

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 PADA PT.CITRA
LESTARI PROPERTINDO DI KABUPATEN CIREBON**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Pascasarjana (S-2) Magister Kenotariatan**



oleh:

MOHAMMAD GHOZALI,S.H

N.I.M. : MKn.03.X.17552

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2019

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 PADA PT.CITRA
LESTARI PROPERTINDO DI KABUPATEN CIREBON**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna

Mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan

Disusun oleh :

MOHAMMAD GHOZALI, S.H

N.I.M. : MKn.03.X.17552

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2019

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
34 TAHUN 2016 PADA PT.CITRA LESTARI PROPERTINDO DI KABUPATEN
CIREBON**

TESIS

Oleh :

MOHAMMAD GHOZALI,S.H

NIM : MKn.03.X.17552

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Tanggal,

Dr.H. Umar Ma'arif,S.H.,S.Pn.,M.Hum

NIDN. 0617026801

Pembimbing II

Tanggal,

Dr.H. Maryanto,S.H.,M.H.

NIDN. 210092035

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr.H. Ahmad Khiani,S.H.,M.H.

NIDN. 060485701

**PELAKSANAAN PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 34 TAHUN 2016 PADA PT.CITRA LESTARI PROPERTINDO DI
KABUPATEN CIREBON**

TESIS

Oleh :

Mohammad Ghozali,S.H.

NIM : MKn.03.X.17552

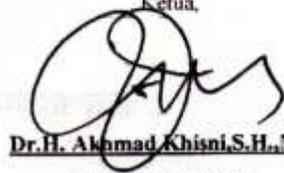
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr.H. Akhmad Khisni,S.H.,M.H.

NIDN: 0604085701

Anggota



Dr.H. Umar Ma'ruf,S.H.,S.Pn.,M.Hum

NIDN. 06-1703-6801

Anggota

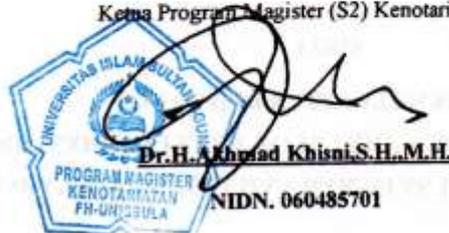


Dr.H. Maryanto,S.H.,M.H.

NIDN. 21-0392-035

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr.H. Akhmad Khisni,S.H.,M.H.

NIDN. 060485701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mohammad Ghozali, S.H.

NIM : MKn.03.X.17552

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT.Citra Lestari Propertindo Di Kabupaten Cirebon.

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul seperti diatas benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan, pendapat dan tulisan yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 08 Februari 2019

Yang membuat Pernyataan



MOHAMMAD GHOZALI, S.H.

* Coret yang tidak perlu

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mohammad Ghozali,S.H.
NIM : MKN.03.X.17552
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Alamat Asal : Jl.Abdi Negara 1 Blok B No:369 RT.01/Rw.07 Kel-
Tukmudal Kec.Sumber Kab.Cirebon- Jawa Barat.
No.HP/ Email : 081222605119/ mohammadghozali67@gmail.com

Dengan ini menyerahkan Karya ilmiah berupa Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disetasi* dengan judul:

“Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan,dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta /Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 08 Februari 2019

Yang membuat Pernyataan



MOHAMMAD GHOZALI, S.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

1. “Berusaha, berikhtiar, berdoa,beramal sholeh, taat beribadah kepada Allah dengan ikhlas dan tulus, Niscaya Allah akan mempermudah cita-cita kita menjadi sukses dan melancarkan rezeki kita.” (Mohammad Ghozali/Penulis).
2. “Berdoa dan berbakti dengan tulus serta ikhlas kepada kedua orang tua kita merupakan kewajiban seorang anak untuk bisa membahagiakan, merawatnya dan menjaganya.” (Mohammad Ghozali/Penulis).

Kupersembahkan Kepada:

1. Kedua Orang tua saya tercinta, ayah saya Drs.Abraham Muhammad,M.Si dan Ibu saya Suherni yang selalu sabar merawat,mendidik saya sampai saat ini dan selalu memberikan dukungan serta motivasi yang penuh dalam berkarier maupun menggapai cita-cita menjadi sukses untuk saya dan anak-anaknya.
2. Kakak saya dr.Shaffura dan adik saya Robiah Aldawiyah yang selalu rukun dalam keluarga dan memberikan dukungan serta motivasi kepada saya dalam menempuh pendidikan dan mencapai kesuksesan.
3. Almamaterku, Magister Kenotariatan Angkatan X kelas regular, weekend, Cirebon yang saya cintai.

KATA PENGANTAR

Bismilahirrahmanirrahim,

Puji Syukur Kehadirat Allah SWT yang selalu memberikan rahmat-Nya serta Shalawat dan Salam terhadap Rasulullah SAW, Sehingga tesis yang berjudul “Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT.Citra Lestari Propertindo Di Kabupaten Cirebon” dapat terselesaikan.

Bahwa penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan dalam rangka menyelesaikan pada program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan Terimakasih, Penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penelitian tesis ini, serta semua Civitas Akademisi Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Bapak Ir. H. Prabowo Setiyawan, M.T.,Ph.D Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Akhmad Khisni,S.H.,M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf,S.H.,SP.n., M.Hum. Selaku Pembimbing I yang telah mengarahkan, membimbing penulis dalam penyelesaian tesis ini dengan sabar dan ikhlas,serta memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis.

5. Bapak Dr. H. Maryanto,S.H.,M.H. yang senantiasa meluangkan waktu untuk berdiskusi, dan memberikan bimbingan kepada penulis.
6. Kepada Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa tanpa lelah telah mengajar dan memberikan ilmu dan pengetahuannya Kepada Penulis
7. Seluruh Staaff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan ikhlas dan sabar membantu penulis dalam menyelesaikan studi di kampus ini.
8. Kepada Direktur Utama dan Komisaris PT.Citra Lestari Proertindo sebagai narasumber yang telah menyempatkan waktunya untuk penulis wawancara dan meminta dokumen yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
9. Kepada Petugas Sub Seksi bagian pelayanan,pemotongan dan pemungutan pajak penghasilan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon (KPP Pratama Cirebon) yang telah meluangkan waktunya untuk penulis wawancara sebagai narasumber.
10. Kepada Penyemangat saya dan saya hormati serta saya cintai yaitu Kedua Orang Tua Kandung saya sendiri, Ayah saya Bapak Drs.Abraham Muhammad,M.Si. dan Ibu saya tercinta Suherni yang selalu mendoakan saya, memberikan nasehat dan motivasi yang bermanfaat bagi saya pribadi dan memberikan semangat tanpa henti. Restu dari merekalah yang telah mengantarkan kesuksesan bagi saya dalam menyelesaikan Tesis ini.
11. Kepada Kakak saya dr.Shaffura dan adik saya Robiah Aldawiyah yang selalu rukun dalam keluarga dan memberikan dukungan serta motivasi kepada saya dalam menempuh pendidikan dan mencapai kesuksesan.

12. Kepada Sari Azahra,S.E. sebagai sahabat terbaik saya yang selalu memberikan support untuk saya pribadi.
 13. Kepada Villy Tri Nugraha,S.H. yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.
 14. Kepada Seluruh Teman-teman Saya Angkatan X Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah berkenan berbagi ilmu, berbagi keceriaan dan memberikan semangat yang luar biasa kepada penulis.
- Semoga Penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam dunia Kenotariatan. Kritik dan Saran yang bermanfaat serta membangun, Penulis harapkan demi kebaikan penulisan tesis ini.

Semarang, 08 Februari 2019

Mohammad Ghozali,S.H.

(Penulis)

ABSTRAK

Tujuan Penelitian penulisan dalam tesis dengan judul “Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT.Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon” dengan maksud bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa lebih lanjut tentang bagaimana pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan final pengalihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 34 tahun 2016 pada PT.Citra Lestari Propertindo di kabupaten Cirebon, bagaimana akibat hukum bagi PPAT yang telah menandatangani akta jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah Metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan dan dasar hukum Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam hal ini mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dan pada PT.Citra Lestari Propertindo yang kemudian didasarkan pada kenyataan mengenai fakta yang ada di lapangan terkait dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini. Sifat dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analisis, artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara cermat dan detail berdasarkan fakta-fakta sebenarnya yang terjadi di lapangan. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan hukum Sosiologis, data yang diperlukan adalah data primer yang berupa data asli yang diperoleh penulis dari lapangan berupa dokumen asli bukti validasi pembayaran Pajak Penghasilan final dari PT.Citra lestari propertindo dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari Penelitian Kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder dan bahan hukum tersier. Permasalahan tersebut dianalisa dengan menggunakan Teori Legalitas dan Teori Kewenangan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa PPAT dalam menjalankan jabatannya Telah Melanggar proses penandatanganan Akta Jual Beli terlebih dahulu, dalam Penandatanganan AJB kenyataannya belum terpenuhinya syarat penandatanganan salah satunya belum diterimanya bukti validasi PPH Final dari KPP Pratama di karenakan PT.Citra Lestari Propertindo dalam melakukan validasi mengalami kendala yaitu kurangnya melengkapi persyaratan lampiran formulir validasi yang disediakan KPP Pratama sehingga menyebabkan terjadinya keterlambatan penerbitan bukti validasi oleh KPP Pratama, oleh karena itu Akta Jual Beli yang terlebih dahulu di tandatangani oleh PPAT tanpa adanya bukti validasi PPH Final mengakibatkan akta jual beli tersebut menjadi batal demi hukum, dikarenakan adanya cacat hukum dalam akta jual beli tersebut sebagaimana diatur berdasarkan 1869 KUHPdt. Akibat hukum yang timbul adalah berupa Sanksi yang akan dikenakan kepada PPAT selaku pejabat yang berwenang apabila telah menandatangani akta jual beli tetapi belum menerima bukti validasi dari KPP Pratama yaitu sanksi yang dikaitkan ketentuan sanksi berdasarkan Kode Etik IPPAT. Sanksi tersebut diatur berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT.

Kata Kunci: Pembayaran Pajak Penghasilan Final, Pengalihan Hak Tanah dan bangunan, PT.Citra Lestari Propertindo.

ABSTRACT

The aim of this research is in the thesis entitled " The Final Income Tax Payments Implementation of Land and Building Rights Diversion based on Government Regulation Number 34 of 2016 at PT. Citra Lestari Propertindo in Kabupaten Cirebon" which aims to know and analyze further concerning how to implement the final income tax payment of Land and Building Rights Diversion on the government regulation No. 34 of 2016 at PT. Citra Lestari Propertindo in Kabupaten Cirebon, and how the legal consequences for PPAT who have signed a sale and purchase deed but have not received PPH Final validation evidence by the KPP Pratama.

The research method that used in the writing of this thesis is sociological juridical approach method, which is used scientific methods and the legal basis of applicable legislation, in this case, referring to Government Regulation Number 34 of 2016 and at PT. Citra Lestari Propertindo which is later based on the facts about the evidence of the field related to the problems examined in this thesis. The nature of this research is Descriptive Analysis, which means this study aims to describe carefully and in detail based on actual facts that occur in the field. The types and sources of data used in this study are Sociological law, the required data are primary data in the original data form obtained by the writer from the field in the original validation evidence of final income tax from PT. Citra Lestari Propertindo and secondary data, which is the data obtained from the library research which consists of primary law material, secondary law material, and tertiary legal material. These problems are analyzed by using the legality theory and authority theory.

Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that the PPAT in carrying out its position has violated the process of signing the Sale and Purchase Deed first. In signing the SPD, the fact that the signing requirements are not yet fulfilled, one of which is not yet received the PPH Final validation from KPP Pratama due to PT. Citra Lestari Propertindo has problems, which are the lack of completing the requirements for attaching the validation form provided by KPP Pratama causing a delay in the issuing validation evidence by KPP Pratama, therefore the Sale and Purchase Deed that was first signed by the PPAT without the PPH final validation resulted being null and void, due to legal defect in the sale and purchase deed as regulated based on 1869 KUHPdt. The legal consequences that arise are in the form of sanctions that will be imposed on PPAT as the authorized official if it has signed a sale and purchase deed but has not received validation evidence from the KPP Pratama, which are sanctions related to sanctions based on the IPPAT Code of Ethics. The sanctions are regulated by Article 6 section (1) of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning Decree Number 112 of 2017 concerning the IPPAT Code of Ethics.

Keyword: Final Income Tax Payments, Land and Building Rights Diversion, PT. Citra Lestari Propertindo.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN KEASLIAAN TESIS	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori.....	19
G. Metode Penelitian.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	31
1. Pengertian PPAT	31

2.	Kewenangan PPAT	33
3.	Wilayah Jabatan PPAT	35
4.	Tanggung Jawab PPAT	36
B.	Tinjauan Umum Pajak.....	45
1.	Pengertian Pajak	45
2.	Ciri-ciri Pajak	46
3.	Unsur-unsur Pajak	48
4.	Fungsi Pajak	49
5.	Jenis-jenis Pajak	50
6.	Objek Pajak	54
7.	Subyek Pajak, Wajib Pajak dan Penanggung Pajak	57
8.	Hak dan Kewajiban Wajib Pajak.....	60
C.	Tinjauan Pajak Penghasilan Dan Pajak Penghasilan Final	62
1.	Definisi Pajak Penghasilan	62
2.	Jenis Objek Pajak Penghasilan	64
3.	Definisi Pajak Penghasilan Final.....	64
4.	Pengenaan Pajak Penghasilan Final	65
5.	Objek Pajak Penghasilan Final.....	66
D.	PPH Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	67
E.	Pajak Penghasilan Dalam Tinjauan Hukum Islam.....	72
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		78
A.	Deskripsi Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Deskripsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon dan Deskripsi PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon.....	78

1. Deskripsi Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama	78
2. Deskripsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon	81
3. Deskripsi PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon.....	82
B. Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon.....	86
C. Akibat Hukum bagi PPAT yang telah menandatangani akta jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama	94
BAB IV PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	110

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Negara-negara hukum segala sesuatu yang terkait dalam beban negaranya harus ditetapkan dengan konstitusi/ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Seperti di Indonesia pemungutan pajak diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“Pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang“

Pajak merupakan sektor pendapatan negara untuk memenuhi kebutuhan warganya. Sejarah pemungutan pajak mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai dengan perkembangan masyarakat dan negara di bidang kenegaraan maupun di bidang sosial dan ekonomi. Pada mulanya pajak belum merupakan suatu pungutan, tetapi hanya merupakan pemberian sukarela oleh rakyat kepada raja dalam memelihara kepentingan negara, seperti menjaga keamanan negara, menyediakan jalan umum, membayar gaji pegawai dan lain-lain. Setelah terbentuknya negara- negara nasional dan tercapainya pemisahan antara rumah tangga negara dan rumah tangga pribadi raja pada akhir abad pertengahan, pajak mendapat tempat yang lebih mantap di antara berbagai pendapatan negara. Dengan bertambah luasnya tugas-tugas negara, maka dengan sendirinya negara memerlukan biaya yang cukup besar. Sehubungan dengan itu maka pembayaran pajak yang tadinya bersifat sukarela berubah menjadi pembayaran yang ditetapkan secara sepihak oleh negara dalam bentuk

undang-undang dan dapat dipaksakan.¹ Timbulnya pajak tidak akan lepas dari masyarakat, hal tersebut dapat dimengerti karena pajak diadakan guna memenuhi kebutuhan bersama (masyarakat) atau kepentingan umum.²

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan UU tentang pajak, yaitu :³

- a. Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara yang berdasarkan UU tersebut harus dijamin kelancarannya;
- b. Jaminan hukum bagi para Wajib Pajak untuk tidak diperlakukan secara umum;
- c. Jaminan hukum akan terjaganya kerahasiaan bagi para Wajib Pajak.

PT.Citra lestari Propertindo selaku wajib pajak badan hukum dalam melakukan penjualan sebidang tanah dan bangunan rumah subsidi memiliki kewajiban membayar tanggung jawab membayar pajak penjual yaitu Pajak Penghasilan Final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan pihak pembeli akan dikenakan kewajiban membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan). Pembayaran Penghasilan Final pada umumnya dilakukan dengan bantuan pihak PPAT dengan setoran atas nama pihak yang tertera dalam akta kepemilikan lahan yang akan dialihkan, Prosedur yang dilakukan oleh PT. Citra Lestari Propertindo adalah dengan mengajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan Akta Jual Beli, Pengajuan yang dilakukan oleh PT. Citra Lestari Propertindo setelah adanya pelunasan pembayaran oleh pihak pembeli atau

¹ Erly, Suandy, 2011, *Hukum Pajak*, Penerbit Salemba Empat, Yogyakarta, hlm. 1

² Sri Y, Pudyamatko, 2008, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, hlm. 7

³ Thomas, Sumarsan, 2017, *Perpajakan Indonesia : Pedoman Perpajakan Yang Lengkap Berdasarkan Undang-Undang Terbaru*, Penerbit Indeks, Jakarta Barat, hlm. 6-7

setelah adanya surat persetujuan permohonan kredit pihak pembeli yang disetujui oleh pihak bank. Saat setoran pajak penghasilan final yang dilakukan sebagai dasar perhitungan adalah jumlah harga jual obyek yang tertera dalam isi akta jual beli tersebut. Setelah pembayaran dilakukan, kewajiban PT. Citra Lestari Propertindo adalah melaporkan setoran PPh Final dalam SPT Masa PPh sesuai dengan masa terutangnya PPh Final tersebut. Adapun kewajiban Pajak Penghasilan Badan hukum bagi PT. Citra Lestari Propertindo tidak ada lagi, namun PT Citra Lestari Propertindo harus melaporkan SPT Pajak Penghasilan Badan hukum dengan status nihil kepada kantor pelayanan pajak pratama.

Dalam hal ini penulis melihat bahwa Pada PT.Citra Lestari Propertindo terjadi suatu permasalahan terkait PPAT yang telah terlebih dahulu menandatangani Akta Jual beli di hadapan dan bersama para pihak penjual maupun pembeli serta saksi-saksi sedangkan pihak PPAT namun belum menerima bukti validasi pembayaran Pajak Penghasilan Final yang diterbitkan oleh Kantor Pajak Pratama (KPP Cirebon).

PPAT sebagai seorang pejabat umum dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta pertanahan, tidak bisa lepas dari kewajiban administrasi perpajakan yang secara langsung berhadapan dengan wajib pajak. PPAT sebagai pejabat umum diharapkan dapat membantu upaya pemerintah dalam meningkatkan pendapatan pajak sesuai pelaksanaan tugas dan wewenangnya.⁴

⁴Mustofa, 2014, Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT Dilegkapi dengan UUPA, UUHT, UU BPHTB, Peraturan tentang Jabatan PPAT, PPh, Pendaftaran Tanah, Masa Berlaku SKMHT untuk Kredit-Kredit Tertentu, Laporan Bulanan PPAT, Blanko-Blanko Akta

Berdasarkan uraian diatas tentang kewenangan yang dimiliki oleh PPAT, PPAT memiliki kewenangan yang diatur didalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yaitu :

“PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”

Namun dalam hal ini meskipun PPAT memiliki kewenangan tersebut tetapi dalam menandatangani Akta Jual Beli harus terlebih dahulu menerima bukti validasi pembayaran PPH Final. Dengan tidak adanya bukti validasi tersebut, PPAT tidak memiliki wewenang untuk menandatangani akta jual beli tersebut, sehingga dapat dikatakan PPAT yang menandatangani akta jual beli dengan belum adanya bukti validasi adalah bentuk pelanggaran hukum.

Oleh karena itu, PPAT telah melanggar ketentuan Pasal 5 Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu:

“Pejabat yang berwenang dapat menanda tangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan setelah surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan diterbitkan”

Dari permasalahan diatas penulis dapat melihat bahwa Wajib Pajak PT.Citra Lestari Propertindo, tidak melaksanakan Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan prosedur yang ada. Di dalam Pasal 3 ayat (1)

PPAT dan Pedoman Pengisiannya, contoh akta PPAT berdasarkan Perkaban nomor 8 tahun 2012, Cetakan Ketiga, Karya Media, Yogyakarta, hlm.5

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan

atas Pengalihan Hak Atas tanah dan bangunan, yaitu:

“Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang”.

Berdasarkan pemaparan permasalahan latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk mengangkatnya ke dalam sebuah TESIS dengan judul “Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdsarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT.Citra Lestari Propertindo Di Kabupaten Cirebon”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimakah Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon ?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum bagi PPAT yang telah menandatangani akta jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon
2. Untuk Mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum bagi PPAT yang telah menandatangani akta jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Praktis
Guna memberikan sumbangsih keilmuan dan pemikiran sekaligus memperdalam kajian ilmu pengetahuan tentang pajak khususnya mengenai Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan

2. Secara Praktis

Tesis ini juga dijadikan sebagai bahan acuan bagi Wajib Pajak di PT. Citra Lestari Propertindo, khususnya untuk mengetahui proses pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan, untuk mengetahui Akibat Hukum apa saja yang akan timbul bagi PPAT yang telah menandatangani akta jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama.

E. Kerangka Konseptual

a Pelaksanaan Pajak

Pelaksanaan adalah suatu tindakan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya. Begitu juga dengan pajak. Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tidak mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma

hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.⁵

Dalam rangka melaksanakan prinsip keadilan di bidang perpajakan, yaitu antara keseimbangan hak negara dan hak warga negara pembayar pajak, Undang-Undang Perpajakan, yaitu Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan mengakomodasi hak dan kewajiban Wajib Pajak. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang perpajakan, wajib pajak dan Secara umum, Wajib Pajak merupakan pihak yang melaksanakan kewajiban perpajakan untuk seluruh jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Pajak Lainnya (PL, seperti: Bea Materai), sedangkan Pengusaha Kena Pajak merupakan pihak yang melaksanakan kewajiban perpajakan terkait PPN.

Untuk lebih memberikan keadilan dalam bidang perpajakan, yaitu antara keseimbangan hak negara dan hak warga negara pembayar pajak, Undang-Undang Perpajakan, yaitu Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan mengakomodasi hak dan kewajiban Wajib Pajak, sebagai berikut:

1. Pendaftaran, Penerbitan, dan Pemberian NPWP.
2. Pelaporan Usaha untuk Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.
3. Pembayaran Pajak.
4. Penagihan Pajak.

⁵Aristanti, Widyarningsih, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan Dengan Pendekatan Mind Map*, Penerbit ALFABETA, Bandung, hlm. 2

5. Keberatan dan Banding.
6. Restitusi dan Pemberian Imbalan Bunga BPHTB.
7. Mengangsur dan Menunda Pembayaran Pajak.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 Ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁶

Tata cara pelaksanaan perpajakan yang diatur dalam Undang-undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), termasuk dalam ketentuan hukum pajak formal, yang mengatur mengenai bagaimana Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajiban perpajakan, mengatur pula hak-haknya, serta mengatur wewenang dari pemerintah (administrasi perpajakan). Untuk memahami pelaksanaan pemungutan pajak perlu diketahui paham utang pajak, yang terdiri dari dua macam paham, yaitu pajak utang pajak materiel dan paham utang pajak formal. Paham utang pajak materiel menjadi landasan pemungutan pajak di Indonesia yang diterapkan dalam UU KUP.

Pada umumnya negara yang ada di dunia ini memiliki usaha dan tujuan untuk menciptakan dan meningkatkan kesejahteraan warga negaranya, mau tidak mau negara harus membuat terobosan-terobosan

⁶ Mardiasmo, 2018, *PERPAJAKAN*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, hlm.3

yang berkenan bagi kehidupan warga negara meskipun masih ada sekelompok warga negara yang tidak berkenan atas tindakan negara tersebut tetapi negara harus menjunjung tinggi kepentingan bersama dibandingkan kepentingan pribadi.⁷

b. Pembayaran Pajak

Indonesia adalah salah satu negara berkembang yang melaksanakan kegiatan pembangunan. Salah satu kegiatan pembangunan yang dilakukan adalah pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan. Pembangunan tersebut bertujuan untuk mencerdaskan kehidupan bangsa dan untuk mensejahterakan rakyat Indonesia secara adil, makmur dan merata. Agar tujuan tersebut dapat terwujud maka dibutuhkan dana. Dana ini salah satunya berasal dari penerimaan pajak. Pajak merupakan pendapatan negara yang cukup potensial untuk dapat mencapai keberhasilan pembangunan. Penerimaan dari sektor pajak ternyata salah satu sumber penerimaan terbesar negara. Dalam memahami mengapa seseorang harus membayar pajak untuk membiayai pembangunan yang terus dilaksanakan, maka perlu dipahami terlebih dahulu tentang pengertian pajak itu sendiri. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya. Pemungutan pajak merupakan pengalihan kekayaan dari rakyat kepada

⁷Roristua, Pandiangan, 2015, *Hukum Pajak*, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 29

negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, pemungutan pajak harus dapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis dan besarnya pajak yang akan dipungut.⁸

Mekanisme Pembayaran Pajak bagi Wajib Pajak dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Membayar sendiri pajak yang terutang:

Pembayaran angsuran PPh setiap bulan (PPh Pasal 25) Pembayaran PPh Pasal 25 yaitu pembayaran Pajak Penghasilan secara angsuran. Hal ini dimaksudkan untuk meringankan beban Wajib Pajak dalam melunasi pajak yang terutang dalam satu tahun pajak. Wajib Pajak diwajibkan untuk mengangsur pajak yang akan terutang pada akhir tahun dengan membayar sendiri angsuran pajak tersebut setiap bulan.

2. Membayar PPh melalui pemotongan dan pemungutan oleh pihak lain (PPh Pasal 4 (2), PPh Pasal 15, PPh Pasal 21, 22, dan 23, serta PPh Pasal 26).

Selain pembayaran bulanan yang dilakukan sendiri, ada pembayaran bulanan yang dilakukan dengan mekanisme pemotongan/pemungutan yang dilakukan oleh pihak pemberi penghasilan. Pihak pemberi penghasilan adalah pihak yang ditunjuk berdasarkan ketentuan perpajakan untuk memotong/memungut, antara lain yang ditunjuk tersebut adalah badan Pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan,

⁸Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, 2013, Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangan, Edisi Keenam, Selemba Empat, Jakarta, hlm.7

bentuk usaha tetap atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya. Untuk subjek pajak badan dalam negeri, maka diwajibkan juga sebagai pemotong/pemungutan pajak. Berkenaan dengan sistem pemungutan atau Pembayaran pajak, terdapat beberapa sistem yang dikenal, yakni sebagai berikut :⁹

1. *Sistem Self Assesment*, adalah suatu sistem pemungutan pajak, dimana wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan. *Self Assesment System* Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini inisiatif dan kegiatan menghitung serta pelaksanaan pemungutan pajak berada di tangan Wajib Pajak. Sebagai contoh misalnya Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), dan juga Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPn.BM).
2. *Sistem Official Assesment*, adalah suatu sistem pemungutan pajak, dimana aparat pajak yang menentukan sendiri (diluar wajib pajak) jumlah pajak yang terutang *Official Assesment System* Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk

⁹Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 33.

menentukan besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri *Official assessment system* adalah sebagai berikut :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada fiskus
 - 2) Wajib pajak bersifat pasif
 - 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
3. *Withholding system*, merupakan sistem pemungutan di mana pajak dipungut oleh pemungut pajak pada sumbernya, antara lain Bendahara Pemerintah, Wajib Pajak Badan dan lain-lain yang telah ditetapkan berdasar Peraturan Perundang-undangan Pajak yang berlaku.

Dalam pembayarannya, Wajib Pajak memerlukan SPT atau Surat Pemberitahuan yang digunakan untuk melaporkan, menghitung dan membayar pajak. Fungsi Surat Pemberitahuan bagi Wajib Pajak Pajak Penghasilan adalah sebagai sarana untuk melaporkan dan mempertanggungjawabkan penghitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang dan untuk melaporkan tentang:

- a. Pembayaran atau pelunasan pajak yang telah dilaksanakan sendiri dan/atau melalui pemotongan atau pemungutan pihak lain dalam 1 (satu) Tahun Pajak atau Bagian Tahun Pajak;
- b. Penghasilan yang merupakan objek pajak dan/atau bukan objek pajak;

c. Harta dan kewajiban; dan/atau Pembayaran dari pemotong atau pemungut tentang pemotongan atau pemungutan pajak orang pribadi atau badan lain dalam (satu) Masa Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

c. Pajak Penghasilan Final

Pajak Penghasilan Final adalah pajak yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan. Pembayaran, pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan Final yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang akan tetapi merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melakukan pelunasan kewajiban pajaknya.

Pengenaan Pajak Penghasilan secara final mengandung arti bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh akan dikenakan PPh dengan tarif tertentu dan dasar pengenaan pajak tertentu pada saat penghasilan tersebut diterima atau diperoleh. PPh yang dikenakan, baik yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri, bukan merupakan pembayaran di muka atas PPh terutang tetapi sudah langsung melunasi PPh terutang untuk penghasilan tersebut. Dengan demikian, penghasilan yang dikenakan PPh final ini tidak akan dihitung lagi PPh nya di SPT Tahunan untuk dikenakan tarif umum bersama-sama dengan penghasilan lainnya. Begitu juga, PPh yang sudah dipotong atau dibayar tersebut juga bukan merupakan kredit

pajak di SPT Tahunan Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pajak Penghasilan, Undang-undang memberikan mandat kepada Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan-penghasilan tertentu.¹⁰ Berdasarkan ketentuan ini Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan tertentu dengan pertimbangan kesederhanaan, kemudahan, serta pengawasan. Pengenaan PPh Final sebagian berasal dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) ini. Namun demikian, ada juga pengenaan PPh final berdasarkan Pasal lain yaitu Pasal 15, Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 26 Undang-undang PPh. Dengan demikian maka penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh final) ini tidak akan dihitung lagi Pajak Penghasilannya pada SPT Tahunan dengan penghasilan lain yang non final untuk dikenakan tarif progressif (pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pembayaran PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan.

d. Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Sumber penerima pajak yang dapat diperoleh oleh negara salah satunya adalah berasal dari tanah dan atau bangunan. Tanah dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomiyang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan

¹⁰Sormin,Feber, 2018, *Perpajakan PPH Final*, Penerbit mitra wacanamedia,Jakarta,hlm.72.

yang di perolehnya kepada negara melalui pajak.¹¹ Pengalihan hak adalah suatu peristiwa berpindahnya hak dari tangan seseorang ke tangan orang lain dalam suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atau barang/benda bergerak dan tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan proses yang harus dilaksanakan pada jual beli rumah setelah dilaksanakannya pembayaran pajak penghasilan oleh perusahaan pengembang.¹²

Pengalihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara pengalihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.¹³

Sebelum berlakunya UUPA, pengalihan hak atas tanah didasarkan pada:

1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
2. Overschrijvings Ordonantie Staatsblad 1834 Nomor 27.
3. Hukum adat.

¹¹Andrian Sutedi, 2009, Pengalihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.1

¹²Munir Fuady, 1996, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, Cipta AdityaBakti, Bandung, hlm.182.

¹³Achmad Rubaie, 2007, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, media, Malang, hlm.1

Setelah berlakunya UUPA, maka pengalihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan akta yang bersifat otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu akta jual beli yang kemudian dijadikan dasar pendaftaran tanah. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam hal ini selaku pembeli tanah. Dalam setiap proses pengalihan hak sebelum dilakukan penandatanganan akta dihadapan PPAT maka para pihak diwajibkan untuk memperlihatkan setor pembayaran pajak penghasilan yang merupakan syarat untuk dapat ditandatangani akta oleh PPAT.

e. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

Peraturan Baru Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau bangunan yang mengatur tarif PPh atas pengalihan tanah

dan/atau bangunan turun menjadi 2.5% dari sebelumnya 5% berlaku 30 hari setelah tanggal diundangkan. Selain mengatur tentang turunnya tarif PPh Final, aturan tersebut mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau bangunan (PPJB) sudah terutang PPh Final. Ketentuan baru tersebut ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah No 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.

Peraturan tersebut mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Salah satu pertimbangan pemerintah mengeluarkan kebijakan baru tersebut adalah dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi diperlukan percepatan pembangunan infrastruktur oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Berikut ini disampaikan hal-hal penting yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tersebut:

“Yang menjadi objek PPh Final adalah atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari: Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya”

Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, pada

dasarnya bertujuan mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 menggantikan Peraturan Pemerintah nomor 48 tahun 1994 yang telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.¹⁴

F. Kerangka Teori

a. Teori Legalitas

Teori Legalitas adalah suatu jaminan dasar bagi kebebasan individu dengan memberi batas aktivitas apa yang dilarang secara tepat dan jelas. Teori ini juga melindungi dari penyalahgunaan wewenang hakim, menjamin keamanan individu dengan informasi yang boleh dan dilarang. Setiap orang harus diberi peringatan sebelumnya tentang perbuatan-perbuatan ilegal dan hukumannya. Jadi berdasarkan asas ini, tidak satu perbuatan boleh dianggap melanggar hukum oleh hakim jika belum dinyatakan secara jelas oleh suatu hukum pidana dan selama perbuatan itu belum dilakukan. Dengan demikian, perbuatan seseorang yang cakap tidak mungkin dikatakan dilarang, selama belum ada ketentuan yang melarangnya, dan ia mempunyai kebebasan untuk melakukan perbuatan itu atau

¹⁴<https://hasyimsoeka.blogspot.com/2016/08/resume-peraturan-pemerintah-nomor-34.html>, diunduh pada hari senin, 15 Oktober 2018, Pukul 19.24 WIB

meninggalkannya, sehingga ada nash yang melarangnya. Ini berarti hukum pidana tidak dapat berlaku ke belakang terhadap suatu perbuatan yang belum ada ketentuan aturannya, karena itu hukum pidana harus berjalan ke depan¹⁵

Berdasarkan teori legalitas yang penulis paparkan diatas, jika dihubungkan dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini sangatlah berkaitan, karena dalam hal ini, untuk menandatangani akta jua beli, PPAT tetap harus mengacu kepada ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Akan tetapi, penandatanganan PPAT terhadap akta jual beli pengalihan hak atas tanah dan bangunan pada PT. Citra Lestari Propertindo tidak dilakukan sesuai prosedur ketentuan yang berlaku, dimana harusnya penandatanganan dilakukan setelah wajib pajak menerima bukti validasi pajak. Sehingga dalam hal ini sudah jelas bahwa notaries tersebut melakukan pelanggaran hukum, karena sudah melanggar ketentuan Pasal 5 Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, menyebutkan:

“Pejabat yang berwenang dapat menanda tangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan setelah surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan diterbitkan”

b. Teori Kewenangan

Teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum dalam hubungannya

¹⁵www.wikipediapajak.com, diunduh pada hari sabtu, 13 Oktober 2018, Pukul 22.05 WIB

dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat. Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dan peraturan perundang-undangan. Kewenangan itu, meliputi:

1. atribusi;
2. delegasi; dan
3. mandat.

Atribusi ialah pemberian kewenangan oleh pembuat undangundang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali.¹⁶ Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang itu, dibedakan antara:

1. yang berkedudukan sebagai original legislator di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi (konstituante) dan DPR bersama sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan pemerintah daerah yang melahirkan peraturan daerah;
2. yang bertindak sebagai delegated legislator, seperti presiden yang berdasarkan pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan peraturan pemerintah di mana diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada Badan atau Jabatan TUN tertentu.

¹⁶ B.Arief Sidharta, Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian dasar dalam TeoriHukum (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2011), hal 159.

Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan si A, untuk selanjutnya menjadi kewenangan si B. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang. Mandat, di situ tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dan Badan atau Pejabat TUN yang satu kepada yang lain. Tanggung jawab kewenangan atas dasar mandat masih tetap pada pemberi mandat, tidak beralih kepada penerima mandat.

Berdasarkan ketentuan mengenai teori kewenangan yang penulis paparkan diatas, jika dihubungkan dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian tesis ini, sangat berkaitan, karena dalam permasalahan yang diangkat seperti sudah sedikit diulas pada teori legalitas sebelumnya, bahwa PPAT telah melakukan pelanggaran karena melakukan penandatanganan akta jual beli sebelum diterbitkannya surat atau bukti validasi pajak.

Dalam hal ini PPAT mempunyai kewenangan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan (PERKABAN) Nomor 01 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Jabatan PPAT, Tugas pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu ;
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut :
 1. Jual beli;
 2. Tukar Menukar;
 3. Hibah;
 4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 5. Pembagian harta hak bersama;
 6. Pemberian hak gun bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
 7. Pemberian hak tanggungan;
 8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

kewenangan PPAT yang diatur didalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yaitu:

“PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”

Pajak yang menyangkut dengan kewenangan PPAT, yaitu:

- a. Pajak Penghasilan (PPH)
- b. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)
- c. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
- d. Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak atas tanah dan Bangunan.

Selanjutnya menurut Pasal 101 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan (PERKABAN) No.03 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, ditentukan bahwa dalam pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya. Pembuatan akta PPAT juga harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. Tugas dan fungsi saksi disini adalah untuk

menyaksikan mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta tersebut.

PPAT juga wajib untuk membacakan akta kepada para pihak yang menghadap dan memberikan penjelasan tentang isi dan maksud akta tersebut dibuat dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, yaitu pembuatan akta-akta tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Untuk pejabat pembuat akta tanah (ppat) khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di suatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum tertentu.

PPAT juga memiliki kewenangan yang diatur Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur tentang Tugas pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain, ini tidaklah dapat dilakukan selama belum menerima bukti validasi pajak. Jadi dapat disimpulkan bahwa kewenangan yang dimiliki PPAT tersebut tidak berlaku dan apabila dilakukan penandatanganan maka PPAT tersebut dinyatakan melakukan pelanggaran hukum.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan Yuridis Sosiologis, yaitu menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan dan dasar hukum Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam hal ini mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 dan pada PT.Citra Lestari Propertindo yang kemudian didasarkan pada kenyataan mengenai fakta yang ada di lapangan terkait dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah Deskriptif Analisis, artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara cermat dan detail berdasarkan fakta-fakta sebenarnya yang terjadi di lapangan.

Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analisis dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek atau peristiwanya, kemudian menelaah dan menjelaskan serta menganalisa data secara mendalam dengan mengujinya dari berbagai peraturan perundangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum sehingga dapat diperoleh gambaran tentang data faktual yang berhubungan dengan “Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdsarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada PT.Citra Lestari Propertindo Di Kabupaten Cirebon.

Dalam kasus permasalahan yang diteliti oleh penulis, PPAT telah melakukan pelanggaran karena menandatangani akta jual beli sebelum diterbitkannya surat bukti validasi pajak yang mana meskipun PPAT tersebut memiliki kewenangan namun kewenangan itu tidak berlaku selama bukti validasi pajak belum diterima, dan apa yang telah dilakukan oleh notaries tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan hukum Sosiologis, data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder.

A. Data primer adalah data asli yang di peroleh penulis dari lapangan berupa dokumen asli PT.Citra Lestari Propertindo berupa bukti pembayaran PPH Final dan bukti validasi PPH Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

B. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari Penelitian Kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder dan bahan hukum tersier. Penjelasan Penelitian Kepustakaan sebagai berikut:

a) Bahan hukum primer, yaitu berupa Peraturan Perundang-Undangan yakni Undang-Undang Nomor 45 Tahun 1945, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017, Peraturan

Kementrian Keuangan Republik Indonesia Nomor
261/PMK.03/2016.

- b) Bahan hukum sekunder, antara lain buku-buku rujukan, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan berbagai makalah memiliki relevansi dengan objek permasalahan Tesis yang diteliti dalam penelitian ini.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus hukum, ensiklopedia, biografi, Jurnal hukum, materi kuliah hukum kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang selanjutnya akan dianalisis. Data primer dan data sekunder dapat diperoleh dalam penelitian ini adalah :

- a) Untuk data primer diperoleh dengan wawancara, dalam wawancara digunakan Pedoman wawancara berupa daftar pertanyaan yang akan digunakan dalam wawancara dengan para informan, yaitu dalam hal inisielaku Wajib Pajak PT. Citra Lestari Propertindo.
- b) Untuk data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi dokumen, Studi kepustakaan, yaitu menghimpun data dari hasil penelaahan bahan kepustakaan, yang diperoleh dari literatur buku-buku dan internet atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Kemudian diperoleh juga dari

studi dokumen yang berupa bukti pembayaran dan bukti validasi PPH Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian tesis ini, penulis menggunakan Analisis Kualitatif, artinya penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yang didapat secara langsung dari narasumber, baik secara tertulis maupun lisan. Sumber data diperoleh dari hasil wawancara kepada responden dalam hal ini, Wajib Pajak yang melakukan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada PT.Citra Lestari Propertindo Di Kabupaten Cirebon.

Tujuan dari penelitian kualitatif ini tidak hanya untuk menjelaskan secara menyeluruh masalah yang akan diteliti dan diamati saja, tetapi ada tujuan lainnya yaitu untuk menjawab pertanyaan yang dikemukakan oleh rumusan masalah. Tujuan ini yang nantinya akan menentukan data yang akan dianalisis yang diperoleh dari awal hingga akhir, kemudian dirangkum oleh peneliti untuk dihasilkan suatu kesimpulan sebagai bentuk jawaban atas perumusan masalah dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dengan menggunakan uraian sistematis, sehingga mendapatkan gambaran yang lebih terarah dan jelas pemahamannya terhadap permasalahan yang diteliti. Adapun sistematika penulisan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini Mengkaji Tentang Tinjauan Umum PPAT, Tinjauan Umum Pajak, Pajak Penghasilan dan Pajak Penghasilan final, Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Penghasilan Dalam Tinjauan Hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini Meneliti dan Membahas Tentang Deskripsi Kantor Pelayanan Pajak dan Deskripsi PT.Citra Lestari Propertindo, Mengenai Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon dan Akibat Hukum bagi PPAT yang telah menandatangani akta

jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini Berisikan Tentang Kesimpulan dan Saran penulis dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Sebelum berlakunya UUPA, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk colonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie*, yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada Raad Van Justitie selaku Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor Kadaster (Kantor Pendaftaran Tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab Kepala Kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl. 1947:53, dimana yang diberi kewenangan untuk membuat akta balik nama adalah Kepala Kadaster, Sehingga Kepala Kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu :

- a. Sebagai Pejabat Balik Nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan Hakim Raad Van Justitie sebagai Pejabat Balik Nama berakhir;
- b. Sebagai Kepala Kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Menurut ketentuan pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 1 ketentuan umum Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.¹

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Adapun aturan lain yang mengatur tentang pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu diatur di dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 479.

²*Ibid*, hlm. 486.

membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk hak tanggungan.

Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.³

2. Kewenangan PPAT

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur tentang Tugas pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik

³*Ibid*, hlm. 436.

atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu ;

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut :

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar Menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian harta hak bersama;
- 6) Pemberian hak gun bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya menurut Pasal 101 Peraturan Menagraria/KBPN No.3 Tahun 1997, ditentukan bahwa dalam pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya. Pembuatan akta PPAT juga harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. Tugas dan fungsi saksi disini adalah untuk menyaksikan mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta tersebut.

PPAT juga wajib untuk membacakan akta kepada para pihak yang menghadap dan memberikan penjelasan tentang isi dan maksud akta tersebut dibuat dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, yaitu pembuatan akta-akta tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Untuk pejabat pembuat akta tanah (ppat) khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di suatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum tertentu.

3. Wilayah Jabatan PPAT

Berdasarkan PP No. 37/1998 maka dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT, sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No.37/1998 ini seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No.37/1998 ini (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan) maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Daerah kerja PPAT telah diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37/1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

Pasal 12 ayat (1) daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan juga diatur pada Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37 tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- 1) Pasal 13 ayat (1) : “Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan.
- 2) Pasal 13 ayat (2) : Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat I yang baru.

Serta diatur juga di dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) PP No.

37/1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- a. Pasal 14 ayat (1) : Formasi ditetapkan oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pasal 14 ayat (2) : Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi maka Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional menetapkan wilayah tersebut tertutup pengangkatan PPAT maksud dari Pasal 14 ayat (2) tersebut diatas : Dengan adanya penetapan formasi ada suatu daerah Kabupaten/Wilayah Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongan.

4. Tanggung Jawab PPAT

a) Tanggung Jawab Administratif

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan hal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan

pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kraneburg Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- 1). Teori *Fautes Personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2). Teori *Fautes De Services* yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Pertanggung jawaban secara administratif juga diatur di dalam Pasal

62 PP No.24 Tahun 1997 ,yaitu :

PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal PJPPAT), juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;

- c. Skorsing (Pemberhentian Sementara);
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT.
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo, Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No.28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, yang secara tegas mengatakan : “ Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menanda tangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan pembayaran pajak”. Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat di kenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu :

Pejabat pembuat akta tanah dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat 1 dan ayat 2 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar RP. 7.500.000,- untuk setiap pelanggaran.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara

pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

b) Tanggung Jawab Secara Keperdataan

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan atau kelalaiannya dalam pembuatan akta yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga dapat tidak menutup kemungkinan dituntut kerugian oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan tersebut yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atautkah perbuatan melanggar hukum (onrechmatige daad). Pendapat yang umum dianut bahwa wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai tindakan melanggar hukum ada 4 syarat :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan

4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.⁴

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechmatige daad*) yakni suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHperdata yang berbunyi “tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menertibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada 3 pertanggung jawaban atas delik yaitu :

- 1) Pertanggung jawaban atas kerugian yang disengaja
- 2) Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak sengaja
- 3) Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak sengaja.

Sedangkan J.H Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechmatigedaad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian itu.

⁴Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Pasca Sarjana FH UI, Jakarta, 2003, hlm. 17.

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan hukum pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum dan mengakibatkan suatu kerugian maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagin PPAT dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Disamping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT juga disebabkan karena melanggar hak subjektif orang lain. Menurut meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman setiawan, mengemukakan bahwa “Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya”.⁵

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 macam, yaitu :

- 1) Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga.

⁵Rachman setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Binacipta, Bandung, 1991, hlm. 70.

Ganti rugi secara umum diatur di dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHperdata.

2) Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Read yang selengkapnya dirumuskan. Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

c) Tanggung Jawab Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat formal dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tugas PPAT.

Menurut Habib Adjie sebagaimana dikemukakannya bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika :⁶

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik ialah sebagai berikut :

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHPidana).
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHPidana).

⁶Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 124.

- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHPidana).
- d. Melakukan menyuruh melakukan, turut serta melakukan serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat 1 dan 2 dan Pasal 266 KUHPidana).
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/yang dipalsukan (Pasal 56 ayat 1 dan 2 Jo Pasal 263 ayat 1 dan 2 KUHP atau Pasal 266 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap objek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda gradasinya saja. Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam hukum pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau opzet,

bukan unsur culpa. Ini layak karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.⁷

B. Tinjauan Umum Pajak

1. Pengertian Pajak

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi Wajib Pajak kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sedangkan menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.⁸

Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:⁹

- a. Iuran dari rakyat kepada negara

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum pidana di Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003, hlm. 65-66.

⁸ Mardiasmo, *Perpajakan : Edisi Terbaru 2016*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2016 hlm.3

⁹ *Ibid*, hlm. 3

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

b. Berdasarkan Undang-Undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Pajak merupakan salah satu sumber pemasukan kas Negara yang digunakan untuk pembangunan dengan tujuan akhir kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, sektor pajak memegang peranan penting dalam perkembangan kesejahteraan bangsa.¹⁰

2. Ciri-Ciri Pajak

Berdasarkan berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak antara lain :¹¹

¹⁰, Adrian, Sutedi, 2011, *Hukum Pajak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm.229

¹¹ Erli suandi, *Hukum Pajak*, edisi ke-4, cetakan ke-2, salemba empat, Jakarta, 2008, hlm.11

- a. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
- b. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor negara (pemungut pajak/administrator pajak);
- c. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan;
- d. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak;
- e. Selain fungsi *budgeter* (anggaran) yaitu fungsi mengisi Kas Negara/ Anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/*regulative*);
- f. Penegakan hukum tidak hanya diartikan sebagai tindakan memaksa orang atau pihak yang tidak mentaati ketentuan yang berlaku untuk mentaati peraturan tersebut, dimana hal ini lebih bersifat represif. Penegakan hukum juga dapat diartikan sebagai kemungkinan untuk mempengaruhi orang atau berbagai pihak yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan hukum, sehingga hukum tersebut dapat berlaku sebagaimana adanya dan

sebagaimana mestinya. Kalau arti yang terakhir ini dimasukkan sebagai bagian dari pengertian penegakan hukum, maka sosialisasi, penyuluhan dan pendidikan pajak bagi masyarakat seharusnya menjadi hal yang tidak terpisahkan dari penegakan hukum dalam arti luas di bidang pajak Pemerintah.

3. Unsur-Unsur Pajak

Van den Berge, menyatakan bahwa: Negara sebagai *groepsverband* (organisasi dari golongan) dengan memperhatikan syarat- syarat keadilan, bertugas menyelenggarakan kepentingan umum dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukannya, termasuk juga tindakan dalam pajak, Sehingga dasar hukum pajak terletak dalam hubungan rakyat dengan negara yang memungut pajak.¹²

Berdasarkan pada definisi tersebut, maka yang menjadi unsur dari pajak adalah:¹³

1. Pajak dipungut oleh negara (Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah) berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
2. Dalam pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjukkan kontraprestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontraprestasi secara individu;
3. Menyelenggarakan pemerintah secara umum merupakan kontraprestasi dari negara;

¹² *Ibid*, hlm.28-30

¹³ Sunarko, *Perpajakan*, 1998, Armus, Bandung, hlm.21

4. Diperuntukan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk ”*Public Investment*“;
5. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang;
6. Pajak dapat pula mempunyai tujuan tidak *budgeter* atau mengatur.

4. Fungsi Pajak

Pajak sebagai sebuah realita yang ada di masyarakat mempunyai fungsi tertentu. Pada umumnya dikenal adanya dua fungsi utama pajak, yakni fungsi *budgeter* (anggaran) dan fungsi *regulerend* (mengatur).

1) Fungsi Anggaran

Pajak mempunyai fungsi sebagai alat atau instrumen yang digunakan untuk memasukkan dana sebesar-besarnya ke dalam kas negara. Dalam hal ini fungsi pajak lebih diarahkan sebagai instrumen penarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Dana dari pajak itulah yang kemudian digunakan sebagai penopang bagi penyelenggaraan dan aktivitas pemerintahan.

2) Fungsi Mengatur

Di samping mempunyai fungsi sebagai alat penarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara seperti tersebut di atas, pajak mempunyai fungsi yang lain, yakni fungsi mengatur. Dalam hal ini pajak digunakan untuk mengatur dan mengarahkan masyarakat ke arah yang dikehendaki pemerintah. Oleh karenanya, fungsi mengatur ini menggunakan pajak untuk

dapat mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah.¹⁴

Sementara itu fungsi pajak lainnya yaitu :

a. Fungsi Stabilitas

Fungsi ini berhubungan dengan kebijakan untuk menjaga stabilitas harga (melalui dana yang diperoleh dari pajak) sehingga laju inflasi dapat dikendalikan

b. Fungsi Redistribusi

Dalam fungsi redistribusi, lebih ditekankan unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat. Fungsi ini terlihat dari adanya lapisan tarif dalam pengenaan pajak. Contohnya dalam pajak penghasilan, semakin besar jumlah penghasilan maka akan semakin besar pula jumlah pajak yang terutang.

c. Fungsi Demokrasi

Pajak dalam fungsi demokrasi merupakan wujud sistem gotong royong. Fungsi ini dikaitkan dengan tingkat pelayanan pemerintah kepada masyarakat pembayar pajak.¹⁵

5. Jenis-Jenis Pajak

Secara umum, pajak yang berlaku di Indonesia dapat dibedakan menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak - Departemen Keuangan. Sedangkan Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola

¹⁴Opcit, Pudyatmoko, Sri Y, hlm. 16-17

¹⁵Op.cit, Widyarningsih, Aristatnti, hlm. 3

oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota. Pajak-pajak Pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi :¹⁶

- a. Pajak Penghasilan (PPh) PPh adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.
- b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) PPN adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean. Orang Pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang PPN. Tarif PPN adalah tunggal yaitu sebesar 10%. Dalam hal ekspor, tarif PPN adalah 0%. Yang dimaksud Dengan Pabean adalah

¹⁶Feber Sormin, Siti Sarpingah, Riaty Handayani, *Perpajakan PPH Final*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm.2

wilayah Republik Indonesia yang meliputi wilayah darat, perairan, dan ruang udara di atasnya.

c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM) Selain dikenakan PPN, atas barang-barang kena pajak tertentu yang tergolong mewah, juga dikenakan PPn BM. Yang dimaksud dengan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah adalah :

- 1) Barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok; atau;
- 2) Barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu; atau
- 3) Pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi; atau
- 4) Barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status; atau;
- 5) Apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat.

d. Bea Meterai Bea Meterai adalah pajak yang dikenakan atas dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) PBB adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan atau bangunan. PBB merupakan Pajak Pusat namun demikian

hampir seluruh realisasi penerimaan PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota.

- f. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Seperti halnya PBB, walaupun BPHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat namun realisasi penerimaan BPHTB seluruhnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/ Kota sesuai dengan ketentuan. Pajak-pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota antara lain meliputi :

- 1) Pajak Propinsi
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bemotor;
 - d. Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.
- 2) Pajak Kabupaten/Kota
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;

- f. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C;
- g. Pajak Parkir.

6. Objek Pajak

Yang menjadi objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun termasuk :¹⁷

- 1) Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini;
- 2) Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;
- 3) Laba usaha;
- 4) Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk:
 - a. Keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;

¹⁷Op.cit, Mardiasmo, hlm.167-168

- b. Keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya;
 - c. Keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan dalam bentuk apapun;
 - d. Keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan; dan
 - e. Keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan pertambangan;
- 5) Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan pengembalian pajak;
 - 6) Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;

- 7) Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;
- 8) Royalti atau imbalan atas penggunaan hak;
- 9) Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
- 10) Penerimaan atau persediaan pembayaran berkala;
- 11) Keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- 12) Keuntungan selisih kurs mata uang asing;
- 13) Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva;
- 14) Premi asuransi;
- 15) Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas;
- 16) Tambahan kekayaan netto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak;
- 17) Penghasilan dari usaha berbasis syariah;
- 18) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai ketentuan umum dan tata cara perpajakan; dan
- 19) Surplus Bank Indonesia.

Penghasilan tersebut dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Penghasilan dari pekerjaan dalam hubungan kerja dan pekerjaan bebas, seperti gaji, honorarium, penghasilan dari

praktik dokter, notaris, aktuaris, akuntan, pengacara, dan sebagainya.

- b. Penghasilan dari usaha atau kegiatan.
- c. Penghasilan dari modal atau penggunaan harta, seperti sewa, bunga, dividen, royalti, keuntungan dari penjualan harta yang tidak digunakan, dan sebagainya.
- d. Penghasilan lain-lain, yaitu penghasilan yang tidak dapat diklasifikasikan ke dalam salah satu dari tiga kelompok penghasilan di atas seperti :
 - a) Keuntungan karena pembebasan utang
 - b) Keuntungan karena selisih kurs mata uang asing
 - c) Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva
 - d) Hadiah undian

Bagi Wajib Pajak Dalam Negeri, yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia. Sedangkan bagi Wajib Pajak Luar Negeri, yang menjadi Objek Pajak hanya penghasilan yang berasal dari Indonesia saja.¹⁸

7. Subyek Pajak, Wajib Pajak dan Penanggung Pajak

Dalam bidang pajak dikenal beberapa pihak yang saling berhubungan. Mereka adalah subjek pajak, Wajib Pajak, penanggung pajak, dan fiscus.

¹⁸Opcit, Mardiasmo, hlm.168-169

1) Subjek Pajak

Subjek pajak adalah orang atau badan, yang telah memenuhi syarat subjektif. Menurut Undang-Undang tentang pajak penghasilan misalnya, menyebutkan bahwa subjek pajak dapat berupa orang, badan, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, termasuk Bentuk Usaha Tetap (*permanent establishment*). Orang dalam hal ini menyangkut manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Sementara itu, dalam hal pajak yang dimaksud sebagai badan tidak selalu badan hukum. Bentuk-bentuk CV, Firma, Kongsi, Persekutuan atau perkumpulan orang pun dapat menjadi badan.¹⁹

2) Warisan Yang Belum Terbagi Sebagai Satu Kesatuan Menggantikan Yang Berhak

Dalam hal ini, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan merupakan subjek pajak pengganti, menggantikan mereka yang berhak yaitu ahli waris. Penunjukkan warisan tersebut dimaksudkan agar pengenaan pajak atas penghasilan yang berasal dari warisan tersebut tetap dapat dilaksanakan, demikian juga dengan tindakan penagihan selanjutnya.²⁰

3) Wajib Pajak

Berbeda dengan subjek pajak sebagaimana telah diuraikan tersebut di depan, Wajib Pajak mempunyai kewajiban untuk membayar pajak. Wajib Pajak adalah subjek pajak yang telah memenuhi

¹⁹Opcit, Sri Y, Pudyatmoko, hlm. 20

²⁰Opcit, Erly, Suandy, hlm. 44

syarat objektif selain juga syarat subjektif. Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan sasaran pengenaan pajak (objek pajak)

4) Penanggung Pajak

Di samping subjek pajak dan Wajib Pajak, dalam hal pajak dikenal pula penanggung pajak. Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Jadi mereka adalah orang atau pihak yang bertanggung jawab dalam pemenuhan kewajiban pajak. Dalam menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan perpajakan, Wajib Pajak diwakili dalam hal :

- a. Badan oleh pengurus;
- b. Badan yang dinyatakan pailit oleh kurator;
- c. Badan dalam pembubaran oleh orang atau badan yang ditugasi untuk melakukan pemberesen
- d. Badan dalam likuidasi oleh likuidator
- e. Suatu warisan yang belum terbagi oleh salah seorang ahli warisnya, pelaksana wasiatnya atau yang mengurus harta peninggalannya; atau

f. Anak yang belum dewasa atau orang yang berada dalam pengampuan oleh wali atau pengampunya (Pasal 32 ayat (1) UU No.28 Tahun 2007).

5) Fiskus

Istilah fiskus (*fiscus*) dalam perkembangan terkini sering diartikan sebagai aparatur pemerintah yang menangani pemasukan uang dari rakyat berupa pajak untuk dimasukkan ke dalam kas negara.²¹

8. Hak dan Kewajiban Wajib Pajak

Pengertian Wajib Pajak sesuai dengan Pasal 1 angka 2 UU KUP adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

1) Kewajiban Wajib Pajak

Berkaitan dengan pajak, maka Wajib Pajak mempunyai berbagai kewajiban antara lain adalah seperti berikut ini :²²

- Mendaftar sebagai Wajib Pajak
- Melapor sebagai Pengusaha Kena Pajak
- Mencatat dan Membukukan Transaksi
- Menyimpan Data dan Dokumen Transaksi
- Menghitung Pajak
- Memotong Pajak
- Memungut Pajak

²¹Opcit, Sri Y, Pudyatmoko, hlm. 23-24

²²Djoko, Muljono, 2010, *Hukum Pajak : Konsep, Aplikasi, dan Penuntun Praktis*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 29

- Memberikan Bukti Pemotongan atau Bukti Pemungutan
- Membayar Pajak
- Melaporkan Pajak
- Meminjamkan Dokumen Saat Pemeriksaan Pajak

2) Hak Wajib Pajak

Selain mempunyai kewajiban berkaitan dengan perpajakan, Wajib Pajak juga mempunyai yang harus diberikan oleh pemerintah. Sehingga hak dari Wajib Pajak berkaitan perpajakan juga merupakan kewajiban dari pemerintah untuk dapat memenuhinya.

Berbagai hak Wajib Pajak berkaitan dengan perpajakan antara lain adalah sebagai berikut ini :

- Dilayani Petugas Pajak
- Dibimbing Petugas Pajak
- Diberi Penjelasan Sengketa Pajaknya
- Diselesaikan Sengketa Pajaknya Tepat Waktu
- Dikembalikan Kelebihan Pajaknya
- Diberikan Imbalan Bunga
- Diberikan Pengurangan Pajak
- Membetulkan Kesalahan Laporrannya
- Memberitahukan Kesalahan Laporrannya
- Menuntut Pemberian Sanksi Pada Petugas Pajak
- Direhabilitasi Nama Baiknya

Mendapatkan Fasilitas Perpajakan.²³

C. Tinjauan Umum Pajak Penghasilan Dan Pajak Penghasilan Final

1. Definisi Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun pajak. Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian, penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah dan lain sebagainya.²⁴

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1984 tentang Pajak Penghasilan (PPh) berlaku sejak 1 Januari 1984. Undang-Undang ini telah beberap kali mengalami perubahan dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.²⁵

Undang-Undang Pajak Penghasilan (PPh) mengatur pengenaan Pajak Penghasilan terhadap subjek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subjek pajak tersebut dikenai pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan, dalam Undang-Undang PPh Wajib Pajak. Wajib Pajak dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenai

²³ Op.cit, Djoko, Muljono, hlm.32-33

²⁴ Op.cit, Adrian, Sutedi, hlm.51

²⁵ Op.cit, Mardiasmo, hlm.163

pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak.²⁶

Penghasilan (*income*) meliputi baik pendapatan (*revenue*) maupun keuntungan (*gain*). Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari aktifitas perusahaan yang biasa dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penjualan jasa, bunga, deviden, royalty dan sewa. Tujuan pernyataan ini adalah untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi tertentu. Adapun untuk pengertian pajak penghasilan menurut standar akuntansi keuangan No.46 Tahun 2009 Tentang Akuntansi Pajak Penghasilan “Pajak Penghasilan adalah pajak dihitung berdasarkan peraturan perpajakan dan dikenakan atas penghasilan kena pajak perusahaan”.

Undang-undang PPh mengatur pengenaan pajak penghasilan terhadap subjek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subjek pajak tersebut dikenakan pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Subjek Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dalam UU PPh disebut Wajib Pajak. Wajib Pajak dikenakan pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenakan pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak, apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak.

²⁶Op.cit, Mardiasmo, hlm.163

2. Jenis Objek Pajak Penghasilan

Sebagaimana disebutkan bahwa salah satu syarat untuk pengenaan pajak adalah harus ada objek pajaknya. Maka objek pajak menurut Pasal 4 dapat dibagi menjadi:²⁷

- a. Objek Pajak Non Final;
- b. Objek Pajak Final;
- c. Bukan Objek Pajak Final.

Objek Pajak Penghasilan menurut Undang-Undang menjelaskan bahwa objek pajak penghasilan adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Undang-undang Pajak Penghasilan Indonesia menganut prinsip pemajakan atas penghasilan dalam pengertian yang luas (*global taxation*) yaitu bahwa pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari manapun asalnya yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan Wajib Pajak tersebut.

3. Definisi Pajak Penghasilan Final

Pajak Penghasilan Final (PPH Final) adalah pajak yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan. Pembayaran, pemotongan

²⁷ Op.cit, Feber Sormin, Siti Sarpingah, Riaty Handayani, hlm.21

atau pemungutan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang akan tetapi merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melakukan pelunasan kewajiban pajaknya.

4. Pengenaan Pajak Penghasilan Final

Pengenaan PPh secara final mengandung arti bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh akan dikenakan PPh dengan tarif tertentu dan dasar pengenaan pajak tertentu pada saat penghasilan tersebut diterima atau diperoleh. PPh yang dikenakan, baik yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri, bukan merupakan pembayaran di muka atas PPh terutang tetapi sudah langsung melunasi PPh terutang untuk penghasilan tersebut. Dengan demikian, penghasilan yang dikenakan PPh final ini tidak akan dihitung lagi PPh nya di SPT Tahunan untuk dikenakan tarif umum bersama-sama dengan penghasilan lainnya. Begitu juga, PPh yang sudah dipotong atau dibayar tersebut juga bukan merupakan kredit pajak di SPT Tahunan.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pajak Penghasilan, Undang-undang memberikan mandat kepada Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan-penghasilan tertentu. Berdasarkan ketentuan ini Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk mengenakan PPh final atas penghasilan tertentu dengan pertimbangan

kesederhanaan, kemudahan, serta pengawasan. Pengenaan PPh Final sebagian berasal dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) ini. Namun demikian, ada juga pengenaan PPh final berdasarkan Pasal lain yaitu Pasal 15, Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 26 Undang-undang PPh.

Dengan demikian maka penghasilan yang telah dikenakan Pajak Penghasilan Final (PPh final) ini tidak akan dihitung lagi Pajak Penghasilannya pada SPT Tahunan dengan penghasilan lain yang non final untuk dikenakan tarif progresssif (pasal 17 UU PPh). Namun atas pelunasan pemotongan atau pembayaran PPh final tersebut juga bukan merupakan kredit pajak pada SPT Tahunan.

5. Objek Pajak Penghasilan Final

Objek PPh Final yakni penghasilan yang diterima atau diperoleh akan dikenakan PPh dengan tarif tertentu dan dasar pengenaan pajaktertentu pada saat penghasilan tersebut diterima atau diperoleh. PPh Final yang dikenakan, baik yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri, bukan merupakan pembayaran di muka atas PPh terutang tetapi sudah langsung melunasi PPh terutang untuk penghasilan tersebut. Dengan demikian, penghasilan yang dikenakan PPh Final tidak akan dihitung lagi PPh nya di SPT Tahunan untuk dikenakan tarif umum bersama-sama dengan penghasilan lainnya. Begitu juga, PPh Final yang sudah dipotong atau dibayar tersebut juga bukan merupakan kredit pajak di SPT Tahunan.

D. Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pajak Penghasilan Final adalah pajak yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan. Pembayaran Pajak Penghasilan Final yang dipotong oleh pihak lain maupun yang disetor sendiri merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melakukan pelunasan kewajibannya. Pengalihan hak atas tanah bangunan bertujuan sebagai berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Undang- Undang PPh menganut prinsip pemajakan atas penghasilan dalam pengertian yang luas, yaitu bahwa pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari manapun asalnya yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan Wajib Pajak tersebut.²⁸

Pada dasarnya PPh itu menerapkan prinsip *global taxation*, dikenakan atas seluruh penghasilan, dari manapun asalnya baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia (*world-wide income concept*).²⁹

Namun UU PPh tidak sepenuhnya menganut *unitary tax system* (suatu skedul tarif diterapkan atas seluruh tanggungan penghasilan) dan *comprehensive income taxation*. Atas kategori penghasilan tertentu UU PPh masih membolehkan penerapan *schedular tax system* yaitu pengenaan PPh atas jenis dan sumber penghasilan tertentu dengan

²⁸ Gustian Djuanda dan Irwansyah Lubis, *Pelaporan Pajak Penghasilan, Edisi Revisi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002), hlm.321

²⁹ Mohammad Zain, *Manajemen Perpajakan, Edisi 3*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), hlm.23

perlakuan pengenaan baik sifat, tarif, besar, dan tata cara secara tersendiri dan berbeda.³⁰

Pengenaan PPh yang bersifat final, berdasarkan teori disebut *schedular taxation*. Dasar pertimbangannya kesederhanaan pemungutan, keadilan/ pemerataan pengenaan, dan memperhatikan perkembangan ekonomi. Pasal 17 ayat (7) UU PPh memberikan wewenang kepada Peraturan Pemerintah/ Keputusan Menteri Keuangan untuk menerapkan tarif tersendiri atas PPh Pasal 4 ayat (2). *System schedular* dengan tarif tersendiri diterapkan terhadap penghasilan tertentu yang dikenakan PPh berdasarkan ketentuan UU PPh.

Karakteristik PPh Final adalah penghasilan yang dikenakan PPh Final tidak perlu digabungkan dengan penghasilan lain yang non final dalam penghitungan PPh pada SPT Tahunan PPh, jumlah PPh Final yang telah dibayar sendiri atau dipotong pihak lain tidak dapat dikreditkan, biaya-biaya yang dipergunakan untuk memperoleh penghasilan yang dikenakan PPh Final tidak dapat dikurangkan. Dasar Hukum Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan (PPh PHTB) adalah:

- a. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

³⁰ Djoko Muljono, *Panduan Brevet Pajak: Pajak Penghasilan*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2010), hlm.11

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Perolehan Tanah/Bangunan (PPh PHTB);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Pertama PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga PP Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB;
- g. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008.

Klasifikasi pengalihan hak atas tanah dan bangunan dibagi menjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan antara orang-perorangan atau badan hukum swasta dengan orang-perorangan atau badan hukum swasta (non pemerintah dengan non pemerintah), atau antara orang-perorangan atau badan hukum swasta dengan pemerintah (non pemerintah dengan pemerintah). Pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan antara non pemerintah dengan pemerintah dibagi menjadi pengalihan hak atas tanah yang tidak memerlukan persyaratan khusus dan pengalihan hak atas tanah yang memerlukan persyaratan khusus.

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan antara non pemerintah dengan non pemerintah maka atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan tersebut wajib dibayar pajak penghasilan finalnya (PPh PHTB), demikian juga antara non pemerintah dengan pemerintah yang tidak memerlukan persyaratan khusus juga wajib dibayar PPh PHTB. Pengecualian terhadap pengalihan hak atas tanah yang dilakukan antara non pemerintah dengan pemerintah yang memerlukan persyaratan khusus, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh non pemerintah dikenakan PPh PHTB, sedangkan terhadap pemerintah tidak dikenakan PPh PHTB.

Pengalihan hak atas tanah yang dilakukan antara non pemerintah dengan pemerintah yang memerlukan persyaratan khusus berlaku bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang pembebasannya oleh pemerintah lokasinya tidak dapat dipindahkan ke tempat lain karena untuk:

- 1) Jalan Umum;
- 2) Saluran Pembuangan Air atau Irigasi;
- 3) Waduk, bendungan, bangunan pengairan lain;
- 4) Pelabuhan, bandar udara;
- 5) Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul banjir, lahar, dan bencana alam lainnya serta tempat pembuangan sampah;
- 6) Fasilitas tentara/polisi.

Mengenai pengalihan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Penjualan,
- 2) Tukar menukar termasuk *ruislag*,
- 3) Perjanjian pemindahan hak,
- 4) Pelepasan hak,
- 5) Penyerahan hak,
- 6) Lelang,
- 7) Hibah,
- 8) Cara lain yang disepakati kedua pihak non pemerintah,
- 9) Cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus,
- 10) Cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara lain yang disepakati, antara lain:

- 1) Warisan,
- 2) Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*finance lease*),
- 3) *Sale and lease back*,
- 4) Penyetoran modal saham dalam bentuk tanah dan atau bangunan (*inbrenng, inkind participation*),
- 5) Pengalihan hak sehubungan dengan *Built Operate Transfer* (BOT) atau Bangun Guna Serah,

- 6) Penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, dan pengambilalihan usaha (*merger, consolidation, expansion, takeover*),
- 7) Pembubaran badan hukum (likuidasi),
- 8) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

E. Pajak Penghasilan Dalam Tinjauan Hukum Islam

Pajak disebut juga *adh-dharibah* yang artinya beban, secara istilah diartikan sebagai suatu beban atau pungutan yang ditarik dari rakyat oleh para penarik pajak. Ibnu jarir meriwayatkan dari Ibnu, Aliyah katanya, “Dulu, selain zakat,

Pajak atau Dharibah, *daraba* = utang, pajak tanah atau upeti dan sebagainya yang mesti dibayar; sesuatu yang menjadi beban. Kewajiban yang ditetapkan terhadap wajib pajak yang harus disetorkan kepada Negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapat prestasi atau imbalan langsung dari Negara.³¹

Pajak atau Dharibah adalah suatu yang diwajibkan oleh Negara atas harta orang-orang atau uang pokoknya / modalnya.³²

Jadi, pajak atau dharibah adalah iuran wajib kepada Negara berdasarkan Undang-undang untuk membiayai belanja Negara dan sebagai alat untuk mengatur kesejahteraan serta perekonomian.

³¹ Dahlan Abdul Aziz, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), hlm.1364-1365

³² Muhammad Rawwas Qal’ahji, *Ensiklopedia Fiqh Umar Bin Khathab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa, 1999), hlm.62

Ajaran yang berkenaan dengan pemungutan biaya public (akhdz al-shadaqah) oleh otoritas Negara dari warga Negara yang berkemampuan, yang disebut pajak. Untuk tujuan redistribusi kesejahteraan, khususnya bagi yang lemah, dan biaya kemaslahatan umum (sabilillah) bagi semua.³³

Dalam system ekonomi islam ada beberapa prinsip yang harus ditaati oleh Ulil Amri dalam melaksanakan pemungutan pendapatan Negara atau pajak yaitu sebagai berikut:

1) Harus ada Nash yang Memerintahkannya

Setiap pendapatan dalam Negara Islam harus diperoleh sesuai dengan hukum syara' dan juga harus disalurkan sesuai dengan hukum-hukum syara'. Prinsip kebijakan penerimaan Negara yang pertama adalah harus adanya nash (Alqur'an dan Hadis) yang memerintahkannya.

Pemungutan pajak penghasilan dapat dijadikan sebagai kewajiban lain selain zakat, karena adanya syarat nash Al-Qur'an dan Hadist yang menjelaskannya. Karena objek pajak penghasilan adalah harta (penghasilan). Seperti Hadist dari Fatimah binti Qais ra. berikut ini: *"di dalam harta terdapat hak-hak yang lain disamping zakat"* (HR Tirmidzi)

Dalam harta orang muslim terdapat hak-hak orang lain yang harus disedekahkan disamping harta zakat. Dan penghasilan (harta) yang telah difardukan oleh Allah Swt tidak boleh diambil dengan cara

³³ Masdar Farid Mas'udi, *Pajak itu Zakat: Uang Allah untuk Kemaslahatan Rakyat*, hlm. 158

yang hak, menurut syara“ dengan dalil-dalil syara“ yang rinci. Berdasarkan uraian di atas, dikaitkan dengan pemungutan pajak penghasilan, dapat dilakukan pemungutan terhadap pajak penghasilan karena ada nash dan hadist dan memenuhi prinsip pemungutan pajak yang pertama.

2) Harus Ada Pemisah Muslim dan Non-Muslim

Islam membedakan antara Subjek Zakat dan Pajak Muslim dengan non-Muslim. Zakat misalnya, hanya bersumber dari kaum Muslim.

Di dalam pajak penghasilan tidak membedakan antara wajib pajak muslim maupun non muslim, dalam hal ini mengakibatkan wajib pajak muslim melakukan kewajiban dua kali yaitu membayar pajak dengan zakat. Seharusnya ada ketentuan yang tidak mengakibatkan pembayaran ganda dalam melakukan kewajiban ini. Seperti member keringanan pajak terhadap orang muslim yang sudah melakukan pembayaran zakat penghasilan.

3) Hanya Golongan Kaya yang Menanggung Beban

Prinsip kebijakan pemasukan terpenting adalah bahwa system zakat dan pajak harus menjamin bahwa hanya golongan kaya dan makmur yang mempunyai kelebihan yang memikul beban utama

4) Adanya Tuntutan Kemaslahatan Umum

Prinsip kebijakan penerimaan negara keempat adalah adanya tuntutan kemaslahatan umum, yang mesti didahulukan untuk mencegah kemudharatan. Dalam keadaan tertentu (darurat), Uliil Amri wajib mengadakan kebutuhan rakyat, di saat ada atau

tidaknya harta. Tanpa dipenuhinya kebutuhan tersebut, besar kemungkinan akan datang kemudharatan yang lenih besar lagi. Atas dasar tuntutan umum inilah, Negara boleh mengadakan suatu jenis pendapatan tambahan.

Di dalam menentukan boleh atau tidaknya pemungutan pajak dengan memperhatikan prinsip-prinsip ekonomi dalam islam, juga harus mengikuti syarat-syarat system pajak dalam islam yang harus dipenuhi.

Pajak yang diakui dalam sejarah islam dan dibenarkan sistemnya, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Benar-benar harta itu dibutuhkan dan tak ada sumber lain

Syarat yang pertama hendaklah benar-benar Negara membutuhkan terhadap keuangan, dimana sumber lain tak dapat diperoleh pemerintah untuk dapat menanggulangi segala urusannya.³⁴

Pungutan pajak diperbolehkan atas dasar kebutuhan dan kepentingan masyarakat. Di Indonesia sumber penghasilan Negara yang utama adalah pajak itu sendiri, zakat di Indonesia belum begitu berkembang seperti pajak.

- 2) Pembagian Beban Pajak Yang Adil

Keadilan adalah ketika setiap orang atau subjek mendapatkan apa yang menjadi haknya. Keadilan bisa dipenuhi dengan dua cara:

- a. Penegak hukum berdasarkan fakta kebenaran yang ditemukan dalam proses peradilan atau disebut dengan keadilan hukum;

³⁴Yusuf Qardawi, *Hukum Zakat*, (Bogor: Pustaka Litera AntarNusa, 2002), cet.6, hlm.1079

- ^b Kebijakan public yang berorientasi pada perlindungan, pemenuhan hak-hak mereka yang lemah dan terpinggirkan disebut dengan keadilan social.³⁵

Dalam kebijakan pemerintah, Negara harusnya dapat bertindak untuk menjamin keadilan dan hak-hak segenap warganya, tidak membuat kebijakan atau peraturan yang bersifat sepihak dan harus bersifat demokratis terhadap semua kalangan. Dalam pembebanan pajak juga harus bersifat adil dengan dua cara diatas. Dalam point pertama pemungutan harta pajak dibolehkan dengan tidak ada sumber lain selain harta pajak. Apabila benar-benar harta itu dibutuhkan dan tidak ada sumber lain untuk menutupi kebutuhan ini kecuali dengan pajak, maka keputusan itu bukan hanya boleh tapi wajib dengan syarat, beban itu diberikan secara adil.³⁶

- 3) Pajak hendaknya dipergunakan untuk membiayai kepentingan umat bukan untuk maksiat dan hawa nafsu

Pajak tidak cukup dilakukan dengan pemungutannya secara adil dan dikenakan bebannya secara adil pula sebelum hasilnya benar-benar digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk pemuas nafsu para penguasa, kepentingan pribadi. Dalam memungut pajak diharuskan memungut pajak kecuali dari yang berhak yaitu memungut pajak kepada orang yang terdaftar sebagai wajib pajak dan akan memberikan pajak kepada yang berhak, maksudnya kepada orang-orang yang membutuhkan maupun kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan Negara.

³⁵ Opcit, Masdar Farid Mas'udi, hlm.153

³⁶ Opcit, Masdar Farid Mas'udi, hlm.153

Pajak penghasilan di Indonesia hasil dari membayar pajak akan kembali kepada masyarakat itu sendiri, tetapi manfaatnya tidak bisa dirasakan secara langsung, misalnya uang pajak untuk membangun jembatan, membangun sarana dan prasarana umum lainnya. Jadi, pajak penghasilan sudah memenuhi syarat dalam pajak yang dipergunakan untuk membiayai kepentingan umat

Dalam Islam, harta adalah hal yang sangat dilindungi, dan tidak boleh diambil siapapun tanpa ada hak dan dasar yang jelas. Meskipun tujuan pajak itu baik, tetapi dalam syari'at pemerintah haruslah menetapkan sebuah dasar hukum yang jelas menurut syari'at. Dan pajak di dalam islam disebut juga Dharibah sebagai beban, merupakan pungutan tambahan dan bersifat sunnah sedangkan zakat sebagai pungutan wajib.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Deskripsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon dan Deskripsi PT.Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon

1. Deskripsi Umum Kantor Pelayanan Pajak Pratama

Pada tanggal 1 April 1979, kantor inspeksi pajak di seluruh Indonesia diubah namanya menjadi Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.267/KMK.01/1989 tanggal 25 Maret 1989, telah diadakan reorganisasi Direktur Jenderal Pajak, di mana dalam keputusan menteri keuangan tersebut disebutkan tentang penggantian nama kantor inspeksi pajak menjadi Kantor Pelayanan Pajak, juga dibentuk Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.¹

KPP yang selanjutnya dalam KMK ini disebut KPP adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Pajak yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah. KPP dipimpin oleh seorang kepala. Kepala KPP merupakan jabatan eselon IIIa. Dalam proses reorganisasinya, saat ini kantor pelayanan pajak modern sudah dibentuk di seluruh wilayah Indonesia. Kantor Pelayanan Pajak membawahi unit organisasi yang lebih kecil yaitu kantor pelayanan, penyuluhan dan konsultasi perpajakan (KP2KP). Kantor ini dipimpin pejabat setingkat eselon IV a.

¹ M.Farouq, *Hukum Pajak Indonesia (Suatu Pengantar Ilmu Hukum Terapan di Bidang Perpajakan)*, Prenamedia Group, Jakarta, 2018, hlm.102

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.01/2006 yang digantikan dengan PMK No.62/PMK.01/2009, tanggal 1 april 2009 diubah dengan PMK No.29/PMK.01/2012 dan terakhir dengan PMK No.167/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) di seluruh jajaran Direktorat Jenderal Pajak, terdiri dari tiga jenis yaitu :²

1. KPP Wajib Pajak Besar (LTO)
2. KPP Madya (MTO)
3. KPP Pratama (STO)

Demikian juga KPP Pratama merupakan KPP yang tersebar di seluruh Indonesia, yang berada di bawah lingkungan Kanwil di setiap provinsi (Kanwil selain Kanwil DJP WP besar dan Kanwil DJP Jakarta Khusus). KPP Pratama merupakan penggabungan antara KPP, KP, PBB, Karipka. Prinsip penggabungan ketiga kantor tersebut tidak menghilangkan tugas dan fungsi yang sebelumnya ada di masing-masing kantor tetapi membagi hasil seluruh tugas yang ada ke masing-masing seksi pada KPP Pratama sesuai dengan fungsinya.³

KPP Pratama (*Small Taxpayers Office*, STO) mempunyai tugas melaksanakan penyuluhan, pelayanan dan pengawasan Wajib Pajak di bidang pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah, pajak tidak langsung lainnya, pajak bumi dan bangunan

² *Ibid*, hlm.102

³ *Ibid*, hlm.103

dalam wilayah wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melaksanakan tugasnya, KPP Pratama menyelenggarakan fungsi:⁴

- 1) Pengumpulan, pencarian dan pengolahan data, pengamatan potensi perpajakan, penyajian informasi perpajakan, pendataan objek dan subjek pajak, serta penilaian objek pajak bumi dan bangunan;
- 2) Penetapan dan penerbitan produk hukum perpajakan;
- 3) Pengadministrasian dokumen dan batas perpajakan, penerimaan dan pengolahan surat pemberitahuan, serta penerimaan lainnya;
- 4) Penyuluhan perpajakan;
- 5) Pelaksanaan registrasi Wajib Pajak;
- 6) Pelaksanaan Eksensifikasi;
- 7) Penatausahaan piutang pajak dan pelaksanaan penagihan pajak;
- 8) Pelaksanaan pemeriksaan pajak;
- 9) Pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak;
- 10) Pelaksanaan konsultasi perpajakan;
- 11) Pelaksanaan Intensifikasi;
- 12) Pembetulan ketetapan pajak;
- 13) Pengurangan pajak bumi dan bangunan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;
- 14) Pelaksanaan administrasi kantor.

⁴ *Ibid*, hlm.106

2. Deskripsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon

a. Profil Tempat Kedudukan Kantor Pelayan Pajak Pratama Cirebon

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon berada pada Kanwil Direktorat Jendral Pajak Jawa barat Ke II yang beralamat di Jalan Evakuasi Nomor 09 Kabupaten Cirebon- Jawa Barat Kode Pos 45135.

b. Visi dan Misi Kantor Pelayan Pajak Pratama Cirebon

Visi dari Kantor Pelayan Pajak Pratama Cirebon adalah Menjadi Institusi Penghimpun Penerimaan Negara yang Terbaik demi Menjamin Kedaulatan dan Kemandirian Negara.

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Juga Memiliki Misi yaitu Menjamin penyelenggaraan negara yang berdaulat dan mandiri dengan:

- 1) mengumpulkan penerimaan berdasarkan kepatuhan pajak sukarela yang tinggi dan penegakan hukum yang adil;
- 2) pelayanan berbasis teknologi modern untuk kemudahan pemenuhan kewajiban perpajakan;
- 3) aparatur pajak yang berintegritas, kompeten dan profesional; dan
- 4) kompensasi yang kompetitif berbasis sistem manajemen kinerja.

Dalam mendukung perwujudan Visi dan Misi tersebut maka pegawai di Kantor Pelayan Pajak Pratama Cirebon dituntut untuk menjunjung tinggi nilai-nilai Kementrian Keuangan yaitu:

- 1) **Integritas** adalah Berpikir, berperilaku, dan bertindak dengan baik dan benar serta memegang teguh kode etik dan prinsip-prinsip moral.
- 2) **Profesionalisme** adalah bekerja tuntas dan akurat atas dasar kompetensi terbaik dengan penuh tanggung jawab dan komitmen yang tinggi.
- 3) **Sinergi** adalah membangun dan memastikan hubungan kerjasama internal yang produktif serta kemitraan yang harmonis dengan para pemangku kepentingan untuk menghasilkan karya yang bermanfaat dan berkualitas.
- 4) **Pelayan** adalah memberi layanan yang memenuhi kepuasan pemangku kepentingan yang dilakukan dengan sepenuh hati, transparan, cepat dan akurat.
- 5) **Kesempurnaan** adalah senantiasa melakukan upaya perbaikan di segala bidang untuk menjadikan dan memberikan yang terbaik.

3. Deskripsi PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon

a. Profil PT. Citra Lestari Propertindo

PT. CITRA LESTARI PROPERTINDO adalah perusahaan yang bergerak di bidang real estate dan property, berkedudukan di Jl. Abdi Negara I No.369/B Desa Tukumudal Kec.Sumber, Kab. Cirebon.

Didirikan berdasarkan :

Akte Pendirian No. 06 tanggal 07 Juli 2011 dengan bentuk badan usaha hukum perseroan terbatas (PT) yang dibuat dihadapan Drs. Ari Sandi

Irawan, SH Notaris di Cirebon. Adapun Maksud dan tujuan dari PT.

Citra Lestari Propertindo, adalah :

- 1) Memenuhi kebutuhan akan perumahan/papan khususnya untuk karyawan dan karyawan swasta/BUMN, Pegawai Negeri, Pengusaha, TNI dan Polri, dan seluruh lapisan masyarakat pada umumnya.
- 2) Membantu meningkatkan kesejahteraan dengan terpenuhinya salah satu kebutuhan hidup yaitu kebutuhan papan/tempat tinggal yang sehat dan layak huni.
- 3) Membantu untuk memberikan kemudahan-kemudahan dalam upaya pemilikan rumah sebagai yang dimaksud diatas.
- 4) Turut mensukseskan Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah.
- 5) Membangun perumahan yang terjangkau masyarakat terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah yang layak.
- 6) Menyediakan kesempatan lapangan kerja bagi masyarakat yang berada di sekitar lokasi proyek pembangunan perumahan.
- 7) Ikut serta dalam membangun dan meningkatkan perekonomian daerah dan turut serta mensukseskan program pemerintah dalam upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan yang sehat dan layak huni.

b. Visi dan Misi PT. Citra Lestari Propertindo

1) Visi

- a) Beriman dan bertaqwa kepada Allah Ta'ala
- b) Menjadi Perusahaan terpercaya yang memiliki akuntabilitas dan kredibilitas yang tinggi.
- c) Menjadi Perusahaan yang selalu memberikan nilai tambah bagi mitra bisnis dengan prinsip “Win-win Solution“
- d) Menjadi perusahaan yang memiliki kepekaan untuk memenuhi kebutuhan pelanggan.
- e) Membantu mensejahterakan anak yatim dan fakir miskin.

2) Misi

- a) Menjadi market leader di dunia property
- b) Mengembangkan produk dan jasa properti yang berkualitas serta pasar yang terjamin dengan harga, pasokan dan pelayanan yang berdaya saing tinggi.
- c) Membangun pola kreativitas dan inovasi dalam dunia property.
- d) Membangun kemitra usaha untuk meningkatkan kepercayaan pelanggan yang saling menguntungkan.
- e) *Excessive cash* (keuntungan), menciptakan keuntungan usaha yang tidak terbatas.

c) Struktur Organisasi

PT. CITRA LESTARI PROPERTINDO dipimpin oleh Direktur utama yang membawahi 4 (empat) Direktur, yakni Direktur Proyek, Direktur Keuangan dan Direktur Operasional, dan Direktur

pemasaran. Masing-masing Direktur membawahi langsung para manajer dibidangnya. Tanggung jawab manajer masing-masing secara garis lurus langsung ke atasannya, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya koordinasi antara masing-masing manajer dan staf yang bersangkutan.

d) Riwayat Perusahaan

1) Bidang Usaha

Maksud dan tujuan PT. Citra Lestari Propertindo adalah berusaha dalam bidang usaha, sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Pasal 1 (satu) Akta Pendirian, Nomor 06 tanggal 07 Juli 2011 meliputi :

- 1) Perdagangan
- 2) Pembangunan
- 3) Pertambangan dan perindustrian
- 4) Pertanian
- 5) Pengangkutan
- 6) Jasa.

Pada saat memulai usahanya, PT. Citra Lestari Propertindo bergerak dalam bidang developer atau pengembang perumahan dan perumahan “MUNDU REGENCY” adalah proyek yang sedang dikerjakan dengan jenis perumahan bersubsidi atau RSH (Rumah Sehat Sederhana), sebanyak 187 unit.

2) Profil Proyek

Proyek yang akan dibangun oleh PT. Citra Lestari Propertindo di Jl. Raya Desa Suci RT.01, RW.10 Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon dinamakan “MUNDU REGENCY“, adapun penggunaan nama ini diartikan dan dimaksudkan bahwa agar kawasan perumahan-perumahan yang dibangun menjadi kawasan hunian yang tertata secara indah dan sehat, baik kavling rumah, fasilitas social dan umum maupun saluran dan jalan.

e) Kabupaten Cirebon

Kabupaten Cirebon adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat yang terletak di bagian timur dan merupakan batas sekaligus sebagai pintu gerbang Provinsi Jawa Barat. Ibu Kotanya adalah Kota Sumber. Dalam sektor pertanian, kabupaten Cirebon merupakan salah satu daerah produsen beras yang terletak di jalur pantura.

B. Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT. CITRA LESTARI PROPERTINDO di Kabupaten Cirebon

Pajak penghasilan sehubungan dengan pengalihan tanah dan atau bangunan telah dikenakan Pajak Penghasilan yang bersifat final berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas tanah dan bangunan. Dalam Pasal 1 peraturan tersebut dinyatakan bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau

bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana maksud adalah:

- (i) Penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
- (ii) Penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
- (iii) Penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.⁵

Dalam penulisan ini akan membahas pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan final pengalihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 pada PT.Citra Lestari Propertindo.

Sebagai wajib pajak badan hukum PT.Citra lestari propertindo dalam melaksanakan kewajiban pembayaran Pajak penghasilan final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan tarif pajak sebesar 1% dari nilai transaksi harga jual beli tanah dan bangunan yang sebagaimana diatur

⁵Op.cit, Andrian Sutedi, hlm.21.

berdasarkan pada Pasal 2 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016, menyatakan:

“untuk besarnya pajak penghasilan pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan”

Dan juga berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) huruf d Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016, menyatakan:

“Bahwa Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa”

PT.Citra lestari propertindo sebagai badan hukum yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang, yang sebagaimana telah diatur di dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016.

Dalam pelaksanaan pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan wajib pajak badan hukum yaitu PT. Citra Lestari Propertindo, dimana terdapat adanya ketidaksesuaian dalam pembayaran Pajak Penghasilan Final dengan Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 dan juga mengalami kendala dalam menvalidasi Surat Setoran Pajak Penghasilan final yang sebagaimana lebih spesifik diatur pada Pasal 4 ayat (3) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER18/RT/2007 tentang tata cara

penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan atas penghasilab dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Menurut Ibu Suherni, Selaku Direktur Utama dari PT. Citra Lestari Propertindo yang berkedudukan di wilayah kabupaten Cirebon Provinsi Jawa Barat, menyatakan bahwa Perusahaan PT. Citra Lestari Propertindo mengalami suatu permasalahan terkait PPAT yang telah terlebih dahulu menandatangani akta jual beli dihadapan para pihak sedangkan pada saat itu pihak PPAT hanya menerima bukti pembayaran PPH Final namun belum menerima bukti validasi pembayaran Pajak Penghasilan Final yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon. Selain itu bahwa perusahaan PT.Citra Lestari Propertindo pada kenyataannya telah melaksanakan kewajibannya menyetor pembayaran Pajak Penghasilan Final, namun dalam hal ini PT. Citra Lestari Propertindo mengalami suatu kendala saat menyampaikan Surat Permohonan Penelitian bukti validasi pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan Final kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama Cirebon), dikarenakan perusahaan PT. Citra Lestari Propertindo dalam melakukan validasi bukti pembayaran pajak penghasilan final terjadi adanya kurangnya melengkapi persyaratan lampiran formulir yang disediakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama Cirebon) yaitu berupa:

1. surat pernyataan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diisi secara lengkap serta dibubuhi materai dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. persyaratan fotocopy SPPT PBB tahun terakhir.

Sehingga persyaratan surat permohonan penelitian bukti validasi pembayaran pajak penghasilan final belum terpenuhi, maka Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama Cirebon) mengembalikan surat permohonan penelitian bukti validasi pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan Final kepada Wajib Pajak badan hukum dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian belum lengkap paling lama 3 hari kerja sejak tanggal permohonan penelitian diterima.

Wajib pajak badan hukum dapat menyampaikan kembali surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan setelah melengkapi kurangnya persyaratan kepada kantor pelayanan pajak pratama (KPP Pratama Cirebon), yang sebagaimana telah diatur didalam pasal 4 ayat (5) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER18/RT/2007 tentang tata cara penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan atas penghasilab dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan.⁶

Oleh karena hal tersebut penerbitan surat bukti validasi pajak mengalami keterlambatan, dikarenakan Wajib Pajak badan hukum yang belum melengkapi Surat Permohonan Penelitian tersebut maka wajib pajak harus kembali melengkapi persyaratan yang sebelumnya tidak terpenuhi dalam Surat Permohonan Penelitian yang diajukan.

Seharusnya PPAT sebagai Pejabat yang berwenang hanya dapat menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila

⁶Wawancara pribadi kepada Ibu Suherni, selaku Direktur utama PT.Citra lestari propertindo di kabupaten Cirebon pada tanggal 12 november 2018 pukul 10.30 Wib.

kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan hukum yang menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bahwa telah dilakukan penyetoran Pajak Penghasilan terutang dibuktikan dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak Penghasilan final dan Surat permohonan penelitian bukti validasi yang diterbitkan oleh kantor pelayanan pajak pratama (KPP Pratama).

Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak sebagai bukti pelunasan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Tanah dan/atau Bangunan. PPAT sebagai Pejabat yang berwenang untuk menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan diatas maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu PPAT juga berkewajiban untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak dalam hal ini kepada Kepala Kantor Pelayanan (KPP) Pratama.⁷

Apabila dikaitkan dengan Teori Legalitas dan Teori Kewenangan dari permasalahan yang di teliti dalam tesis ini maka penulis menganalisa sebagai berikut:

⁷ Muhammad Rusjidi, 2007, Ketentuan umum dan tata cara perpajakan, edisi keempat, indeks, Jakarta, hlm.23.

a) Teori Legalitas merupakan jaminan dasar bagi kebebasan individu dengan memberikan batas akibat apa yang dilarang secara tepat dan jelas untuk melindungi dari penyalahgunaan wewenang dan menjamin keamanan individu dengan informasi yang boleh dilakukan dan dilarang oleh Peraturan Perundang-undangan. Jika dihubungkan dengan permasalahan tersebut sangatlah berkaitan, karena dalam hal ini PPAT terlebih dulu menandatangani akta jual beli yang hanya menerima bukti pembayaran PPH Final dari pihak penjual namun belum menerima bukti validasi PPH Final, maka PPAT seharusnya memperhatikan terpenuhinya syarat penandatanganan salah satunya bukti validasi PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang diberikan oleh pihak penjual kepada PPAT sebab dikarenakan PT.Citra Lestari Propertindo sebagai pihak penjual dalam melaksanakan validasi pembayaran PPH Final mengalami kendala dalam melengkapi persyaratan validasi sehingga terjadi keterlambatan penerbitan validasi PPH Final oleh KPP Pratama, Oleh karena itu PPAT telah melanggar Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas tanah dan bangunan dan PPAT juga harus memperhatikan Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli yang diatur didalam Pasal 101 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas PERKABAN Nomor 03 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b) Teori Kewenangan adalah wewenang kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum dan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (Konstitusi) sehingga kewenangan tersebut menjadi sah secara yuridis. Penggunaan Teori Kewenangan hukum ini ditunjukkan untuk menganalisa Tugas dan Kewenangan PPAT menandatangani akta otentik sebagai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya. Apabila dihubungkan dengan permasalahan tersebut maka penulis menganalisa bahwa akibat hukum yang di timbulkan bagi PPAT yaitu Pemberian sanksi kepada PPAT apabila terbukti telah melanggar terlebih dahulu menandatangani akta jual beli namun belum terpenuhinya syarat untuk penandatanganan salah satunya belum diterimanya bukti validasi pajak penghasilan final oleh kantor pelayanan pajak pratama, sanksi yuridis yang diberikan PPAT diatur berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT. Selain itu, akibat hukum bagi Akta Jual Beli tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum merupakan sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat secara yuridis dengan sebab perbuatan hukumnya tidak memiliki akibat hukum semenjak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut tidak berlaku semenjak akta otentik ditandatangani. Penyebab dari batal demi hukum yaitu adanya cacat yuridis yang dikarenakan :

- 1) Tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian
- 2) Ketidaccakapan absolut/ Ketidaccakapan Faktual /Batal Demi hukum
- 3) Ketidak wenangan bertindak
- 4) Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan
- 5) Pelanggaran terhadap beberapa pasal dalam peraturan Jabatan PPAT

Selain itu, akta jual beli tersebut bisa menjadi tulisan dibawah tangan apabila cacat dalam bentuknya sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1869 KUHPdt, yaitu:

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun cacat dalam bentuknya maka mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak”

C. Akibat Hukum bagi PPAT yang telah menandatangani akta jual beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama

PPAT Sebagai pejabat umum diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tertentu. Tanah yang sudah memiliki status hak atas tanah maka peralihan hak atas tanah dan bangunannya harus dilaksanakan di hadapan PPAT. Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 01 Tahun 2006, menyatakan bahwa:

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerahkerjanya.

Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 02 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa.⁸

Satu hal yang terpenting bagi PPAT terkait dengan pemungutan Pajak Penghasilan final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yaitu proses validasi atau proses penelitian surat setoran pajak terhadap pembayaran Pajak Penghasilan yang dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Penelitian SSP atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dilakukan oleh KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dialihkan haknya dan juga penelitian oleh KPP Pratama dilakukan setelah pembayaran atas pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dilakukan

⁸Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Cetakan pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 34.

oleh Wajib Pajak yang sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Dirjen Pajak PER-18/PJ/2017 Tentang Tata cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, menyatakan bahwa:

Ayat (1): Penelitian formal dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/ atau bangunan dilakukan dengan cara:

- a. mengecek kelengkapan surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan; dan
- b. memastikan kesesuaian:
 - 1) identitas Wajib Pajak dalam bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dengan data di Direktorat Jenderal Pajak dan/ atau fotokopi Kartu Tanda Penduduk.
 - 2) jumlah Pajak Penghasilan yang telah disetor oleh Wajib Pajak dengan Pajak Penghasilan yang seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan.
 - 3) kode akun pajak, kode jenis setoran, dan jumlah Pajak Penghasilan yang disetor oleh Wajib Pajak, dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara.”

“Ayat (2): Dalam hal permohonan dimaksud telah terpenuhi atau penelitian sesuai, maka Kantor Pelayanan Pajak menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal permohonan penelitian diterima lengkap sebanyak 3 (tiga) rangkap.”⁹

Dalam hal ini penulis melihat Pada PT.Citra Lestari Propertindo terjadi suatu permasalahan terkait PPAT yang telah terlebih dahulu menandatangani Akta Jual beli di hadapan dan bersama para pihak penjual maupun pembeli serta dua orang saksi sedangkan pihak PPAT belum menerima bukti validasi pembayaran PPH Final yang diterbitkan oleh Kantor Pajak Pratama (KPP Cirebon). Pada pelaksanaan pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT ada sedikit perbedaan yaitu mengenai administrasi perpajakannya, dimana PPAT tersebut hanya meminta bukti

⁹Peraturan Dirjen Pajak PER-18/PJ/2017

pembayaran PPH Final saja dan belum dilakukan penelitian terhadap surat setoran (validasi) pembayaran Pajak pembayaran final tersebut di Kantor pelayanan Pajak Pratama, di dalam melakukan validasi tersebut bukan merupakan kewajiban dari PPAT. Oleh karena itu, PPAT telah melanggar ketentuan Pasal 5 Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER- 18/PJ/2017 Tentang Tata cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, menyebutkan:

“Pejabat yang berwenang dapat menandatangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan setelah surat keterangan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan diterbitkan”

Dan telah melanggar Pasal 3 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas tanah dan bangunan, menyebutkan:

“Pejabat yang berwenang menandatangani akta atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban menyetor sendiri pajak penghasilan yang terutang telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak(SSP) atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang di samakan dengan Surat Setoran Pajak (SSP) yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama”.

Salah satu faktor yang menyebabkan PPAT telah menandatangani akta jual beli sedangkan belum ada bukti Validasi PPH Final yaitu Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Dalam Praktik setelah akta jual beli ditandatangani oleh PPAT, maka PPAT akan menerangkan kepada para pihak bahwa akta jual beli tersebut belum akan

diberi nomor dan belum akan diberi tanggal, Sebelum pihak penjual maupun pihak pembeli terlebih dahulu melakukan pembayaran pajak dan memvalidasi bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak, Sehingga dapat dikatakan tanggal penandatanganan akta tidak sama dengan tanggal peresmian akta. Akibat hukumnya bagi PPAT yaitu Pemberian sanksi apabila PPAT terbukti telah melanggar terlebih dahulu menandatangani akta jual beli namun belum terpenuhinya syarat untuk penandatanganan salah satunya belum diterimanya bukti validasi pajak penghasilan final oleh kantor pelayanan pajak pratama berupa sanksi yang dikaitkan ketentuan sanksi berdasarkan Kode Etik IPPAT. Sanksi tersebut diatur berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT. Oleh karena itu, bagi Akta Jual Beli tersebut menjadi batal demi hukum, dikarenakan adanya cacat hukum dalam akta jual beli tersebut sebagaimana diatur berdasarkan 1869 KUHPdt.

Menurut bapak Andi Sudrajat, Selaku Petugas Sub Seksi bagian pelayanan, pemotongan dan pemungutan pajak penghasilan Kantor Pajak Pratama Cirebon, menyatakan bahwa apabila terjadi adanya suatu pelanggaran PPAT yang terlebih dahulu menandatangani akta jual beli namun belum diterimanya bukti validasi pajak penghasilan final maka Direktorat Jenderal Pajak hanya melaporkan ke organisasi profesi atau pihak yang membawahi profesi tersebut. Sehingga sanksi yang akan dikenakan kepada PPAT dalam pelanggaran tersebut yaitu sanksi yang

dikaitkan dengan ketentuan sanksi dalam Kode Etik IPPAT.¹⁰ Apabila PPAT tersebut terbukti benar telah melanggar maka sanksi yang diberikan diatur berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT , menyatakan bahwa:

“bagi anggota PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik maka dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan
- c. Skorsing (Pemberhentian Sementara)
- d. Onzetting (Pemberhentian dari keanggotaan IPPAT
- e. Pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.”

Dan juga Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) huruf c dan pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 01 Tahun 2006 tentang pelaksanaan jabatan PPAT, menyatakan bahwa:

“Pasal 28 ayat (1) huruf c: bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.”

“Pasal 28 ayat (2) menyebutkan bahwa PPAT diberhentikan tidak hormat dari jabatannya karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban PPAT.
- b. Dijatuhi hukuman kurungan penjara karena melakukan kejahatan pidana yang diancam hukuman lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Melanggar Kode Etik Profesi PPAT.”

¹⁰Wawancara pribadi kepada Bapak Andi Sudrajat, Selaku Petugas Sub Seksi bagian pemotongan dan pemungutan pajak penghasilan Kantor Pajak Pratama dua Cirebon pada tanggal 19 november 2018 pukul 11.40 Wib.

Menurut Ibu Suherni, selaku Direktur Utama dari PT. Citra Lestari Propertindo menyatakan bahwa pada kenyataannya dalam menyampaikan kembali Surat penelitian formal validasi bukti pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan bangunan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon, oleh petugas substansi pelayanan Pajak Penghasilan tidak memeriksa secara detail lampiran berupa salinan akta jual beli tersebut namun hanya memeriksa kelengkapan dokumen validasi lainnya, sehingga dalam hal ini Kantor Pajak Pratama Cirebon tidak melaporkan pengaduan pelanggaran Kode Etik PPAT tersebut Ke Organisasi IPPAT daerah Kabupaten Cirebon. Selain itu para pihak penjual yaitu PT.Citra Lestari Propertindo maupun pihak pembeli juga tidak melaporkan pengaduan ke Majelis Kehormatan daerah IPPAT Kabupaten Cirebon dikarenakan ketidaktahuan atas Pelanggaran PPAT tersebut.¹¹

Menurut Penulis menganalisa bahwa PPAT yang melanggar tersebut secara empiris tidak diberikan sanksi secara tegas oleh pengurus daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan daerah Kabupaten Cirebon, sebab para pihak penjual yaitu PT.Citra Lestari Propertindo maupun pihak pembeli tidak mengetahui pelanggaran PPAT tersebut maka tidak adanya laporan pengaduan kepada Majelis Kehormatan Daerah Kabupaten Cirebon, sehingga dalam hal ini Pengawasan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik masih kurang pengawasan dan kurang diperhatikan

¹¹Wawancara pribadi kepada Ibu Suherni, selaku Direktur utama PT.Citra lestari propertindo di kabupaten Cirebon pada tanggal 12 november 2018 pukul 10.30 Wib.

oleh Majelis Pengawas Daerah IPPAT Kabupaten Cirebon sebagai Badan yang menegakkan Kode Etik IPPAT.

Kewenangan pengawasan dan penindakan terhadap pelanggaran Kode Etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan, sebagaimana berdasarkan Pasal 1 angka (8) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT , menyatakan bahwa:

“Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik”

Selain itu, majelis kehormatan PPAT terdiri dari majelis kehormatan Pusat dan majelis kehormatan daerah yang diatur di dalam Pasal 1 angka (9) dan angka (10) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT. Untuk tata cara penegakan Kode Etik terhadap pengawasan dan pelaksanaan kode etik ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a) Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT;
- b) pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Di dalam Teori Kewenangan hukum ini ditunjukkan untuk menganalisa Kewenangan PPAT yaitu membuat akta otentik untuk

dijadikan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT harus dilandasi dengan wajib mentaati Kode Etik dalam menjalankan tugas jabatan PPAT sebagaimana diatur Pasal 1 angka (2) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT, namun dalam hal ini PPAT tersebut telah melakukan pelanggaran Kode Etik terhadap ketentuan peraturan perundang-undang lainnya terkait dengan tugas pokok PPAT sehingga Pengurus daerah bersama Majelis Kehormatan daerah kabupaten Cirebon tidak melaksanakan kewenangannya dalam mengawasi PPAT yang berada di Kabupaten Cirebon. Seharusnya, Pengurus Pusat dengan Majelis Kehormatan Pusat berhak dan berwenang untuk memberikan sosialisasi seperlunya kepada masyarakat tentang seluk beluk dan hal ikhwal kode etik PPAT dengan maksud agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang diakibatkan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran kode etik sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka penulis dapat menyimpulkan bahwa pelanggaran PPAT tersebut hanya termasuk ke dalam tanggung jawab PPAT secara pribadi yang dimana telah diatur berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

(PERKABAN) Nomor 01 tahun 2006 tentang pelaksanaan peraturan

PPAT, yang menyatakan bahwa:

“PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Sehingga dalam hal ini PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum diterbitkannya bukti validasi pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama tetapi tidak menjalankan tanggung jawabnya. Selain itu juga di dalam Pasal 54 ayat (3) PERKABAN Nomor 01 tahun 2006 tentang pelaksanaan peraturan PPAT, juga dijelaskan bahwa :

“PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil.

Dalam kasus diatas, PPAT melakukan penandatanganan akta jual beli tanpa adanya bukti validasi pajak yang merupakan salah satu data formil, sehingga seharusnya PPAT dapat menolak penandatanganan akta jual beli tersebut.

PPAT juga berhak menolak untuk membuat akta otentik dengan menyampaikan penolakan secara tertulis kepada para pihak apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana telah diatur didalam Pasal 39 ayat (1) huruf g dan Pasal 39 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis kemukakan pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Ayas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT.Citra Lestari Propertindo, menyatakan bahwa pada PT. Citra Lestari Propertindo terjadi suatu permasalahan terkait PPAT yang telah terlebih dahulu menandatangani akta jual beli dihadapan para pihak, sedangkan pada saat itu pihak PPAT belum menerima bukti validasi pembayaran Pajak Penghasilan Final yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cirebon. Penerbitan surat bukti validasi pajak tersebut terlambat diterbitkan oleh KPP Pratama Cirebon dikarenakan Wajib Pajak PT. Citra Lestari Propertindo belum memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam Surat Permohonan Penelitian yang diajukan. PPAT dalam menjalankan jabatannya Telah Melanggar proses penandatanganan Akta Jual Beli, dalam Penandatanganan AJB kenyataanya belum terpenuhinya syarat- syarat penandatanganan salah satunya belum diterimanya bukti validasi PPH Final dari KPP Pratama Sehingga Akta Jual Beli yang terlebih dahulu di tandatangani oleh PPAT dan pihak penjual dan pembeli

maupun 2 orang saksi tanpa adanya bukti validasi PPH Final mengakibatkan akta jual beli tersebut menjadi batal demi hukum.

2. Akibat Hukum bagi PPAT yang telah menandatangani Akta Jual Beli namun belum menerima bukti validasi PPH Final oleh KPP Pratama, Akibat hukum adalah berupa Sanksi yang akan dikenakan kepada PPAT selaku pejabat yang berwenang apabila telah menandatangani akta jual beli tetapi belum menerima bukti validasi dari KPP Pratama yaitu sanksi yang dikaitkan ketentuan sanksi berdasarkan Kode Etik IPPAT. Sanksi tersebut diatur berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112 Tahun 2017 tentang Kode Etik IPPAT. Oleh karena itu, bagi Akta Jual Beli tersebut menjadi batal demi hukum, dikarenakan adanya cacat hukum dalam akta jual beli tersebut sebagaimana diatur berdasarkan 1869 KUHPdt.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah penulis paparkan diatas, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar PT.Citra Lestari Propertindo sebagai wajib pajak badan hukum dalam melaksanakan pembayaran Pajak Penghasilan Final atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebaiknya memahami dan mengetahui peraturan perpajakan agar peraturan tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuannya.
2. Agar PPAT harus lebih berhati-hati melaksanakan jabatannya dalam penandatanganan akta jual beli salah satunya syarat sudah menerima bukti Surat Setoran Pajak dari wajib pajak dan bukti validasi PPH Final dari KPP Pratama Sehingga Akta Jual Beli menjadi akta otentik, kelalaian yang dilakukan PPAT akan berakibat pada jabatan PPAT tersebut dan PPAT dapat dimintakan pertanggungjawabannya oleh para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Aristanti, Widyaningsih, 2011, Hukum Pajak dan Perpajakan Dengan Pendekatan Mind Map, Penerbit ALFABETA, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2008, Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah, Penerbit Ghalia Indonesia, bogor.
- Andrian Sutedi, 2009, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta.
- Achmad Rubaie, 2007, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, media, Malang,
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Feber Sormin, 2018, *Perpajakan PPH Final*, Penerbit mitra wacana media, Jakarta.
- Fuady, munir, 1996, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, Cipta Aditya Bakti, Bandung.
- Herlien Budiono, 2013, Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Cetakan pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Cet-2, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Mardiasmo, 2018, *PERPAJAKAN*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta,
- .Farouq, *Hukum Pajak Indonesia (Suatu Pengantar Ilmu Hukum Terapan di Bidang Perpajakan)*, Prenamedia Group, Jakarta, 2018
- Muhammad Rusjidi, 2007, Ketentuan umum dan tata cara perpajakan, edisi keempat, indeks, Jakarta,

- Mardiasmo, *Perpajakan : Edisi Terbaru 2016*, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2016
- Mustofa, 2014, Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT Dilegkapi dengan UUPA, UUHT, UU BPHTB, Peraturan tentang Jabatan PPAT, PPh, Pendaftaran Tanah, Masa Berlaku SKMHT untuk Kredit-Kredit Tertentu, Laporan Bulanan PPAT, Blanko-Blanko Akta PPAT dan Pedoman Pengisiannya, contoh akta PPAT berdasarkan Perkaban nomor 8 tahun 2012, Cetakan Ketiga, Karya Media, Yogyakarta,
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Pasca Sarjana FH UI*, Jakarta, 2003
- Rachman setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Cet-1*, Binacipta, Bandung, 1991
- Sri Y, Pudyamatko, 2008, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit ANDI, Yogyakarta,
- Sidharta B.Arief, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian dasar dalam Teori Hukum* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2011), hal 159.
- Pieter E. Latumeten, “Notaris Tidak Berwenang Membuat Akta-Akta Yang Menjadi Kewenangan PPAT Menurut PP 37 Tahun 1998”. Renvoi (Mei 2005)
- Roristua, Pandiangan, 2015, *Hukum Pajak*, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta,
- Sri Y, Pudyamatko, 2008, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit ANDI, Yogyakarta,
- Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, cet.2*, (Bandung:Refika Aditama, 2010),
- Thomas, Sumarsan, 2017, *Perpajakan Indonesia : Pedoman Perpajakan Yang Lengkap Berdasarkan Undang-Undang Terbaru*, Penerbit Indeks, Jakarta Barat,
- Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, 2013, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangan*, Edisi Keenam, Selemba Empat, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum pidana di Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003

Wiratni Ahmad, *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, cet.1, (Bandung: Refika Aditama, 2006).

Undang-Undang :

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah :

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Internet:

<https://hasyimsoska.blogspot.com/2016/08/resume-peraturan-pemerintah-nomor-34.html>, diunduh pada hari senin, 15 Oktober 2018, Pukul 19.24 WIB



PT. CITRA LESTARI PROPERTINDO

Jl. Abdi Negara 1 No. 369 Blok B Korpri Kel. Tukmudal Kec. Sumber Kab. Cirebon- Jawa barat

Website : WWW.Citralestari-Propertindo.Com, Email : Suherni@Citralestari-Propertindo.Com

SURAT KETERANGAN

Nomor: 265/CLP/XI/2018

Yang Bertanda Tangan dibawah ini:

Nama : Ny.Suherni,S.H.,M.H.
Jabatan : Direktur Utama
Alamat : Jl. Abdi Negara 1 Nomor: 369 Kabupaten Cirebon-Jawa Barat

Dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswa Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan Program Studi Magister Kenotarioitan, yaitu:

Nama : Mohammad Ghozali,S.H.
NIM : MKN.03.X.17552
Pekerjaan : Mahasiswa Pascasarjana Magister Kenotariatan Unissula

Bahwa benar pada tanggal 06 November 2018 telah melakukan Penelitian, wawancara, pengambilan data di Kantor kami PT. Citra Lestari Propertindo, guna menyusun Tesis Tentang : **“Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pada PT. Citra Lestari Propertindo di Kabupaten Cirebon”**

Demikianlah Surat Keterangan ini saya buat utuk digunakan sebagaimana mestinya.

Cirebon, 10 November 2018

PT. CITRA LESTARI PROPERTINDO
Ny. Suherni, S.H., M.H.

(Direktur Utama)