

KEPASTIAN HUKUM PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS

Muhammad Fadil¹; Fitra Deni².

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila
Jalan Raya Lenteng Agung Timur 56-80, Srengseng Sawah, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12640

E-mail : fadilkamba97@gmail.com, fitradeni@yahoo.com

Naskah diterima : 28/11/2024, revisi : 04/12/2024, disetujui 13/12/2024.

Abstract

Legal certainty in the payment of Income Tax (PPh) related to the Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a Notary. Income tax in land and building buying and selling transactions is an important aspect that must be fulfilled by taxpayers to maintain compliance with tax regulations. This research aims to analyze how the legal certainty of PPh payments is applied in the PPJB context and the role of Notaries in ensuring the implementation of tax obligations by the parties involved. This research uses a normative juridical method with a statutory and case study approach. Data was collected through literature review, analysis of laws and regulations related to taxation and notaries, as well as interviews with legal practitioners and notaries. The results of the research show that there are several problems related to the legal certainty of PPh payments in the PPJB, especially related to the validation of transaction values by tax officers and determining transaction values which often lead to differences in interpretation between taxpayers and tax officers. Notaries have an important role in providing legal counseling to the parties involved in the PPJB and ensure that all tax obligations have been fulfilled before the deed is made.

Keywords: *Legal Certainty, Income Tax, Sale and Purchase Agreement, Notary.*

Abstrak

Kepastian hukum dalam pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris. Pajak Penghasilan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan salah satu aspek penting yang harus dipenuhi oleh wajib pajak untuk menjaga kepatuhan terhadap peraturan perpajakan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana kepastian hukum pembayaran PPh diterapkan dalam konteks PPJB dan peran Notaris dalam memastikan pelaksanaan kewajiban perpajakan oleh para pihak yang terlibat. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Data dikumpulkan melalui kajian literatur, analisis peraturan perundang-undangan terkait perpajakan dan notariat, serta wawancara dengan para praktisi hukum dan

notaris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa permasalahan terkait kepastian hukum pembayaran PPh dalam PPJB, terutama terkait dengan validasi nilai transaksi oleh petugas pajak dan penentuan nilai transaksi yang sering kali menimbulkan perbedaan penafsiran antara wajib pajak dan petugas pajak. Notaris memiliki peran penting dalam memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam PPJB dan memastikan bahwa semua kewajiban perpajakan telah dipenuhi sebelum akta dibuat.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pajak Penghasilan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris

A. Pendahuluan

Pajak adalah sumber pendapatan yang sangat penting bagi negara untuk menjalankan pemerintahan, karena pajak merupakan salah satu cara untuk membiayai pembangunan nasional. Pembangunan nasional adalah aktivitas yang berlangsung secara terus menerus dan berkelanjutan dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik secara material maupun spiritual.

Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan perhatian yang besar terhadap masalah pembiayaan pembangunan. Salah satu upaya untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa adalah dengan memanfaatkan sumber daya dalam negeri, seperti pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan yang bermanfaat bagi kepentingan bersama.¹ Dana yang dibutuhkan untuk pemerintahan dan pembangunan nasional, selain dari sumber daya alam yang ada dan digali dari bumi Indonesia, juga memerlukan kontribusi dan partisipasi dana dari masyarakat.

Salah satu usaha untuk maka dalam penerapan pemungutan pajak di Indonesia harus berlandaskan hukum. Dasar hukum dalam pemungutan pajak terdapat di dalam UUD 1945 Pasal 23 huruf (a) amandemen ketiga. Pajak merupakan potensi sumber dana yang besar dan sangat vital bagi Negara untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran belanja pemerintah, bagi berlangsungnya jalannya pemerintahan dalam rangka pembangunan nasional Indonesia. Beberapa sumber potensi pajak meliputi pajak penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh individu atau badan usaha.

Pajak Penghasilan (PPh) merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, dipungut secara periodik dan beban pajaknya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, sejauh mengenai subjek pajak orang pribadi dalam negeri, besar kecilnya pajak terutang dipengaruhi oleh keadaan pribadi subjek pajaknya.² Pengenaan PPh di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Pasal 4 ayat (1) menyatakan, bahwa yang menjadi objek PPh adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomi 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.

¹ Arief Surojo, *Modul Pengantar Hukum Pajak*, (Pusdiklat Pajak, 2002), hlm. 1.

² Dewi Kania Sugiharti dan Zainal Muttaqin, *Buku Ajar Hukum Pajak*, (Bandung: Kalam Media, 2015), hlm. 86.

Seiring waktu, penggunaan tanah dan/atau bangunan terus meningkat untuk mendukung pembangunan yang terus berkembang. Dengan pesatnya pembangunan saat ini, kebutuhan akan tanah dan bangunan semakin tinggi di kalangan pebisnis. Bisnis tersebut biasanya dilakukan melalui perjanjian-perjanjian yang sah secara hukum. Perjanjian-perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut akta PPJB).

Dalam proses jual beli, perlu diperhatikan berbagai aspek yang harus dipenuhi, baik dari segi objek maupun subjeknya. Selain itu, harus dipastikan bahwa tanah dan/atau bangunan yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa dengan pihak lain, tidak sedang disita karena alasan tertentu, maupun tidak dijadikan jaminan kredit suatu bank. Dari segi subjek, yang perlu diperhatikan adalah adanya pihak penjual dan pihak pembeli.

Meningkatnya transaksi jual beli hak atas tanah mendorong pemerintah untuk menetapkan iuran berupa kewajiban membayar pajak. Pajak adalah iuran yang diwajibkan oleh negara sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bersifat memaksa untuk dibayar kepada negara.³ Dalam kaitannya dengan keotentikan suatu akta, sesuai dengan PP Nomor 34 Tahun 2016, hal ini dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (1), yang pada intinya menyatakan bahwa PPh harus dibayar terlebih dahulu sebelum penandatanganan akta di hadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1), PPh dikenakan atas penghasilan yang telah diperoleh, bukan penghasilan yang akan diterima. Penghasilan baru dianggap diterima setelah penandatanganan akta PPJB di hadapan Notaris, di mana akta PPJB tersebut kemudian diberi nomor dan tanggal yang sesuai dengan tanggal penandatanganan sehingga menjadi akta otentik. Oleh karena itu, PPh seharusnya dibayarkan setelah kedua belah pihak menandatangani akta PPJB di hadapan Notaris, bukan sebelum penandatanganan akta PPJB yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi pihak penjual.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), Notaris adalah "Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya". Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan masing-masing. Pasal 15 huruf (f) UUJN menjelaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta pertanahan. Secara praktik, Notaris berwenang dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli yang bersifat di bawah tangan (akta non autentik), sehingga tidak mengikat tanah secara hukum. Tanah sebagai objek jual beli, dengan kata lain, tidak menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun dalam praktiknya, eksistensi pengikatan jual beli tanah ini tidak selalu berjalan lancar dan bahkan rentan terhadap permasalahan hukum.

Permasalahan yang terjadi dalam praktik belum tentu memungkinkan seluruh pihak untuk melanjutkan akta pengikatan jual beli menjadi akta jual beli, sehingga

³ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012) hlm. 23.

penjual dan pembeli tidak memberikan keterangan secara benar (beriktikad buruk) dalam penentuan nilai nominal perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya. Permasalahan lain adalah Notaris yang dengan sengaja menyetujui pencantuman Nilai Nominal Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya.

B. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang merujuk kepada sumber hukum atau norma-norma yang berhubungan dengan topik pembahasan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang terdiri dari literatur-literatur, buku, makalah, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, dan bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus dan ensiklopedi. Analisa data dalam penelitian ini yaitu dianalisis secara kualitatif. Pengelolaan data dilakukan yaitu dengan data yang bersifat kajian-kajian teoritis, hasil penelitian, maupun undang-undang diuraikan secara deskriptif guna memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas untuk menjawab permasalahan yang timbul.

C. Hasil Dan Pembahasan

Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Ada Kepastian Pajak Penghasilan

Untuk kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, notaris membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.⁴ Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) sebagai pengikat tanda jadi transaksi jual beli tersebut. Hal ini mengartikan bahwa PPJB merupakan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PPJB dapat saja terjadi dengan seiring perkembangan harga tanah semakin mahal, sehingga terdapat kekosongan hukum untuk menutupi kebutuhan masyarakat atas kepastian hukum khususnya dalam ranah jual beli tanah.⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 menegaskan bahwa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah atau rumah susun harus menggunakan akta notaris. Ini berarti, setiap kesepakatan antara pelaku pembangunan dan pihak pembeli yang ingin melakukan jual beli rumah atau rumah susun harus dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat oleh notaris.

⁴ Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020. hlm. 246.

⁵ Raymon Sapthari, "Penaan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual". *Premise Law Jurnal*, Volume 1 Tahun 2018, hlm. 2.

Dengan aturan ini, pemerintah bermaksud untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Akta notaris memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat karena dianggap sebagai bukti otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna. Notaris, sebagai pejabat umum yang netral, akan memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku dan kepentingan kedua belah pihak dilindungi.

PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) merupakan perjanjian pendahuluan yang, pada dasarnya, perjanjian ini menurut buku III KUH Perdata, kecuali yang bersifat rill, adalah perjanjian obligatoir. Dalam hal ini, dengan ditutupnya perjanjian tersebut, yang muncul adalah perikatan-perikatan yang berupa hak dan kewajiban bagi para pihak, penyerahan perjanjian kebendaannya dapat dilakukan kemudian.⁶ Kontrak atau perjanjian obligatoir (*obligatory contract*) adalah kontrak di mana para pihak yang bersepakat mengikatkan dirinya bahwa salah satu pihak melakukan penyerahan benda kepada pihak lainnya. Menurut sistem KUH Perdata Indonesia, jual beli masuk dalam kategori kontrak obligatoir. Kontrak jual beli baru melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, namun belum mengakibatkan beralihnya hak milik benda dimaksud dari penjual kepada pembeli. Fase ini merupakan kontrak yang bersifat konsensual, dan fase berikutnya adalah penyerahan atau *levering*, fase ini merupakan kontrak yang bersifat konsensual dan fase berikutnya adalah penyerahan setelah ada penyerahan baru hak milik atas benda dimaksud beralih kepada pembeli.⁷

Dengan memahami pentingnya nilai transaksi dan mekanisme perhitungan BPHTB, para pihak yang melakukan transaksi dapat memastikan bahwa mereka mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan menghindari potensi masalah dengan otoritas pajak. Hal ini dapat terjadi karena merupakan suatu hal yang wajar, bahwa pada umumnya orang berkeinginan agar membayar pajaknya ringan, sehingga nilai yang dicantumkan dalam akta dan yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya yang telah disetujui oleh pihak-pihak.⁸

Peran Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki peranan penting dalam proses jual beli tanah dan bangunan, terutama dalam:

1. Membuat Akta Autentik Notaris/PPAT berwenang membuat akta autentik yang memuat kesepakatan jual beli serta pengalihan hak atas tanah dan bangunan.
2. Menyaksikan dan Mengesahkan Transaksi Notaris/PPAT memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi hadir dan memberikan persetujuan tanpa paksaan.
3. Membantu Proses Pembayaran BPHTB Notaris/PPAT memberikan panduan kepada pembeli mengenai prosedur dan jumlah BPHTB yang harus dibayar.
4. Mengurus Balik Nama Sertifikat Setelah AJB ditandatangani dan BPHTB dibayar, notaris/PPAT mengurus proses balik nama sertifikat di BPN.

Dengan adanya kepastian hukum, semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka, serta menghindari sengketa di kemudian hari. Hal ini juga memberikan perlindungan

⁶ J. Satria, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 298.

⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), hlm. 80.

⁸ I Gusti Ngurah Hadi, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Denpasar*, Jurnal Hukum : Program Kekhususan IV : Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2020, hlm. 5.

hukum bagi para pihak dan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara adil dan transparan, kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli.⁹ Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, BPHTB adalah pajak yang dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Penentuan besaran BPHTB berdasarkan nilai transaksi atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), mana yang lebih tinggi. Ketidakpastian nilai transaksi sering kali menimbulkan masalah dalam perhitungan BPHTB, mengingat nilai transaksi yang diusulkan oleh wajib pajak mungkin berbeda dengan penilaian petugas pajak.

Notaris memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan kewenangannya. Salah satu kewenangannya adalah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Kode Etik Notaris. Berdasarkan konsekuensi hukum yang berkaitan dengan peralihan hak, dengan ditandatanganinya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalamnya terdapat pembayaran atas keseluruhan harga jual beli lunas maupun sebagian. Maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, dilihat dari hukum perdata merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dibuatkannya AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Isi dari perjanjian tersebut berupa janji bahwa penjual menjual hak milik atas tanahnya kepada pembeli, sedangkan pembeli berjanji membeli hak milik atas tanah dari penjual.

Terhadap objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berupa tanah maka harus mengacu pada hukum pertanahan Indonesia. Dengan adanya pembayaran baik secara lunas maupun bertahap, maka hak milik atas tanah menjadi objek jual beli telah beralih kepada pembeli karena jual beli tersebut telah memenuhi unsur tunai, terang dan riil. Unsur tunai terpenuhi dengan dibayarkan sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual, meskipun pembayaran baru sebagian. Unsur terang juga sudah terpenuhi hal ini dapat dilihat dari dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris. Sehingga perbuatan hukum yang dilakukan penjual dan pembeli bukan perbuatan yang dilakukan secara diam-diam atau tersembunyi. Notaris juga memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Unsur riil juga telah terpenuhi yaitu dengan adanya perbuatan nyata yang dilakukan para pihak dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dan dibayarkan uang dari pembeli kepada penjual.

Notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli perlu kehati-hatian karena rentan terhadap masalah dalam pembuatan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan nominal sebenarnya atau memanipulasi harga. Namun dalam hal ini, notaris melakukan usaha sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, dan selengkap-lengkapnyanya berdasarkan keterangan dari para pihak di daftar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Jika notaris membuat akta secara cermat, hati-hati, dan seksama maka fungsi dari pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan terwujud yaitu seharusnya yang tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli menunjukkan yang sebenarnya dari keinginan para pihak.

⁹Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 50.

Notaris tetap berpegang pada seharusnya tuganya dan notaris juga akan menyarankan apa yang terjadi itulah yang dituangkan pada akta. Pada intinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat tidak menyimpang dan sesuai hukum yang berlaku. Begitu juga dengan para pihak tidak boleh memasukkan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya karena sesuai dengan *facta sun servanda* perikatan di lakukan harus diataati oleh masing-masing pihak, terdapat dalam akta, digunakan sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.

Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Ada Kepastian Pajak Penghasilan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) muncul sebagai solusi atas hambatan-hambatan yang terkait dengan jual beli hak atas tanah yang diatur oleh Undang-Undang. Beberapa persyaratan yang menyebabkan munculnya PPJB ini dapat dikelompokkan menjadi dua kategori utama:

1. Persyaratan dari Peraturan Perundang-Undangan:
 - a. Proses Pemecahan Sertifika jika tanah yang akan dijual masih merupakan bagian dari sertifikat induk, maka perlu dilakukan pemecahan sertifikat sebelum bisa diterbitkan sertifikat baru atas nama pembeli.
 - b. Perizinan dan Persetujuan diperlukan berbagai perizinan atau persetujuan dari instansi terkait sebelum transaksi jual beli dapat diselesaikan.
 - c. Pemenuhan Syarat Administratif beberapa syarat administratif seperti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dipenuhi sebelum transaksi jual beli dapat diselesaikan.
2. Kesepakatan Para Pihak:
 - a. Pembayaran Bertaha pembeli dan penjual mungkin sepakat untuk melakukan pembayaran secara bertahap atau termin. Dalam hal ini, PPJB digunakan sebagai perjanjian awal yang mengikat sebelum pembayaran penuh dilakukan dan Akta Jual Beli (AJB) dibuat.
 - b. Pemenuhan Syarat-Syarat Lain kesepakatan mengenai syarat-syarat lain yang harus dipenuhi sebelum jual beli dapat diselesaikan, seperti perbaikan atau pembangunan fasilitas tertentu oleh penjual.

PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara. Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik bertindak atas nama negara dan menjalankan sebagian tugas negara di bidang hukum perdata.

PPJB lahir sebagai solusi atas berbagai hambatan dalam transaksi jual beli hak atas tanah, baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun kesepakatan antara para pihak. PPJB berfungsi sebagai pengikatan awal yang memberikan kepastian hukum dan mengatur tata cara pelunasan, sehingga memberikan perlindungan hukum dan menghindari potensi sengketa. Sebagai akta autentik yang dibuat di hadapan notaris, PPJB memiliki kekuatan hukum yang kuat dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang sempurna.

PPJB merupakan solusi yang efektif dalam menghadapi hambatan yang timbul dari undang-undang maupun kesepakatan para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

PPJB berfungsi sebagai pengikatan awal, mengatur tata cara pelunasan, dan memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. Dengan kekuatan hukum yang dimiliki sebagai akta autentik, PPJB memberikan kepastian dan keamanan dalam proses jual beli tanah, menghindari potensi sengketa, dan memastikan transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.¹⁰

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan dikenai PPh Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (disingkat PPh F PHTB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (disingkat BPHTB). Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan tersebut dapat diberi sertipikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu PPh F PHTB dan BPHTB. Pembayaran PPh F PHTB dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon (pemegang hak/pemilik).¹¹

Dalam konteks perolehan dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan, pajak yang harus dibayar bisa menjadi beban yang cukup besar bagi pemilik tanah atau bangunan. Proses ini melibatkan beberapa tahap pajak yang harus diperhatikan oleh pemilik, yaitu PPh Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPh F PHTB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), secara garis besar peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan jual beli.¹²

Menurut wawancara dengan Bapak Dicky Kartika Shandra, S.H., M.Kn, sering terjadi di lapangan banyak terjadi harga transaksi tidak sesuai dengan harga NJOP dengan harga pasar. Banyaknya para pihak untuk membuat harga transaksi sesuai dengan NJOP untuk membayar pajak tidak besar. Cara ini seringkali dilakukan oleh para pihak untuk bisa agar terjadinya transaksi.¹³

Peneliti sependapat dengan Bapak Dicky Kartika Shandra, S.H., M.Kn, besarnya pajak yang harus dikeluarkan untuk transaksi jual beli. Banyak para pihak untuk melakukan berbagai cara supaya pajak yang dibayarkan tidak besar. Dengan besarnya pajak yang harus di keluarkan banyak masyarakat untuk tidak melakukan jual beli.

Dari para pihak untuk melakukan harga transaksi sesuai dengan NJOP tidak harga pasar, Notaris sendiri tetap menjalankan untuk di buat Perjanjian Pengikatan Jual Belinya terlebih dahulu. Hal ini berdasarkan dengan persetujuan kedua belah pihak. Notaris hanya membantu kedua belah pihak untuk terjadi kesepakatan. Akan tetapi sering terjadi setelah di buat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kedua belah pihak tidak sesuai dengan harga yang dibuatkan di Perjanjian Pengikatan Jual Beli.¹⁴

Pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku berkaitan dengan substansi yang disepakati para pihak serta memperhatikan hak dan kewajiban para pihak mengenai segala akibat hukum yang

¹⁰ Rusdianto, Dony Hadi. *Op. Cit.* hlm. 42

¹¹ Efendi, Analisis Hukum Pengenaan Pajak Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah Pertama Kalidan Pendaftarannya, Jurnal Hukum ; Fakultas Hukum USU Medan , 2018, h.9

¹² *Ibid*, hlm. 18.

¹³ Wawancara dengan Dicky Kartika Shandra, S.H., M.Kn selaku Notaris & PPAT Kota Bogor, pada tanggal 29 Juni 2024, pukul 11.30 WIB.

¹⁴ Wawancara dengan Dicky Kartika Shandra , S.H., M.Kn selaku Notaris & PPAT Kota Bogor, pada tanggal 29 Juni 2024, pukul 11.30 WIB.

akan timbul. Pada umumnya, orang yang melakukan atau terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli bersedia dan sanggup terlibat dalam kontrak. Pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli perlu melihat kapasitas para pihak apakah sanggup untuk menjalankan kontrak dan melunasi seluruh transaksi jual beli tanah tersebut dengan secara seimbang dan hati-hati serta memperhatikan itikad baik dari para pihak. Itikad baik para pihak ini salah satunya diwujudkan dalam kejujuran menyampaikan harga jual yang sebenarnya dari transaksi jual beli tanah yang menjadi objek perjanjian. Hal ini karena dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, terkadang menemui kendala, ketika petugas Pajak pada Dinas Pendapatan Daerah tidak menerima nilai transaksi yang dipakai sebagai dasar menghitung pajak karena dianggap tidak sesuai dengan nominal sebenarnya dan tidak menutup kemungkinan para pihak sendiri harus hadir secara langsung untuk menjelaskan mengenai harga transaksi yang sebenarnya.

Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan beserta Perubahannya mengatur bahwa penghasilan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah/ bangunan dikenai pajak karena tidak dibuat dibawah tangan. Jadi sebelum melakukan penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pembayaran Surat Setoran Pajak penjual wajib dibayarkan secara lunas terlebih dahulu.

Pajak Penghasilan yang ditentukan oleh petugas KPP Pratama setempat, walaupun dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah sudah tervalidasi tetapi dari Kantor KPP Pratama belum terkonfirmasi karena dianggap menyimpang, pihak KPP Pratama sendiri dalam menentukan nilai wajib pajak sesuai dengan harga pasar sedangkan dari Pihak Dinas Pendapatan Daerah sesuai dengan harga sebenarnya maka seringkali terjadi ketidaksamaan dan akan dikeluarkan surat yang dikirimkan kepada pihak tersebut. Harga pasar adalah Nilai Jual Objek Pajak karena nilai yang ditentukan oleh kantor pajak, maka dianggap nilai pasar selama belum ada aturan yang lebih spesifik menentukan harga pasar. Jadi, ketika akat dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dimasukkan nominal tidak sebenarnya tentu petugas pajak dari masing-masing kantor Dinas Pendapatan Daerah ataupun KPP Pratama akan tetap mengkonfirmasi kepada para pihak ataupun Notaris dengan membawa bukti atau dokumen yang diperlukan dan ketika bukti ada, baru bisa membayar pajak, jika tidak dapat membuktikan maka standar harga yang dikeluarkan Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Pajak KPP Pratama tersebut dipakai. Namun kantor pajak harusnya memiliki aturan yang spesifik mengenai harga pasar yang wajar sebab adanya kekosongan hukum akan istilah ini.

Mengenai akta yang berisikan harga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak sesuai dengan sebenarnya. Akta tersebut tetap berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak karena tidak ada para pihak yang merasa dirugikan dan tidak ada yang menggugat ke Pengadilan. Tidak otomatis batal demi hukum tetapi jika terjadi permasalahan bisa digunakan sebagai materi untuk gugatan ke Pengadilan, karena ada pihak yang merasa dirugikan dan menggugat akta tersebut dan tidak memenuhi syarat objektif yaitu hal tertentu dan kausa yang halal.

Pada umumnya pajak penghasilan dikenakan pada transaksi jual beli dengan tarif tertentu. Pihak yang dikenakan pajak penghasilan biasanya adalah penjual. Tahapan

pembayaran dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu penentuan nilai transaksi nilai properti yang dijual harus ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli. Penghitungan pajak penghasilan berdasarkan nilai transaksi, pajak penghasilan dihitung sesuai dengan tarif yang berlaku.

Pembayaran pajak penghasilan harus dibayarkan sebelum atau pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dan disahkan oleh Notaris. Pelaporan pembayaran pajak penghasilan harus dilaporkan kepada Direktorat Jenderal Pajak sebagai bagian dari kepatuhan perpajakan. Jika pajak penghasilan tidak dibayarkan atau dilaporkan dengan benar, baik penjual maupun notaris dapat menghadapi risiko sanksi administrasi dan pidana sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Persepsi masyarakat terhadap kewajiban perpajakan bisa mempengaruhi tingkat kepatuhan. Edukasi mengenai pentingnya membayar pajak dan manfaatnya bagi pembangunan nasional dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Transparansi dan Akuntabilitas Proses pembayaran pajak yang transparan dan akuntabel bisa meningkatkan kepercayaan publik. Notaris memiliki peran penting dalam memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam setiap transaksi. Pajak yang terkumpul dari transaksi dapat digunakan oleh pemerintah untuk pembangunan infrastruktur dan layanan publik, yang pada akhirnya memberikan manfaat bagi masyarakat luas.

Analisis pembayaran pajak penghasilan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris mencakup berbagai aspek hukum dan praktis yang harus dipertimbangkan. Penting bagi notaris untuk memahami dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan perpajakan guna menghindari risiko hukum dan sanksi yang mungkin timbul. Selain itu, edukasi kepada pihak yang terlibat dalam transaksi juga menjadi kunci untuk menghindari kesalahpahaman dan masalah di kemudian hari.

D. Kesimpulan dan Rekomendasi

Akibat hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa setiap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat telah memenuhi semua ketentuan hukum yang berlaku, termasuk kewajiban perpajakan. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa penjual telah memenuhi kewajiban pembayaran pajak penghasilan sebelum atau pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pembayaran pajak penghasilan yang tepat waktu dan sesuai dengan peraturan yang berlaku adalah bentuk kepatuhan terhadap hukum perpajakan. Ketidapatuhan dapat mengakibatkan sanksi administrasi atau pidana bagi penjual dan dapat mempengaruhi validitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat. Proses pembayaran dan pelaporan pajak penghasilan harus dilakukan secara transparan dan akuntabel. Sistem elektronik yang disediakan oleh pemerintah, seperti e-billing dan e-filing, membantu meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam proses ini.

Harapan kepada para pihak keterangan yang jujur, para pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian diharapkan memberikan keterangan yang sejujur-jujurnya. Kejujuran ini penting untuk mencegah kerugian bagi para pihak dan untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sah dan tidak batal demi hukum. Tidak membuat perjanjian dengan hak tanggungan, para pihak tidak perlu membuat

perjanjian jual beli yang disertai dengan hak tanggungan, kecuali memang diperlukan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini untuk menghindari komplikasi hukum yang bisa membuat perjanjian menjadi batal.

Harapan kepada Notaris, menjalankan tugas dengan hati-hati dan tanggung jawab notaris diharapkan menjalankan tugasnya dengan lebih berhati-hati dan penuh tanggung jawab. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, notaris harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi syarat-syarat formal dan substantif yang ditentukan oleh hukum. Memberikan penyuluhan atau saran hukum kepada para pihak yang akan membuat perjanjian. Hal ini penting agar para pihak memahami konsekuensi hukum dari tindakan mereka dan memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan adalah tepat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pajak Penghasilan, Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

_____, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

_____, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pajak Penghasilan, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021.

B. Jurnal

Efendi, Analisis Hukum Pengenaan Pajak Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah Pertama Kalidan Pendaftarannya, *Jurnal Hukum: Fakultas Hukum USU Medan*, 2018.

Gusti I Ngurah Hadi, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Denpasar, *Jurnal Hukum : Program Kekhususan IV : Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2020

Gumilang, Aulia Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2 , Maret 2020.

Sapthari, Raymon, "Pengenaan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual". *Premise Law Jurnal*, Volume 1 Tahun 2018.

C. Buku

Bohari, H, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.

Khairandy, Ridwan, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2014.

Notodisoerjo, R, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: CV Rajawali, 1982.

Rashid, Harun Al, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.

Satria, J, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Sugiharti, Dewi Kania, dan Zainal Muttaqin, *Buku Ajar Hukum Pajak*, Bandung: Kalam Media, 2015.

Surojo, Arief, *Modul Pengantar Hukum Pajak*, Pusdiklat Pajak, 2002.

D. Wawancara

Wawancara dengan Dicky Kartika Shandra, S.H., M.Kn, Notaris & PPAT Kota Bogor, pada tanggal 29 Juni 2024.