas serta Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didapat dari pemungutan pajak rakyat diperoleh bukan karena sesuatu yang salah, celah bermain dan memainkan nilai jual beli bisa berpengaruh terhadap perolehan pajak daerah dan terhadap hasil pemungutan pajak Bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) bagi pembeli dan Pajak penghasilan (PPH) bagi penjual. Ketentuan Bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) dan Pajak penghasilan (PPH) tidak dapat lepas begitu saja, adanya celah dalam memasukan atau menentukan nilai jual beli dapat berakibat hukum dengan menggunakan kesempatan secara subyektif menaikkan nilai taksir atas jual beli di zona-zona tertentu yang kemudian terjadi tawar menawar dengan

kompensasi kepada oknum agar dalam hasil dari penentuan nilai transaksi jual beli tersebut tercapai.

Apakah sifat tunai jual beli disini harus dianggap bahwa harga jual belitelah dibayar lunas, jual beli bersifat tunai bukan berarti bahwa harga jual beli telah dibayar lunas ketika tanah sudah dsirahkan kepada pihak pembeli otomatis pembayaran sudah dianggap selesai, sudah semestinya bahwa ketika pembayaran harga belum dilakukan secara penuh (belum lunas) tetapi dengan diserahkanya tanah tersebut oleh pihak penjual kepada pihak pembeli atau telah dibuatkannya akta jual beli atas tanah tersebut maka pembayaran haruslah di anggap sudah lunas, jual beli tersebut dianggap sudah selesai karena para pihak sudah melakukan seluruh hak dan kewajibanya masing-masing.

Bahwa jual beli tanah di Indonesia dilakukan secara terang dan tunai. Artinya dilakukan secara terbuka mengenai subyek dan obyeknya sert tata cara pembayarannya pada saat barang diserahkan oleh pembeli maka penjual menerima uangnya, kemudian pada saat itu dibuat tanda bukti atau aktanya telah terjadi jual beli tersebut. Saat ini memang menjadi dilema bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mana kala menentukan harga yang akan dicantumkan didalan akta jual beli apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah mengetahui bahwa ternyata nilai transaksi lebih tinggi daripada nilai jual objek pajak (NJOP) yang tertera pada surat pemberitahuan pajak terhutang.

Apabila para pihak (penjual dan pembeli) mempunyai keinginan untuk melaporkan nilai transaksi jual belinya sesuai dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebagaimana tertera pada surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT). Hal tersebut sangatlah wajar dikarenakan pihak penjual dan pembeli ingin menghindari pajak dari transaksi jual beli tanah yang lebih tinggi, bagaimanakah sikap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila ada clienya yang seperti ini apakah harus mengabulkan permintaan para pihak untuk mencantumkan nilai transaksi sesuai nilai jual objek pajak (NJOP) sebagaimana tertera pada surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) atau

menolak keinginan para pihak tersebut agar dicantumkan harga yang sebenarnya di dalam akta jual beli untuk sebagaimana harga transaksi tersebut nantinya akan digunakan sebagai dasar perhitungan pajak bea perolehan pajak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan Pajak penghasilan (PPH).

Didalam Undang-undang pokok agrarian (UUPA) dijelaskan bahwa tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang sangat penting dalam hal peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yaitu untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, menguatkan suatu perbuatan hukum atas tanah, tetapi dalam hal penentuan harga saat ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kabupaten Nganjuk khususnya belum mempunyai acuan dalam hal pencatuman harga transaksi jual beli dalam akta jual beli apakah dicantumkan sesuai harga transaksi jual beli, zona nilai tanah (ZNT), atau harga pasar. Hal inilah yang saat ini seharusnya dipikirkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberi saran kepada pemerintah daerah agar membuat regulasi atau peraturan daerah mengenai ketentuan harga transaksi jual beli tanah di kabupaten Nganjuk, agar dikemudian hari tidak menimbulkan permasalahan hukum bagi para pihak (penjual pembeli) dan juga terhadap akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Didalam melakukan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap apa saja yang perlu dipersiapkan sebelum membuat akta jual beli seperti halnya memeriksa hak kepemilikan sertifikat tanah oleh penjual dalam hal ini perlu dipastikan apakah penjual adalah orang yang benar benar berhak untuk mengalihkan /menjual tanah tersebut serta memeriksa data pribadi seperti kartu tandapenduduk (KTP), kartu keluarga (KK) dan lain sebagainya. Syarat dibuatnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya yaitu transaksi jual beli tanah tersebut harus sudah dalam kondisi sepakat antara para pihak serta lunas.

Yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut. Pasal 1457 KUHPerdara memberikan pengertian tentang jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut UUPA, jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah Terangdan Tunai, yakni dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Jual beli yang menyebabkan terjadinya peralihan hak harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis berupa akta otentik. Akta adalah surat yang dibuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum⁵.

2. Akibat Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Atas Pajak Terutang

Fungsi dan manfaat aturan hukum adalah sebagai pentuntun perilaku hidup manusia. Maka setiap peraturan hukum akan berdampak pada hal hal yang berkaitan dengan perilaku manusia. Dampak itulah yang disebut respon terhadap suatu ketentuan hukum. Respon dari suatu aturan akan berbeda perlakuannya terhadap perilaku manusia yang positif dan perilaku manusia yang negatif. Jadi akibat dari suatu aturan hukum yang berlaku, bukan merupakan sekedar ketaatan melainkan ada yang berupa ketidaktaatan sebab akibat dari efek sesuatu aturan hukum. Perbuatan ini dinamakan tindakan hukum. sehingga, akibat hukum adalah suatu akibat dari suatu aturan hukum. Seperti halnya orang yang membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa, dan lain sebagainya. Wujud dari akibat hukum menurut akibat/dampak hukum adalah akibat yang di timbulkan oleh suatu peristiwa hukum. Akibat hukum ini dapat berwujud)⁶:

1. Munculnya, berubahnya atau hilangnya suatu keadaan hukum.

⁵ S. Soekanto, Hukum Adat Indonesia, Grapindo Persada, Jakarta, 2007, Hal. 120.

⁶ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta 2015 hal 295

2. Munculnya, berubahnya atau hilangnya suatu hubungan hukum, diantara beberapa subjek hukum, dimana hak dan kewajiban di antara para pihak tersebut.
3. Munculnya sanksi apabila melakukan tindakan yang melawan hukum..

Sebelum melakukan proses jual beli tanah para pihak (penjual dan pembeli) harus memastikan terlebih dahulu legalitas tanah seperti halnya bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa misalnya adanya pajak terhutang atau tagihan pajak yang tertera pada surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) tahunan (Pipil Pajak) Setelah hal hal tersebut sudah dipastikan maka segera melakukan proses pengajuan proses pembayaran pajak yang saat ini pemerintah memberikan pelayanan secara elektronik yaitu melalui system E-BPHTB. Setelah melakukan pengajuan proses pada E-BPHTB maka munculah pajak yang lahir dari adanya transaksi tersebut. Pajak yang lahir tersebutlah kewajiban yang harus dipenuhi oleh wajib pajak dalam hal ini adalah para pihak (penjual dan pembeli).

Menurut Dwi Agus (Kasubid BPHTB) dalam hal pemungutan pajak daerah pemerintah daerah mempunyai beberapa sistem yaitu:

1. *Self assessment system* yaitu suatu system pemungutan pajak dimana wajib pajak diberi wewenang penuh dalam menghitung, menyetorkan, serta melaporkan pajaknya sendiri besarnya pajak terhutangnya dalam hal ini wajib pajak yang berperan aktif dalam melakukan pelaporan jumlah pajak yang harus di penuhi oleh wajib pajak.
2. *Official assement system* adalah suatu system pemungutan pajak dimana wewenang untuk menghitung,memperhitungkan,serta melaporkan besarnya pajak di bebaskan kepada petugas perpajakan sebagai pemungut pajak terutang terhadap wajib pajak.
3. *Withholding System* merupakan suatu system pemungutan pajak yang memberikan wewenang/otoritas kepada pihak ketiga dalam penentuan besaran pajak terutang wajib pajak, seperti halnya pemotongan penghasilan karyawan oleh bendahara instansi terkait sehingga karyawan tersebut tidak

perlu datang ke kantor pajak untuk melakukan pembayaran atas potongan pajak tersebut.

Dalam hal penentuan pajak transaksi jual beli yakni bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) maupun pajak penghasilan (PPH) Pemerintah kabupaten Nganjuk dalam hal pemungutan pajak yaitu menggunakan *self assessment system* dimana para pihak berhak atau mempunyai wewenang untuk melakukan pelaporan dalam hal penentuan harga transaksi yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan Pajak penghasilan (PPH).

Resiko hukum bagi para pihak (penjual pembeli) yaitu harus sesuai dengan hukum yang berlaku. Para pihak baik penjual maupun pembeli harus sama sama melakukan pelunasan pajak terhutang yang dikeluarkan oleh badan instansi pajak. Apabila pihak penjual maupun pembeli tidak membayar atau memenuhi kewajibannya, maka para pihak dinyatakan mempunyai hutang kepada negara dan dikenai sanksi administrasi.

Apabila Para pihak (penjual dan pembeli) tidak melunasi utang pajak, maka Direktur Jendral Pajak dapat menerbitkan surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar dalam jangka waktu lima tahun sesudah saat terutang pajaknya, apabila berdasarkan hasil pertimbangan oleh instansi ternyata jumlah pajak terutang kurang bayar. Kekurangan akan ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% (dua persen) satu bulan untuk kurun waktu maksimal 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung dari saat ditentukan adanya tagihan pajak sampai dengan diterbitkannya surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar⁷

⁷ Hasil wawancara dengan bapak dwi agus (Kasubid BPHTB pada kantor Bapenda Kabupaten Nganjuk)

KESIMPULAN

1. Ketentuan pencantuman harga jual beli pada akta jual beli adalah sebagai berikut Apabila harga transaksi yang diajukan sebagai dasar perhitungan Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dibawah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka perhitungan penentuan nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah harga yang tercantum dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana tercantum dalam pasal 87 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 55 tahun 2016.
2. Perlindungan hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pendampingan hukum dalam proses persidangan, yakni bantuan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terjerat masalah hukum sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 2 tahun 2018 pasal 50.
3. Akibat hukum apabila para pihak (penjual dan pembeli) tidak mentaati aturan hukum terkait perpajakan adalah Direktur Jendral Pajak dalam jangka waktu lima tahun sesudah saat terutang pajaknya, dapat menerbitkan surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. Kekurangan akan ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampaidengan diterbitkannya surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar.

SARAN

1. Setelah menyimpulkan beberapa hal dalam tesis ini maka penulis mempunyai saran kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Nganjuk untuk membuat aturan yang mendasari sistem BPHTB dengan segala ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penentuan harga transaksi.

2. Dalam menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya lebih berhati hati dalam memeriksa berkas yang diterima dari *clien*, agar tidak menimbulkan kerugian ataupun permasalahan hukum para pihak yang tercantum didalam akta jual beli (AJB)
3. Didalam proses penentuan harga dalam system E-BPHTB apabila harga yang muncul dari system E-BPHTB lebih besar dari harga yang diajukan (harga yang sebenarnya) oleh pemohon (kuasanya) maka pemohon (kuasanya) dapat mengajukan keberatan dengan cara menunjukan bukti kwitansi pelunasan yang ditandatangani oleh para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad A. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Surabaya 2006: Raja Grafindo Persada.

Marzuki. Metodologi Riset. 1983. Yogyakarta: Hanindita Offset.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 55 tahun 2016 Tentang
Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Soekamto, Hukum Adat Indonesia, Grafindo Persada, Jakarta, 2016.

Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta 2017

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah
dan Bangunan.

H. Zainuddin Ali, 2019. Sinar Grafika, Jakarta.