

PERILAKU HUKUM NOTARIS/PPAT DALAM MELAKUKAN PENGAWASAN PEMUNGUTAN PPH FINAL ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MEDAN

Rocki Daniel Andreas Pasaribu¹, Budiman Ginting², Bastari³

Fakultas Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

danielpasaribu0485@gmail.com¹⁾, budiman_ginting59@yahoo.com²⁾

bastariqultom@gmail.com³⁾

Info Artikel

Diterima : 09 Mei 2022

Revisi : 15 Mei 2022

Terbit : 28 Juni 2022

Key words:

Final PPh, Behavior, Notary/PPAT

Kata Kunci:

PPh Final, Perilaku,
Notaris/PPAT

Corresponding Author :

Rocki Daniel Andreas
Pasaribu¹, Budiman Ginting²,
Bastari³

danielpasaribu0485@gmail.com

¹⁾budiman_ginting59@yahoo.com

²⁾,

bastariqultom@gmail.com³⁾

Abstract

Tax is a sector of state revenue to meet the needs of its citizens. The research focus on the implementation of Final PPh payments on the transfer of rights to land and/or buildings that indicate violations of Notary compliance such as delays in submitting Final PPh tax reporting on the transfer of rights to land and/or buildings at the Pratama Service Office (KPP). Second, the lack of supervision carried out by a Notary/PPAT together with the ATR/BPN Office. The formulation of the problem in this study includes how the legal arrangements regarding the imposition of final PPh on the transfer of land and building rights, how the compliance of a Notary/PPAT in Medan City to the provisions regarding participation in the supervision of the final PPh collection on the transfer of rights to land and/or buildings on the sale and purchase of land and of buildings, how is the effectiveness of the provisions concerning Notaries/PPAT in controlling the final income tax on the sale and purchase of land and buildings in the city of Medan. The results of this study are the legal arrangements for the imposition of Final Income Tax on the transfer of rights and buildings in the fourth amendment contained in Law Number 36 of 2008 concerning income tax. The compliance of Notaries/PPATs in Medan City to the provisions regarding participation in the supervision of PHTB final PPh collection on the sale and purchase of land and buildings can be seen from how Notaries/PPATs in Medan City carry out signing, reporting, monitoring and knowing the basics related to Final PPh. The effectiveness of the provisions of the Notary/PPAT participating in supervising the final PPh on the sale and purchase of land and buildings in the City of Medan can be seen based on their legal behavior.

Abstrak

Pajak merupakan sektor pendapatan negara untuk memenuhi kebutuhan warganya. penelitian ini memfokuskan pada pelaksanaan pembayaran PPh Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terindikasi terjadinya pelanggaran kepatuhan Notaris seperti keterlambatan menyampaikan laporan pajak PPh Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pada Kantor Pelayanan Pratama (KPP). Kedua, rendahnya pengawasan yang dilakukan Notaris/PPAT bersama-sama dengan Kantor ATR/BPN. Rumusan masalah pada penelitian ini mencakup bagaimana pengaturan hukum tentang pengenaan PPh final pengalihan hak atas tanah dan bangunan, bagaimana kepatuhan Notaris/PPAT di Kota Medan terhadap ketentuan tentang keikutsertaan dalam pengawasan pemungutan PPh final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atas jual beli tanah dan bangunan, bagaimana efektivitas ketentuan tentang Notaris/PPAT turut melakukan pengawasan PPh final atas jual beli tanah dan bangunan di Kota Medan. Hasil dalam penelitian ini Pengaturan hukum pengenaan PPh Final pengalihan atas hak dan bangunan terdapat pada perubahan keempat

yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan. Kepatuhan Notaris/PPAT di Kota Medan terhadap ketentuan tentang keikutsertaan dalam pengawasan pemungutan PPh final PHTB atas jual beli tanah dan bangunan bisa dilihat dari bagaimana para Notaris/PPAT di Kota Medan melaksanakan penandatanganan, pelaporan, pengawasan serta mengetahui dasar-dasar terkait PPh Final. Efektivitas ketentuan Notaris/PPAT turut melakukan pengawasan PPh final atas jual beli tanah dan bangunan di Kota Medan dapat dilihat berdasarkan perilaku hukumnya.

PENDAHULUAN

Pajak mempunyai peranan penting dalam kehidupan bernegara, khususnya dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara untuk membiayai semua pengeluaran, termasuk pengeluaran pembangunan yang meliputi:

1. Fungsi anggaran (*budgetair*) yaitu dimana fungsi ini terletak pada sector publik, yaitu mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya, sesuai dengan undang-undang yang berlaku untuk membiayai pengeluaran Negara. Sebagai sumber pendapatan Negara pajak, berfungsi untuk membiayai pengeluaran Negara untuk menjalankan tugas-tugas rutin Negara dan melaksanakan pembangunan. Digunakan untuk pembiayaan rutin, seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan sebagainya.
2. Fungsi mengatur (*regulerend*) yaitu dimana fungsi mengatur berarti pajak di jadikan alat bagi pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu, baik dalam bidang ekonomi moneter, sosial, kultural, maupun dalam bidang politik

Selain 2 (dua) fungsi di atas, pajak juga memiliki fungsi lain yaitu:

- a. Fungsi stabilitas, yaitu dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat di kendalikan. Hal ini dapat di lakukan dengan mengatur peredaran uang yang beredar di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien;
- b. Fungsi redistribusi, yaitu pendapatan pajak yang sudah di pungut oleh Negara di gunakan untuk membiayai kepentingan umum, termasuk untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan masyarakat;

- c. Fungsi demokrasi, yaitu pajak yang sudah di pungut oleh Negara merupakan wujud sistem gotong royong. Fungsi ini di kaitkan dengan tingkat pelayanan pemerintah kepada masyarakat pembayar pajak.

Negara Republik Indonesia mengatur ketentuan pemungutan pajak dalam Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang".

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (Undang-Undang Pajak Penghasilan), dijelaskan bahwa pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan kepada subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Adapun Subjek Pajak PPh Menurut Mardiasmo yang menjadi subjek pajak adalah :

- a. Orang pribadi;
- b. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak;
- c. Badan, terdiri dari PT, perseroan komanditer, perseroan lainnya, BUMN/BUMD, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga, dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif;
- d. Bentuk Usaha Tetap (BUT).

Sedangkan untuk objek Pajak PPh 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 (Pasal 4 ayat 1 Undnag-Undang Pajak Penghasilan).

Dasar hukum pengaturan PPH-Final ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPH yang berbunyi: "*Penghasilan di bawah ini dapat dikenai pajak bersifat final: a. penghasilan berupa bunga ... dst ... sampai e yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah*". Adapun sesuai Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang PPH diatur kategori PPH final yang terdiri atas:

- a. PPh Final Bunga Deposito dan Tabungan Lainnya,
- b. PPh Final Bunga Obligasi dan Surat Utang Negara;
- c. PPh Final Bunga Simpanan Anggota (objek pajak) Koperasi;
- d. PPh Final Hadiah Undian;
- e. PPh Final Transaksi Saham dan Sekuritas Lain serta Derivatifnya yang Diperdagangkan di Bursa;

- f. PPh Final Perusahaan Modal Ventura dari Transaksi Penjualan Saham atau Pengalihan Penyertaan Modal pada Perusahaan Pasangannya
- g. PPh Final Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan beserta Perubahannya;
- h. PPh Final Usaha Jasa Konstruksi;
- i. PPh Final Usaha Real Estate;
- j. PPh Final Persewaan Tanah dan Bangunan;
- k. PPh Final UMKM;
- l. PPh Final atas Penghasilan Tertentu Lainnya (berdasarkan PP).

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan juga tidak terlepas dari aspek pajak. Selain bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang ditanggung pembeli yang diatur di dalam ketentuan hukum, terdapat juga pajak penghasilan (PPh) final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang harus ditanggung penjual. Kendati tidak ada pasal yang mendefinisikan secara harfiah, berdasarkan pada ketiga aturan tersebut diketahui pengertian dari PPh Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah PPh bersifat final yang dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah semua hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak tersebut antara lain dapat berupa 2 bentuk. Pertama, hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai sebagaimana diatur Undang-Undang Agraria. Kedua, hak milik atas satuan rumah susun dan kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam undang-undang mengenai rumah susun. PPh final yang dikenakan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dipatok dengan 3 tarif berbeda, yaitu 0%, 1%, dan 2,5%. Nilai yang menjadi dasar perhitungan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pun berbeda-beda, tergantung jenis.

Objek PPh Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur di dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/Pmk.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, Dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

yang membuat penghasilan yang diterima bersumber dari objek pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi: penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris atau cara lain yang disepakati para pihak. Selain itu, objek PPH Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan juga dapat berupa perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang dapat berupa surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak yang menjual dan pihak yang membeli.

Diketahui bahwa peran Notaris/PPAT Kota Medan dalam penyeteroran PPH Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di atas meliputi tindakan-tindakan yang berupa: pertama, ikut mengawasi proses pengenaan pajak PPH Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, proses penandatanganan dan kewajiban dalam menyampaikan laporan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam jangka waktu tertentu.

PPAT wajib mengirimkan Laporan Bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari Buku Daftar Akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan, Kantor Pelayanan Pajak, dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten/Kota, selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Notaris dan PPAT sama-sama wajib membuat Laporan Bulanan. Perbedaannya Laporan Bulanan yang harus disampaikan oleh Notaris adalah kepada Pusat Daftar Wasiat atas akta yang berkenaan dengan wasiat, dan kepada Majelis Pengawas Daerah atas Buku Daftar Akta. Untuk PPAT kewajiban penyampaian Laporan Bulanan adalah kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan, Kantor Pelayanan Pajak, dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten/ Kota.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan Notaris/PPAT berdasarkan hasil yang di dapat dari wawancara yang dilakukan pada Notaris/PPAT yang ada di Kota Medan terlihat bahwa dalam pembayaran PPH Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Medan ada 4 responden yang diwawancarai Notaris/PPAT menyampaikan laporan pajak PPH Final atas jual beli tanah dan bangunan di Kota Medan dengan tepat waktu. Faktor-faktor kepatuhan Notaris seperti yang disampaikan H.C. Kelmaan dipengaruhi oleh 3 (tiga) macam kepatuhan yaitu: *compliance* yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut terkena sanksi, *identification* yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut jika hubungan baiknya dengan seseorang menjadi rusak dan *internalization* yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan karena ia benar-benar merasa bahwa aturan tersebut sesuai dengan nilai inrinsik yang dianutnya.

Mengenai efektivitas ketentuan tentang Notaris yang ikut melakukan pengawasan PPH Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Medan masih perlu dievaluasi setelah melihat rendahnya tingkat kepatuhan pelaporan yang ada. Dalam hal ini Notaris/PPAT memerlukan kecermatan, ketelitian, dan ketepatan tidak hanya dalam teknik administratif melakukan pembayaran PPH Final atas jual beli Tanah/Bangunan, tetapi juga penerapan berbagai aturan hukum yang mengatur kepatuhan hukum Notaris yang diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut. Hal ini karena Notaris/PPAT juga tak luput dari keterikatan terhadap aturan-aturan pajak yang ada, termasuk keterikatan terhadap kewajiban mendaftarkan diri sebagai Pengusaha Kena Pajak. Notaris/PPAT juga seharusnya berupaya memahami keseluruhan Undang Undang perpajakan dan ketentuan peraturan pelaksanaannya agar dapat melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan dengan baik dan benar, termasuk kewajiban pembayaran PPH Final atas jual beli Tanah/Bangunan.

METODOLOGI PENELITIAN

Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan data yang digunakan berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu suatu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya yang memiliki daya otoritas berupa peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan objek penelitian, sementara bahan hukum sekunder yaitu suatu bahan hukum yang diharapkan memberikan penjelasan pendukung terhadap bahan hukum primer seperti makalah, hasil-hasil penelitian, jurnal hukum serta artikel maupun tulisan lainnya yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PENGATURAN HUKUM PENGENAAN PPH FINAL PENGALIHAN ATAS HAK TANAH DAN BANGUNAN

Pengaturan hukum PPh saat ini diatur dalam UU 7/1983 dan perubahannya. Ada 9 bab dengan 36 pasal yang membahas sejumlah ketentuan perihal pajak penghasilan asar hukum PPh saat ini adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan atau yang bisa disingkat menjadi UU 7/1983. Dalam perkembangannya, UU 7/1983 mengalami empat kali perubahan dan disempurnakan dengan dua undang-undang lainnya, yakni UU Cipta Kerja dan UU HPP (Harmonisasi Peraturan Perpajakan). Lebih lanjut, perubahan pertama tertuang dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991; perubahan kedua tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994; perubahan ketiga dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000; dan perubahan keempat tertuang dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

Notaris/PPAT yang bertugas melakukan pemungutan PPh final memiliki pengaturan atau menjunjung norma hukum ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau dasar bagi setiap penyelenggaraan atau tindakan hukum. Para Notaris/PPAT dalam melaksanakan pemungutan atau pengenaan PPh Final berpegang pada dasar atau landasan hukum sebagai berikut:

1. Pasal 23 (2) UUD

Pada pasal 23 (2) UUD berbunyi "Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang". Dalam hal ini dapat diketahui pentingnya pajak untuk dijadikan alat untuk memasukan dana secara optimal ke kas negara berlandaskan undang-undang perpajakan yang berlaku sehingga pajak disini berfungsi membiayai seluruh pengeluaran-pengeluaran yang terkait proses pemerintahan.

2. Pasal 4 (2) Undang-Undang no 7 tahun 1983 tentang PPh sttdt Undnag-Undang no 36 tahun 2008

Undang-Undnag no 36 tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Sebelum perubahan undang-undang mengenai pajak penghasilan diatur dalam Undang-Undang no 7 tahun 1983 pada pasal 4 (2) terkait objek pajak dan pajak merupakan penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak. Dalam Undang-Undang No 36 tahun 2008 terdapat 32 pasal yang mengatur tentang Pajak penghasilan.

3. PP no 34 tahun 2016 tentang PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan beserta perubahannya yang menggantikan PP No 71 tahun 2008 tentang perubahan ketiga PP no 48 tahun 1994 tentang pembayaran PPh pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (Undang-Undang Pajak Penghasilan), penghasilan yang diterima atau diperoleh dari penjualan atau pengalihan harta merupakan objek Pajak Penghasilan. Dalam hal orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, maka penghasilan tersebut termasuk dalam pengertian penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-Undang tersebut. Namun, ketentuan yang bersifat lebih khusus atas jenis penghasilan dimaksud diatur berdasarkan Pasal 4 ayat(2) Undang-Undang Pajak Penghasilan.

4. Permenkeu no 261/PMK.03/2016 tanggal 30 desember 2016 tentang tata cara penyeteroran, pelaporan, dan pengecualian pengenaan PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan PPJB TB beserta perubahannya. Tata cara penyeteroran, pelaporan, dan pengecualian pengenaan

pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya juga terdapat pada Permenkeu no 261/PMK.03/2016 tanggal 30 desember 2016, terdapat 18 pasal di dalamnya.

5. Perdirjen pajak no. PER-18/PJ/2017 tanggal 7 nopember 2017 tentang cara penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan PPJB TB beserta perubahannya. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 16 huruf a Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyeteroran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 37/PMK.03/2017 tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu.

Kepatuhan Notaris/PPAT Di Kota Medan Terhadap Ketentuan Tentang Keikutsertaan Dalam Pengawasan Pemungutan Pph Final Phtb Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Kewajiban utama seorang Notaris sebagai "Pejabat Pembuat Akta Tanah" sebagaimana didalam dalam "Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat". terhadap pemenuhan kewajiban "Pejabat Pembuat Akta Tanah" ber akta pemindahan hakewajiban untuk pengesahan surat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sebagaimana termuat dalam "Pasal 91 angka (1) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah".

Kepatuhan diporeleh karena adanya rasa takut dan tanggung jawab yang dimiliki oleh Notaris/PPAT di Kota Medan. Adanya tanggung jawab yang membebani Notaris/PPAT di Kota Medan karena pengetahuan mereka mengenai dasar aturan mengenai PPh Final.

Dari wawancara yang saya lakukan kepada para notaris bahwsannya mengenai pengetahuan dasar, tarif yang digunakan, peran serta dalam menghitung PPh atas transaksi jual beli yang dilakukan Notaris/PPAT Kota Medan sudah sejalan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menandakan bahwasannya Notaris/PPAT di Kota Medan patuh dalam hal pemungutan PPh Final. Selain teori mereka juga menjalankan kewajiban mereka selaku pejabat Notaris/PPAT sebagaimana mestinya. Dapat disimpulkan bahwa Notaris/PPAT di Kota Medan telah patuh dalam pemungutan PPh Final.

Efektivitas Ketentuan Notaris/Ppat Turut Melakukan Pengawasan Pph Final Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dikota Medan

Rasionalitas Yuridis Dari Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Pengoperan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Ditinjau Dari Peralihan Hak Dan Konsep Pajak Penghasilan Hak Atas Tanah. Akta pengoperan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dibuat oleh/dihadapan Notaris menjadi alat bukti terjadinya peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, akta yang dibuat oleh Notaris memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena undang-undang yang memberikan wewenang kepada Notaris untuk membuat akta otentik yang fungsinya sebagai alat bukti di Pengadilan jika dikemudian hari terjadi sengketa diantara para pihak yang membuat akta itu. Dalam hal ini Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai pertanahan.

Menurut Pasal 1 angka 7 UUJN, memberikan arti akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Rasionalitas yuridis dari pengenaan pajak penghasilan atas pengoperan hak atas tanah yang belum bersertifikat ditinjau dari peralihan hak dan konsep pajak penghasilan hak atas tanah yaitu dalam pengoperan hak atas tanah yang belum bersertifikat terjadi peralihan hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah kepada penerima pengoperan hak atas tanah meskipun belum bersertifikat, dengan adanya ganti rugi yang diberikan dari pihak penerima pengoperan hak kepada orang yang mengoperkan hak atas tanah tersebut. Ganti rugi biasanya berupa uang, dimana ganti rugi tersebut lebih tinggi dari harga atau nilai perolehan sebelumnya, selisih harga tersebut merupakan keuntungan.

Dengan adanya ganti rugi tersebut, maka menurut konsep pajak penghasilan yang luas yang tidak terbatas, keuntungan yang didapat dari pengoperan hak atas tanah yang termasuk dalam peralihan hak atas tanah apa pun caranya termasuk ke dalam penghasilan dalam pajak penghasilan yang dimaksud dalam UU PPh. Berdasarkan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan pengoperan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris tersebut maka termasuk dalam objek pajak, karena terdapat tambahan kemampuan ekonomis yang diterima oleh orang yang mengoperkan hak atas tanah tersebut yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan yang mengoperkan hak atas tanah. Oleh karena UndangUndang tentang PPh ini menganut pengertian penghasilan yang luas maka semua jenis penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak termasuk perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui akta pengoperan hak yang dibuat oleh Notaris menjadi objek pajak penghasilan.

Pengoperan hak atas tanah yang belum bersertifikat, apabila dilihat dari akta yang dibuat oleh Notaris adalah pada hakikatnya dapat dinilai sama dengan peralihan hak atas tanah, hal tersebut dikarenakan terjadi peralihan hak atas tanah dengan akta pengoperan hak, dimana pihak pemilik tanah kepada pihak yang menerima peralihan hak dengan adanya ganti rugi sejumlah uang yang telah disepakati. Dilihat dari konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (right) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminology hukum kata "right" diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan suatu tindakan secara hukum. Akta Notaris dengan judul Pengoperan Hak biasanya digunakan terhadap tanah yang tidak bersertipikat. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dilekati dengan sesuatu hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut, belum diberikan jaminan kepastian hukum oleh Negara, sebab belum dilakukan pendaftaran tanahnya dan belum ada tanda bukti haknya. Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut berarti terjadi peralihan hak penguasaan dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Perlu ditegaskan dalam hal ini bahwa peralihan hak yang dimaksud dalam jual beli ini adalah peralihan hak dalam arti hak menguasai dan mengusahakan tanah tersebut. Dengan melepaskan haknya itu, tanah yang terlibat menjadi tanah Negara, yaitu dikuasai langsung oleh Negara

Menurut penulis, akta pengoperan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dibuat oleh Notaris tidak termasuk dalam peralihan hak atas tanah yang merupakan objek pajak penghasilan karena meskipun ada keuntungan dan dapat memperoleh manfaat dari keuntungan atas ganti rugi yang didapat yang menjadi penghasilan. Akan tetapi penghasilan tersebut tidak bersifat final, oleh karena tanah tersebut belum menjadi hak yang diakui oleh Negara, sehingga tidak dapat dikenakan pajak penghasilan hak atas tanah yang bersifat final (PPh Final).

Efektivitas Pelaksanaan Penerapan Pembayaran Pajak Penghasilan Yang Diperoleh Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Akta Pengoperan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah adalah iuran wajib yang

dilakukan oleh pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan, dan pembangunan daerah. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.

Karena pemerintah daerah di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota, maka wewenang pemungutannya ditetapkan oleh pemerintah daerah masing-masing yang diatur dalam undang-undang. Apabila dikaji menggunakan faktor-faktor efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, untuk mengetahui efektivitas bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu : Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).

Berdasarkan wawancara yang dilakukan di atas dapat diketahui bahwasannya efektivitas ketentuan Notaris/PPAT turut melakukan pengawasan PPh final atas jual beli tanah dan bangunan di Kota Medan sudah berjalan dengan semestinya dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, terlebih lagi para Notaris/PPAT yang berada di Kota Medan sudah berpengalaman dan kantornya telah beroperasi selama kurang lebih 10 tahun. Sehingga hal demikian adalah hal biasa yang telah mereka lakukan.

KESIMPULAN

Pengaturan hukum pengenaan PPh Final pengalihan atas hak dan bangunan terdapat pada perubahan keempat yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan. Hal ini yang menjadi dasar ataupun aturan para Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas dan fungsinya. Terdapat 5 poin perubahan ketentuan PPh final dalam UU 36/2008. *Pertama*, perluasan jenis penghasilan yang dikenakan PPh final dalam Pasal 4 ayat (2). *Kedua*, objek PPh final Pasal 23 berupa bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi diubah menjadi objek Pasal 4 ayat (2). *Ketiga*, perluasan objek PPh Pasal 26 yang bersifat final berupa keuntungan atas transaksi pembebasan utang dan penjualan atau pengalihan saham di Indonesia. *Keempat*, terdapat pasal baru yaitu Pasal 17 ayat (2c) yang mengatur mengenai pemajakan atas dividen yang diterima atau diperoleh WPOP. *Kelima*, terdapat PP baru yang mengatur mengenai PPh final terhadap pelaku usaha mikro kecil dan menengah (UMKM).

Kepatuhan Notaris/PPAT di Kota Medan terhadap ketentuan tentang keikutsertaan dalam pengawasan pemungutan PPh final PHTB atas jual beli tanah dan bangunan bisa dilihat dari bagaimana para Notaris/PPAT di

Kota Medan melaksanakan penandatanganan, pelaporan, pengawasan serta mengetahui dasar-dasar terkait PPh Final, sebagaimana hasil wawancara sudah patuh baik dalam melaksanakan penandatanganan, pelaporan dan melakukan pengawasan. Mengenai pengetahuan dasar, tarif yang digunakan, peran serta dalam menghitung PPh atas transaksi jual beli yang dilakukan Notaris/PPAT Kota Medan sudah sejalan. Hal ini menandakan bahwasannya Notaris/PPAT di Kota Medan patuh dalam hal pemungutan PPh Final dan selain teori mereka juga menjalankan kewajiban selaku pejabat Notaris/PPAT sebagaimana mestinya.

Efektivitas ketentuan Notaris/PPAT turut melakukan pengawasan PPh final atas jual beli tanah dan bangunan di Kota Medan dapat dilihat berdasarkan perilaku hukumnya. Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan pada 4 Notaris/PPAT di Kota Medan yang sudah berpengalaman dan telah membuka kantor selama kurang lebih 10 tahun dalam hal pengawasan dilakukan tidak hanya karena takut akan sanksi tetapi juga kesadaran mereka selaku pejabat Notaris/PPAT.

Pelaksanaan pemungutan PPh final baik Notaris/PPAT di Kota Medan sudah mematuhi ketentuan dalam hal pemungutan. Kebanyakan Notaris/PPAT di Kota Medan patuh dan sadar karena mereka sudah berpengalaman dan kantor mereka sudah beroperasi kurang lebih 10 tahun. Alangkah baiknya hal ini diikuti para Notaris-Notaris muda dalam pelaksanaan pemungutan kedepannya, pelaksanaannya bukan hanya karena takut sanksi tapi karena kesadaran. Sejatinya Tugas dan Wewenang Notaris Hanya sebagai pejabat pembuat Akta autentik, diluar dari itu seperti pengawasan pemungutan pajak bukanlah kewajiban dasar Notaris/PPAT karena hal itu merupakan kewajban dari Ditjen Pajak, namun jika Notaris diberi kepercayaan untuk melakukan pengawasan maka hal itu masuk kedalam nilai intrinsik yang dianut oleh para Notaris/PPAT.

Tanpa adanya pengaturan secara tuntas mengenai tugas Notaris maka kewajiban untuk melakukan pengawasan adalah sebagai kewajiban moral kepada klien. Karena banyak klien yang lebih suka menyerahkan tugas pembayaran atau perhitungan memakai jasa Notaris baik untuk menghitung dan pelaporannya. Untuk itu diperlukan lagi pembaharuan pengaturan secara mendetail.

DAFTAR PUSTAKA

- H.C. Kelman dalam Achmad Ali. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legal Prudence)*, Jakarta: Kencana
- Hartati, Neneng. (2015). *Pengantar Perpajakan*, Bandung: CV. Pustaka Setia
- Kanter, E.Y. (2001). *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Storia Grafika
- Kelsen, Hans. (2007). (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum*
- Mardiasma. (2016). *Perpajakan* (Edisi Revisi), Yogyakarta: Penerbit Andi Press
- Nurcholis, Hanif. (2005). *Teori dan praktik pemerintahan dan otonom daerah*, Jakarta: kIPenerbit Grasindo

- Sari, Diana. (2013). *Konsep Dasar Perpajakan*, Bandung: Rafika Aditama
- Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pt. Sinar Grafika
- Sutedi, Adrian. (2011). *Hukum pajak*, Jakarta: Sinar Grafika offset
- Erizon Khairunyah, Purba, H. ., Sunarmi, & Sembiring, R. . (2021). A Legal Position Of Buying Binding Agreement Which Payment Is Made In Stages Which Has Been Canceled By The Supreme Court (Study Of Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015). *Visi Sosial Humaniora*, 2(2), 256-268.
<https://doi.org/10.51622/vsh.v2i2.420>
- Hutapea, H. D., Manurung, A. ., & Nancy Nopeline. (2022). Pelatihan Pengisian E-Form Spt Tahunan 1770 UMKM Untuk Relawan Pajak. *Jurnal Visi Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3(2), 109-117.
<https://doi.org/10.51622/pengabdian.v3i2.592>