



**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)**

TESIS



Disusun Oleh :

MUHAMMAD AMIN ABDUL MUJIB AL FATHONI

NPM: 21902022011

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

2021



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI
JUAL BELI DENGAN HARGA YANG TERCANTUM DIDALAM AKTA
JUAL BELI
(Studi di Kabupaten Nganjuk)**

Muhammad Amin Abdul Mujib Al Fathoni
21902022011
Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono No. 193 Malang
Email : aminabdulmujib04@gmail.com

ABSTRAK

Dalam akta jual beli, obyek dan harga harus dicantumkan dengan jelas. Harga merupakan syarat yang paling menonjol dalam akta jual beli, apabila harga tidak dicantumkan maka akan merubah makna dari akta jual beli itu sendiri. Tanah merupakan suatu obyek jual beli yang ekonomis, oleh sebab itu setiap pengalihan jual beli tanah akan dikenakan pajak untuk mendongkrak pendapatan Negara. Pihak Penjual akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan Pihak Pembeli akan dikenakan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB). Dalam menghitung pajak yang timbul dari pengalihan hak atas tanah tersebut, harga memberi pengaruh yang signifikan dalam jumlah bayarnya. Sehingga, untuk menaikkan jumlah pendapatan Negara, dalam menentukan pajaknya ditentukan dari harga transaksi ataupun harga yang paling tinggi. Sehingga perlu dianalisa mengenai akibat hukum atas harga transaksi didalam akta jual beli pada sektor perpajakan. Penelitian ini termasuk dalam penelitian yuridis empiris.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengkaji, menganalisa literatur dan mengomparasikannya dengan hasil wawancara yang telah dilakukan. Disarankan, dalam hal ini, agar dibuat suatu peraturan mengenai kesepahaman dan unifikasi harga dalam penentuan BPHTB. Penilaian nilai jual objek pajak (NJOP) yang lebih layak dari Badan Pertanahan Nasional dengan Pemerintah Daerah setempat sehingga masyarakat dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pengalihannya tidak dirugikan mengenai pencantuman harga.

Kata kunci : Jual Beli, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Harga, Pajak



***JURIDICAL ANALYSIS OF THE DIFFERENCE IN SALE AND BUY
TRANSACTION PRICES WITH THE PRICES STATED IN SELL AND
PURCHASE ACTIONS (Case Study in Nganjuk Regency)***

Muhammad Amin Abdul Mujib Al Fathoni

21902022011

Master of Notary

Islamic University of Malang Postgraduate Program

ABSTRACT

In the deed of sale and purchase, the object and price must be clearly stated. Price is the most prominent condition in the deed of sale and purchase, if the price is not stated it will change the meaning of the deed of sale and purchase itself. Land is an object of economic sale and purchase, therefore every transfer of land sale and purchase will be subject to tax to increase state revenue. The Seller will be subject to Income Tax (PPH), while the Buyer will be subject to Tax on Land Rights Acquisition (BPHTB). In calculating the tax arising from the transfer of land rights, the price has a significant effect on the amount paid. Thus, to increase the amount of state revenue, in determining the tax, it is determined from the transaction price or the highest price. So it is necessary to analyze the legal consequences of the transaction price in the deed of sale and purchase in the taxation sector. This research is included in the empirical juridical research.

Sources of data in this study were obtained by reviewing, analyzing the literature and comparing it with the results of interviews that have been conducted. It is recommended, in this case, to make a regulation regarding the understanding and unification of prices in determining BPHTB. Valuation of the sale value of tax objects (NJOP) which is more appropriate for the National Land Agency with the local government so that the community and land deed officials (PPAT) as the authorized officials to make the transfer deed are not harmed regarding the inclusion of prices.

Key words : Sale and Purchase, land deed official (PPAT), Price, Tax



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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.

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 memberi jaminan atas kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah memerlukan adanya syarat formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah dan yang berkaitan dengan hak atas tanah serta yang berkaitan dengan tahap-tahap dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut proses peralihan hak tersebut telah diatur menurut ketentuan yang berlaku, dalam undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (lembaran Negara tahun 1960 nomor 104, tambahan lembaran Negara nomor 2043) dan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang diubah dengan peraturan pemerintah no 24

tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (lembaran Negara tahun 1997 nomor 59, tambahan lembaran Negara nomor 3696).

Pajak merupakan kontribusi terbesar dalam Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara (APBN). Hal ini sesuai fungsi budgetair dalam perpajakan, agar fungsi tersebut tercapai, pemerintah melakukan berbagai kebijakan dalam bentuk eksistensi dan intestifikasi kebijakan tersebut sangat mempengaruhi semua kalangan baik masyarakat, dunia usaha, dan iak pihak lain ang berkaitan dengan pembayaran atau pemotongan serta pemungutan pajak, sesuai dengan system pemungutan pajak yaitu *self assessment system* yyang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.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 (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 BPHTB.

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

¹ Puji Rahayu, 2019 sidoarjo (perpajakan) hl. 2.

(ZNT). Kesepakatan para pihak pada saat mengajukan permohonan untuk menentukan harga tanahnya dalam perjanjian jual beli yang diajukan pada kantor badan pendapatan daerah (BAPENDA) tidak boleh sewenang-wenang, para pihak (penjual pembeli) harus memperhatikan atau berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada saat terjadi transaksi jual beli. 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.

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. 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)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan pencantuman harga jual beli tanah dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. 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?
3. Apakah akibat hukum dari pencantuman harga didalam akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan sebenarnya dalam sektor perpajakan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur penentuan harga jual beli tanah di Kabupaten Nganjuk.
2. Untuk mengetahui/menganalisa perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila ada permasalahan hukum terkait Akta Jual Beli tanah yang dibuatnya.
3. Untuk mengetahui/menganalisa akibat hukum dari pencantuman harga jual beli tanah dalam akta jual beli dalam sektor perpajakan.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis, manfaat penelitian ini untuk mengasah kemampuan penulis dalam hal menanggapi adanya fenomena baru terhadap isu hukum serta menambah khazanah keilmuan penulis.
2. Bagi masyarakat, agar mengetahui bagaimana sebenarnya prosedur atau tahapan bagaimana menentukan harga jual beli dalam system E BPHTB.
3. Bagi ilmu pengetahuan, karya ilmiah penulis ini dapat dijadikan pertimbangan hukum pemerintah daerah dalam hal pembentukan peraturan daerah terhadap penentuan nilai transaksi jual beli.

E. Penelitian Terdahulu

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Sundaria Tambunan, Universitas Sumatera Utara	Muhammad Amin Abdul Mujib Al Fathoni, Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi dengan Harga yang Tercantum di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Notaris	Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Jual Beli Tanah Antara Harga Yang Sebenarnya Dengan Harga Yang Tercantum Didalam Akta Jual Beli	Penelitian 1: Spesifikasi pada ketentuan harga jual beli pada akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Penelitian 2 Spesifikasi pada ketentuan harga jual beli tanah didalam Akta Jual Beli (AJB)	Objek dan lokasi penelitian tidak sama

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Judul	Emir Adzan Syazali, Universitas Adiwangsa Jambi	Muhammad Amin Abdul Mujib Al Fathoni, Universitas Islam Malang	<p>Penelitian 1: Spesifikasi pada kepastian hukum tentang besaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)</p> <p>Penelitian 2: Spesifikasi pada ketentuan harga tanah yang tercantum pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT</p>	

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Dalam sebuah penelitian hukum teori mempunyai peranan penting sebagai bahan untuk menganalisa permasalahan yang timbul supaya dapat ditemukan solusi dari masalah yang terjadi. Dalam penelitian ini penulis memaparkan teori-teori hukum yang relevan sebagai bahan analisa.

Teori mempunyai fungsi sebagai alat untuk menganalisa sebuah penelitian. Seorang peneliti harus pandai dan selektif dalam menentukan teori yang mempunyai kaitan dengan penelitian sehingga dapat dijadikan sebagai pendukung dalam melakukan penelitian.² Hal tersebut disebabkan karena di dalam penyusunan proposal penelitian maupun laporan

² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian dan Disertasi, Jakarta, Rajawali Pers, 2017, hlm 1.

penelitian tesis selalu dicantumkan, dikaji, dan dianalisis teori-teori yang akan diterapkan di dalam penelitian tersebut.³

Secara sederhana Sugiyono menjelaskan bahwa teori adalah pemikiran dan pengalaman yang terbukti secara empiris, sehingga dapat digunakan untuk menjelaskan, meramalkan dan mengendalikan fenomena.⁴

Untuk membantu mengidentifikasi rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, Peneliti menggunakan 3 (tiga) teori dalam mengupas setiap permasalahan yang akan dibahas didalam penelitian ini., yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis.⁵ Dalam kehidupan sehari-hari manusia dalam menjalankan aktivitasnya erat kaitannya melakukan perbuatan hukum. Oleh karenanya, perlu adanya kepastian hukum untuk mengatur pola perilaku manusia dalam berbangsa dan bernegara. Menurut Gustav Radbruch hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh karena itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu ditaati, walaupun isinya kurang adil atau kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi dapat pengecualian bilamana bertentangan antara isi tata hukum

³ *Ibid*

⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Alfabeta, 2018, hlm 79.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h. 21.

tentang keadilan begitu besar sehingga tata hukum itu tampak tidak adil pada saat itu tata boleh dilepaskan.⁶

Dalam konteks kepastian hukum penelitian ini, belum terdapatnya aturan khusus seperti Peraturan Daerah di Kabupaten Nganjuk terkait penentuan Zona Nilai Tanah menyebabkan permasalahan hukum yang cukup serius hingga menyebabkan ketidakpastian penentuan nilai harga jual beli atas tanah yang juga berpengaruh pada besarnya jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Mengingat pajak merupakan sektor vital pemasukan negara.

2. Teori Perlindungan Hukum, teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat

⁶ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana Pranada Media Group. Hlm 158.

tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁷ Berdasarkan pendapat Satjipto Rahardjo yang dikutip dari bukunya bahwa perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan atas adanya perlindungan hukum yang diberikan, masyarakat dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸

Dari uraian para ahli diatas dapat dipahami bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran atas bekerjanya fungsi hukum demi mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni; keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, dan baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan supremasi hukum.

Dari uraian teori diatas dapat dianalisa bahwa perlindungan hukum dalam penelitian ini terkait perlindungan hukum untuk profesi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang erat kaitannya dalam menjalankan profesinya bersinggungan langsung dengan permasalahan hukum. Oleh karenanya bentuk perlindungan hukum harus dijalankan sesuai Peraturan menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2018.

⁷ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum , Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000. Hlm 53.

⁸ *Ibid*, Hlm 69.

3. Teori Kewenangan

Menurut pendapat Philipus Hadjon dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai “*rechtsmacht*” (kekuasaan hukum).⁹

Kewenangan merupakan “kekuasaan formal”, yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan tidak lain merupakan alat kekuasaan yang dimiliki segolongan orang tertentu terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Suatu kewenangan haruslah berdasarkan ketentuan hukum yang sudah ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut sah menurut konstitusi. Pejabat dalam menjalankan kewajiban atas kewenangannya tersebut dapat mengeluarkan keputusan yang didasari sumber kewenangan tersebut.

Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi dua, yaitu:¹⁰

1. Kewenangan atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang oleh pemerintah serta pembuat undang-undang (legislatif) kepada organ pemerintahan (*atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*). Kewenangan atributif tersebut bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang melekat pada suatu

⁹ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Yuridika, Volume No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember, 1997, hal.1

¹⁰ HD Van Wijk/Willem Konijnenbelt, *Hoofdstukken Van Administratief Recht*, Vugas'Gravenhage, hal.129, Dikutip dari Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Rajawali Prees, Jakarta, 2010, hal. 102

jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, kewenangan atributif ini di tunjukan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi atau UUD 1945 atau peraturan perundang-undangan.

2. Kewenangan non atributif (non orisinal), yaitu kewenangan yang diperoleh atas dasar pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif ini bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam pelaksanaan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal penentuan harga jual beli atas tanah menjadi kewenangan BAPENDA dengan berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah sebagai wujud amanah Peraturan Menteri Keuangan tentang penentuan Zona Nilai Tanah yang diatur lebih khusus melalui Peraturan Daerah. Maka dalam dalam hal ini BAPENDA menjalankan kewenangan yang bersifat atributif atau (orisinal).

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual yaitu gambaran antara prinsip-prinsip tertentu yang merupakan kumpulan dari arti yang saling terkait, antara istilah yang akan diteliti dengan teori yang digunakan dalam karya penelitian.¹¹

a. Pengertian Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta peralihan hak atas tanah serta bukti bahwa kedua belah pihak (penjual dan pembeli) telah sepakat dalam suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

b. Proses Penentuan Harga Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) adalah; “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) berbunyi; “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Ketentuan demikian maka jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

¹¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan kedelapan, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, Hlm 96.

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 melauli system E-BPHTB. Setelah melakukan pengajuan prose 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).

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis dan berurutan terbagi menjadi lima bab yang terdiri dari bab pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, pembahasan dan hasil penelitian, serta kesimpulan dan saran. Maksud dari pembagian bab per bab tersebut agar lebih terperinci dan mudah dipahami. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut:

I. BAB I PENDAHULUAN,

Bab pertama ini merupakan bagian pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat dan sistematika penulisan tesis.

II. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi mengenai analisis yuridis terhadap perbedaan harga transaksi jual beli tanah antara harga yang sebenarnya dengan harga yang tercantum didalam akta jual beli. Yakni mencakup beberapa deskripsi meliputi Pendaftaran Hak Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Akta Jual Beli, dan Tinjauan Umum Mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

III. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini bersisi tentang metode penelitian yang digunakan dalam penulisan karya tesis ini. Dimana metode penelitian ini sebagai landasan penelitian yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian dan analisis bahan hukum penelitian.

IV. BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi tentang pembahasan dan hasil dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis seperti halnya membahas tentang Ketentuan Pencantuman Harga Jual Beli Tanah Dalam Akta Jual Beli, Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuatnya Apabila Ada Perbedaan Harga Yang Tercantum Dalam Akta Jual Beli (AJB) Dengan Harga Ang Sebenarnya dan Akibat

Hukum Dari Pencantuman Harga yang Tidak Sebenarnya Terhadap Pemasukan Negara Dalam Sektor Perpajakan.

V. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab yang berisi kesimpulan dan saran mengenai hasil penelitian dari pembahasan pada bab sebelumnya dalam hal menanggapi permasalahan yang menjadi fokus kajian, sehingga, diharapkan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.





University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. 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 60 bulan sejak saat dinyatakan pajak terutanganya, maka akan diterbitkan surat penagihan/ketetapan BPHTB kurang bayar, apabila di lihat dari hasil perhiungan dan pemeriksaan bahwa jumlah setoran pajak terutanganya kurang bayar maka kekurangan akan di jumlahkan dengan sanksi administrasi berupa bunga 2%, 30 hari untuk jangka waktu paling

lama 1 tahun dihitung dari saat terutangnya pajak hingga diterbitkannya surat penagihan/keteapan pajak BPHTB kurang bayar.

B. 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 menunjukkan bukti kwitansi pelunasan yang ditandatangani oleh para pihak.



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A. P. Parlindungan, 2016, Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung
- Adrian Sutedi, 2008, Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin, 2019, Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta Raja Grafindo Persada.
- Aslan Noor, 2019, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia, Bandung: Mandar Maju.
- B.F. Sihombing, 2004, Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia, Jakarta: Toko Gunung Agung.
- C.S.T. Kansil, 2012, Pengantar Hukum Perdata, Jakarta: Rineka Cipta.
- HD Van Wijk/Willem Konijnenbelt, Hoofdstukken Van Administratief Recht, Vugas'Gravenhage, hal.129, Dikutip dari Ridwan HR, 2010, Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Prees.
- J. Kartini Soedjendro, 2001, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta: Kanisius.
- J.W. Muliawan, 2009, Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- Marzuki, 1983, Metodologi Riset. Yogyakarta: Hanindita Offset.
- P.J.A.Adriani, 1987, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Cet. 3, Bandung: Eresco.
- Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- R. Soeroso, 2015, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rudi Indra Jaya, Yogastio Esa Dimmaraca, Prastyo Teguh Pamungkas dan Rizkika Arkan Putera Inderajaya, 2020, Notaris dan PPAT: PT. Refika Aditama.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2017, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian dan Disertasi, Jakarta: Rajawali Pers.
- Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- Soejono Soekanto, 2007, Hukum Adat Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, 2007, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, Penemuan Hukum, Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono, 2006, Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D, Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2018, Metode Penelitian Kualitatif, Bandung: Alfabeta.
- Wirawan B. Ilyas & Richard Burton, 2010, Hukum Pajak, Teori, Analisis Dan Perkembangannya, Jakarta: Salemba Empat.
- Zainuddin Ali, 2019, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika.

2. Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Daerah Kabupaten Nganjuk Nomor 08 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.
- Undang-Undang No. 28 tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3. Jurnal

- Ade Kurniady, 2016, Tugas Dan Fungsi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi

Pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Fitria Dewi Navisa, 2020, kedudukan anak angkat sebagai ahli waris dalam sengketa hak atas tanah, <http://kpopertais4.or.id>

N. Veronika, 2019, , Jurnal Universitas Indonesia.

Philipus M. Hadjon, 1997, Tentang Wewenang, Yuridika, Volume No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember.

4. Tesis

Kartika Sari, 2019, Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Memuat Nilai Transaksi Tidak Sebenarnya, Padang: Universitas Andalas.

Sri Yuni Liawati, 2021, Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan, Malang: Universitas Islam Malang.

5. Internet

<https://www.nganjukkab.go.id/profilnganjuk>

