

PERUBAHAN NILAI JUAL BELI OBYEK PAJAK OLEH PPAT SEBAGAI ACUAN PEMBAYARAN PAJAK PARA PIHAK KEPADA NEGARA

Mohammad Sahrul Bagas Handoko¹, Sulistio Adi Winarto²
narinbagas16@gmail.com¹, s_adiwinarto@unmuhjember.ac.id²
Universitas Muhammadiyah Jember

ABSTRAK

Fungsi pajak sangat penting untuk pertumbuhan negara dan masyarakat. Banyak pengeluaran publik dibiayai melalui pajak. Menurut undang-undang yang berlaku, rakyat membayar pajak kepada negara. Fungsi pajak sangat penting sehingga semua orang harus membayar pajak. Tanpa fungsi ini, sebagian besar operasi negara akan terhambat. Banyak orang masih belum memahami fungsi pajak. Salah satu sumber terbesar pendapatan negara, pajak membuat orang banyak menghindari kewajiban pajaknya. Pada akhirnya, seluruh warga negara akan menikmati keuntungan dari fungsi pajak. Akibatnya, membayar pajak dengan benar sangat penting. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus normatif sebagai produk perilaku hukum. Penelitian hukum normatif berfokus pada inventaris hukum positif, asas-asas dan doktrin, penemuan dalam kasus konkret, sistematis, taraf sinkronisasi, perbandingan, dan sejarah hukum. Ini karena hukum dianggap sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan untuk perilaku setiap orang. Peran PPAT sebagai pejabat berwenang yang diberikan oleh negara seharusnya lebih berpihak kepada negara dari pada malah membantu pihak-pihak lain yang menyebabkan tekanan yang lebih besar. Dengan demikian, ketidakpastian ini dapat membuat banyak pihak yang tidak bertanggung jawab memanfaatkannya untuk kepentingan pribadi mereka sendiri, dengan tujuan utamanya adalah untuk menghindari atau mengurangi jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing pihak. Selain itu, jika tindakan ini terus berlanjut, tidak akan ada keadilan di masyarakat ketika masyarakat kecil yang bekerja setiap hari diwajibkan membayar pajak secara penuh sementara mereka dapat mengakali pajak, bekerja sama, dan melakukan segala cara untuk mengurangi pajak. PPAT melanggar Etik Profesi dan Hukum Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang terlibat dapat bervariasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ini termasuk sanksi pemecatan dari keanggotaan Ikatan PPAT secara tidak hormat, hingga pidana penjara dan denda, bahkan hingga pidana mati dalam kasus tindak pidana korupsi, untuk akta jual beli mengalami pembatalan melalui pengadilan dan kekurangan pajak yang di bayarkan akan menjadi utang yang harus dibayarkan.

Kata Kunci : Nilai Jual Beli Obyek Pajak, Pembayaran Pajak, Perubahan Nilai, Kepatuhan Pajak.

ABSTRACT

The tax function is very important for the growth of the country and society. Much public spending is financed through taxes. According to applicable law, people pay taxes to the state. The function of taxes is very important so that everyone must pay taxes. Without this function, most state operations would be hampered. Many people still don't understand the function of taxes. One of the largest sources of state income, taxes make many people avoid their tax obligations. In the end, all citizens will enjoy the benefits of the tax function. As a result, paying taxes correctly is very important. Normative legal research uses normative case studies as a product of legal behavior. Normative legal research focuses on positive legal inventory, principles and doctrine, findings in concrete cases, systematics, levels of synchronization, comparison, and legal history. This is because law is considered a norm or rule that applies in society and is a reference for everyone's behavior. The role of PPAT as an authorized official given by the state should be more pro-state rather than helping other parties which causes greater pressure. Thus, this uncertainty can make many irresponsible parties take advantage of it for their own personal interests, with the main aim being to avoid or reduce the amount of tax that each party must pay. In addition, if this action continues, there will be no justice in society when small people who work every day are required

to pay taxes in full while they can circumvent taxes, work together, and do everything they can to reduce taxes. PPAT violates Professional Ethics and Law Sanctions given to PPATs involved may vary according to applicable regulations. This includes sanctions for dishonorable dismissal from membership in the PPAT Association, up to imprisonment and fines, even the death penalty in cases of criminal acts of corruption, for sale and purchase deeds to be annulled through the courts and the shortfall in taxes paid will become a debt that must be paid.

Keywords: Sales and Purchase Value of Tax Objects, Tax Payments, Changes in Value, Tax Compliance

PENDAHULUAN

Mengelola pemerintahan dan membangun negara membutuhkan dana. Negara akan berusaha untuk mendapatkan dana tersebut. Dana ini akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan perekonomian negara. Salah satu cara untuk mendapatkan dana tersebut adalah dengan memberlakukan peraturan perpajakan. Sumber dana terbesar negara Indonesia adalah pajak. Pajak berperan besar dalam pemulihan ekonomi. Pajak diatur oleh undang-undang dan tidak memberikan imbalan secara langsung. Pajak memberikan kontribusi tahunan sebesar lebih dari 80% dari total pendapatan negara dalam penyelenggaraan negara. Perpajakan diproyeksikan berkontraksi sebesar 9,2% pada tahun 2020 sebagai akibat dari pandemi COVID-19. Namun, diharapkan meningkat sebesar 2,9 persen pada tahun 2021 karena kegiatan ekonomi meningkat dan fokus pada kebijakan yang mendukung pemulihan ekonomi dan reformasi perpajakan. Target pajak tidak mencapai tingkat yang diharapkan dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini disebabkan oleh tingkat kepatuhan wajib pajak terhadap kewajiban perpajakannya yang rendah. menemukan bahwa kurangnya kepatuhan wajib pajak adalah akibat dari pengetahuan yang kurang tentang pajak. Menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) tahun 2000, pembinaan masyarakat wajib pajak dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti memberikan pelatihan perpajakan baik secara langsung maupun melalui media. Pajak adalah salah satu cara Anda berkontribusi kepada negara, karena Anda tahu betapa pentingnya itu. (Hariyanto dalam Hardiningsih dalam Eka Prasetya Naraza 2022, hal.500)

Fungsi pajak sangat penting untuk pertumbuhan negara dan masyarakat. Banyak pengeluaran publik dibiayai melalui pajak. Menurut undang-undang yang berlaku, rakyat membayar pajak kepada negara. Fungsi pajak sangat penting sehingga semua orang harus membayar pajak. Tanpa fungsi ini, sebagian besar operasi negara akan terhambat. Namun, banyak orang belum memahami fungsi pajak, yang mengakibatkan banyak orang menghindari kewajiban pajaknya. Pajak, yang merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar negara, akan dinikmati oleh seluruh warga negara. Akibatnya, membayar pajak dengan benar sangat penting.

Pemerintah telah menetapkan nilai pajak yang harus dibayarkan oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi hak atas tanah. Namun, seringkali biaya pajak tersebut dianggap terlalu tinggi oleh mereka. Oleh karena itu, kadang-kadang pihak-pihak ini tidak menggunakan nilai transaksi yang sebenarnya karena akan berdampak pada pajak yang lebih tinggi. Sebagai akibatnya, pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) sering kali didasarkan pada nilai transaksi yang tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Agar transaksi jual beli tanah dapat diterima oleh masyarakat umum dan diakui secara hukum oleh masyarakat setempat, transaksi tersebut harus memenuhi ketentuan dalam Pasal Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Salah satu ketentuannya adalah jual beli tanah harus dilakukan dengan membuat akta jual beli (AJB)

di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari sini dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki peran yang sangat penting, tidak hanya dalam transaksi jual beli tanah tetapi juga dalam penentuan nilai pajak pada transaksi tersebut. (Undang Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No. 5 tahun 1960)

Banyak kasus yang melibatkan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah terkait nilai jual beli yang sebenarnya. Ada banyak celah yang bisa dimanfaatkan oleh oknum PPAT untuk melakukan tindakan yang bertentangan dengan aturan yang ada. Hal ini menyebabkan ketimpangan dan ketidakadilan di masyarakat, di mana segelintir orang yang memiliki uang, kewenangan, dan kekuasaan dapat memanipulasi situasi ini. Sementara itu, masyarakat biasa, terutama dalam hal membayar pajak, dikenakan nilai penuh.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Fokus utamanya adalah pada hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi pedoman perilaku setiap individu. Oleh karena itu, penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam kasus konkret, sistematika hukum, tingkat sinkronisasi, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. (Abdul Kadir 2004, hal.52)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tindakan Merubah Nilai Jual Beli Obyek Pajak Dilakukan Oleh PPAT

Kadang-kadang ada perbedaan antara harga yang tercantum dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harga yang sebenarnya disepakati selama transaksi jual beli tanah. Peristiwa ini dapat terjadi ketika pemerintah kabupaten atau kota secara resmi mengeluarkan nilai taksir objek. Perbedaan harga ini dapat menimbulkan masalah dan konsekuensi hukum, tidak hanya terkait pemenuhan persyaratan pajak yang telah ditetapkan atau pembayaran pajak tepat waktu, tetapi juga dalam hal pencatatan pengeluaran oleh pembeli dan penerimaan hasil penjualan barang tidak bergerak oleh penjual.

Namun, tanpa ketentuan yang jelas, bagaimana keharusan ini dapat dilaksanakan dengan baik dan benar, oleh karena itu, jika ada pihak yang mempersoalkan ketentuan pajak, akan ada konsekuensi hukum. Hal ini seharusnya tidak didasarkan pada pendapat subjektif dari kantor pajak atau kantor badan pendapatan daerah (BAPENDA) kabupaten, tetapi pada peraturan yang ada. Semua pajak yang disetorkan dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diperoleh dari pajak rakyat harus dijelaskan dengan transparan. Pemungutan pajak ini tidak boleh disebabkan oleh kesalahan, celah, atau peluang untuk meningkatkan nilai jual beli. Aturan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) tidak boleh diabaikan; hal ini dapat berdampak pada hasil pemungutan pajak dari pembeli dan penjual. Masalah hukum utama dapat muncul dari adanya celah dalam proses penentuan nilai jual beli ini. Beberapa pihak mungkin memanfaatkan kesempatan ini untuk meningkatkan nilai taksiran transaksi jual beli di lokasi tertentu, yang kemudian dapat memicu negosiasi atau kerja sama dengan membayar pihak yang terlibat agar nilai transaksi jual beli tersebut tercapai.

Memanfaatkan celah-celah tersebut merupakan tindakan melanggar hukum dan merugikan negara. Jika PPAT terlibat dalam kasus seperti ini, mereka melanggar beberapa aturan, termasuk Etik PPAT, peraturan, dan undang-undang. Dengan demikian, jika terbukti terlibat, PPAT tidak hanya melanggar kode etik profesinya tetapi juga hukum yang berlaku di Indonesia.

B. Akibat Hukum Perbuatan PPAT Merubah Nilai Jual Beli Obyek Pajak

Peran PPAT sebagai pejabat berwenang yang diberikan oleh negara seharusnya lebih berpihak kepada negara dari pada malah membantu pihak-pihak lain yang menyebabkan tekanan yang lebih besar. Dengan demikian, ketidakpastian ini dapat membuat banyak pihak yang tidak bertanggung jawab memanfaatkannya untuk kepentingan pribadi mereka sendiri, dengan tujuan utamanya adalah untuk menghindari atau mengurangi jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing pihak. Selain itu, jika tindakan ini terus berlanjut, tidak akan ada keadilan di masyarakat ketika masyarakat kecil yang bekerja setiap hari diwajibkan membayar pajak secara penuh sementara mereka dapat mengakali pajak, bekerja sama, dan melakukan segala cara untuk mengurangi pajak.

Karena jual beli tanah adalah pemindahan penguasaan yuridis atas tanah secara langsung dan riil bukan perjanjian perjanjian terang dan tunai membuat jual beli tidak dapat dibatalkan. Meskipun sebagian harga telah dibayar baru-baru ini, itu tidak mempengaruhi selesainya jual beli karena telah memenuhi syarat tunai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang di luar perintah. (Nur Hayati, 2016, hal.284)

Sanksi yang dapat diterima oleh PPAT jika terbukti terlibat dalam pelanggaran adalah sebagai berikut:

1. Pasal 61 ayat (1) Kode Etik PPAT: Anggota yang melanggar Kode Etik PPAT dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan Ikatan PPAT, atau pemberhentian dengan tidak hormat, sesuai dengan Lampiran III Permen ATR/BPN 2/2018. PPAT yang memberikan keterangan tidak benar dalam akta yang menyebabkan sengketa atau konflik pertanahan dapat diberhentikan dengan tidak hormat.
2. Pasal 266 ayat (1) KUHP: Pelanggaran ini diancam dengan hukuman penjara hingga tujuh tahun.
3. Pasal 263 ayat (1) KUHP: Ancaman pidana untuk pemalsuan surat adalah penjara maksimal enam tahun.
4. Pasal 39 Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan: Pelanggaran ini mengancam pelaku dengan pidana penjara minimal enam bulan dan maksimal enam tahun serta denda minimal dua kali dan maksimal empat kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.
5. Undang-Undang Pemberantasan Korupsi No. 31 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2001:
 - Pidana Mati: Dijatuhkan pada orang yang terbukti melakukan tindakan korupsi yang mengakibatkan kerugian bagi keuangan atau perekonomian negara.
 - Pidana Penjara: Penjara seumur hidup atau minimal empat tahun hingga 20 tahun serta denda minimal Rp. 200.000.000 hingga Rp. 1.000.000.000, dijatuhkan pada pelaku korupsi.

Konsekuensi hukum untuk AJB tersebut adalah akta tersebut terdegradasi pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan undang-undang. AJB dapat dibatalkan oleh Pengadilan jika terdapat cacat prosedur atau administrasi, meskipun tanpa adanya gugatan mengenai hak atas tanah tersebut. (Kumparan 2021)

Pihak-pihak yang belum membayar pajak harus melunasi pajak terutang sesuai dengan ketentuan instansi pajak. Jika penjual atau pembeli tidak membayar atau melengkapinya, mereka akan memiliki utang kepada negara dan dikenai sanksi administrasi. Jika utang pajak tidak segera dilunasi, Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar dalam waktu lima tahun setelah pajak terutang. Kekurangan tersebut akan ditambah

dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% per bulan, dengan batas waktu maksimal 24 bulan, mulai dari saat tagihan pajak ditentukan hingga diterbitkannya surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar. (Pajakku 2021)

KESIMPULAN

PPAT melanggar Etik Profesi dan Hukum Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang terlibat dapat bervariasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ini termasuk sanksi pemecatan dari keanggotaan Ikatan PPAT secara tidak hormat, hingga pidana penjara dan denda, bahkan hingga pidana mati dalam kasus tindak pidana korupsi, untuk akta jual beli mengalami pembatalan melalui pengadilan dan kekurangan pajak yang di bayarkan akan menjadi utang yang harus dibayarkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdurrahman, 1985, Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria, Alumni, Bandung.
- Adami Chazawi, 2014, Hukum Pidana Materiil dan Formil Korupsi Indonesia, Media Nusantara Creative, Malang.
- Adrian Sutedi, 2007, Peralihan Hak Atas Tananh dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta.
- B.F. Sihombing, 2019, „Sistem hukum PPAT dalam hukum tanah Indonesia, Kencana Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2007, Metodologi Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 2016, Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2012, Konflik Pertanahan, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Burhan Ashsofa, 1996, Metode Penelitian Hukum, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Evi Hartanti, 2007, Tindak Pidana Korupsi, Sinar Grafika, Jakarta.
- Febby Mutiara, 2019, Plea Bargaining dan Deferred Prosecution Agreement Dalam Tindak Pidana Korupsi, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Salim, HS, 2016, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Raja Grafindo Persada, Depok.
- Hariyanto dalam Hardiningsih dalam Eka Prasetya Naraza, 2022 Sejak Muda Sadar Pajak-Peran Generasi Milenial Dalam Peningkatan Pengetahuan Untuk Kepatuhan Wajib Pajak Demi Pemulihan Ekonomi, Universitas Internasional Batam.
- <https://jateng.gatra.com>, KPK Dalami Kasus Rafael Alun Lewat Dua Orang Notaris PPAT, di akses pada 25 April 2024.
- <https://malukupost.com>, PPAT Crisdy Lewerissa Dipolisikan Terkait Pemalsuan AJB, diakses pada 25 April 2024.
- <https://www.kompas.com>, Penjualan Aset Dibawah NJOP, diakses pada 7 Januari 2024.
- <https://www.kumparan.com>, Harga Tanah yang Dibeli Tak Sesuai dengan Akta AJB, Harus Bagaimana? di akses pada 7 juni 2024
- <https://www.pajakku.com>, Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, diakses pada 7 juni 2024
- <https://www.suara.com>, Pengertian Korupsi Lengkap dengan Unsur-unsur, Jenis, dan Dampaknya, di akses pada 25 April 2024.
- <https://www.viva.co.id>, Dua Oknum PPAT Kasus Nirina Zubir Ditahan, di akses pada 25 April 2024.
- <https://www.viva.co.id>, Etika Notaris PPAT dalam Kasus Mafia Tanah Nirana Zubir di akses pada 25 April 2024.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang Undang Hukum Pidana.
- Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Kurnia Putri, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2009, Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris, Pustaka Pelajar. Yogyakarta.

Nur Hayati, 2016, PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta.

R. Soesilo, 1973, KUHP Serta Komentar Lengkap Pasal Demi Pasal, Politeia, Bogor.

Soerjono Soekanto, 2006, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Pemberantasan Korupsi.

Undang-undang Nomor 28 tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas UU Nomor 6 tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-undang Nomor 31 tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.