

ISSN ONLINE: 2809-9659 ISSN PRINT: 2746-5039

Jurnal Preferensi Hukum

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa
Jl. Terompong 24 Tanjung Bungkak Denpasar Bali, Indonesia
<https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/index>

Pengenaan Pajak Pada Transaksi Jual Beli Atas Tanah

Putu Ngurah Angga Darmawan | Ida Ayu Putu Widiati | Luh Putu Suryani

¹Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Indonesia

Correspondence address to:

Putu Ngurah Angga Darmawan, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Indonesia
Email address: darmawanangga02@gmail.com

Abstract. *Income tax on sellers in land and building sale and purchase activities is regulated by government regulations. However, taxpayers' compliance in fulfilling their obligations may be affected by uncertainty in determining the value used for tax calculation. The main objective of this study is to establish a methodology for calculating the tax base in land sales and to examine the legal consequences for those who do not pay the tax that should be paid when transferring rights to land and or buildings. This research takes a normative legal approach. According to the research results, the taxpayer's actual or estimated value is used to determine the tax base. A comprehensive validation procedure is required to guarantee the correctness of the income tax levied. Fines, interest, or higher tax amounts may be imposed as administrative sanctions against parties who do not adequately fulfill their tax responsibilities. Audit of taxpayers' compliance in fulfilling tax payment obligations is required for the enforcement of such sanctions, taking into account both procedural and substantive aspects.*

Keywords: income tax; land; property; sellers

Pendahuluan

Karena Indonesia adalah negara hukum, semua perilaku di dalam wilayahnya harus sesuai dengan hukum. Ayat tiga dari Pasal 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 mengatur hal ini. Salah satu cara paling penting bagi pemerintah untuk menghasilkan uang adalah melalui pajak, yang berasal dari orang-orang yang membayar ke kas negara. Tidak ada layanan atau imbalan yang dapat diterima pembayar pajak secara langsung dari pemerintah, tetapi pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang dan peraturan yang harus diikuti oleh setiap orang. Seperti yang telah disepakati sebelumnya, negara menggunakan pendapatan pajak untuk membiayai pengeluaran yang telah disepakati serta pembangunan fasilitas dan infrastruktur publik. Untuk mendanai pembangunan nasional dan memastikan kesejahteraan semua warga negara, pajak saat ini merupakan sumber pendapatan utama. Mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, makmur, dan sejahtera adalah tujuan utama bangsa Indonesia. Tujuan pembangunan nasional hanya dapat dicapai jika berbagai program pemerintah yang berkontribusi terhadap pelaksanaannya didanai secara memadai. Penghasil pendapatan utama negara adalah pajak. Memang, masuk akal untuk mengasumsikan bahwa negara akan menghadapi tantangan

dalam menjalankan tugasnya tanpa adanya pengumpulan pajak. Jadi, negara harus melakukan pemungutan pajak karena perannya yang sangat penting (Chidir Ali, 1993: 117). Setiap orang di negara ini memiliki tanggung jawab pribadi dan nasional untuk membayar pajak yang adil. Dengan memenuhi kewajiban perpajakan, masyarakat turut serta dalam mendukung peningkatan kesejahteraan nasional. Lebih dari itu, pembayaran pajak juga mencerminkan sikap rela berkontribusi tanpa paksaan demi kepentingan bangsa. Oleh karena itu, penting untuk memberikan penghargaan serta pelayanan yang baik kepada para wajib pajak. Kemudahan dalam proses pembayaran pajak perlu diterapkan guna menjaga dan meningkatkan semangat serta kepatuhan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Dalam upaya tersebut, Beragam kemudahan dan layanan perpajakan terus diperbaiki secara berkelanjutan. Layanan ini bukan sekedar diatur dalam perundang-undangan, melainkan juga diwujudkan melalui kebijakan administratif, prosedural, dan operasional dalam sistem perpajakan. Selain itu, peningkatan kualitas pelayanan perpajakan terus dilakukan sejalan dengan kemajuan masyarakat dan efektivitas pemerintahan (Hadjon, M Philipus, 2005: 110). Sejak 1 Januari 1984, pemerintah telah melaksanakan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) guna meningkatkan penerimaan pajak di Indonesia. Pembaruan ini mencakup penyederhanaan, terutama dalam aspek sistem perpajakan. Oleh karena itu, diupayakan agar tanggungan pajak menjadi lebih adil dan wajib pajak (WP) makin memahami tanggung jawabnya untuk membayar pajak. Selain itu, reformasi ini juga bertujuan untuk menutup celah bagi pihak-pihak yang berupaya menghindari kewajiban perpajakan.

Subjek dan objek pajak adalah dua hal yang berbeda dalam sistem perpajakan; yang mana yang berlaku tergantung pada jenis pajaknya. Menurut kebijakan perpajakan yang relevan, “subjek pajak” dapat berupa orang pribadi atau perusahaan yang memiliki hubungan dengan kewajiban pajak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Sementara itu, segala sesuatu yang dianggap sebagai transaksi yang dapat dikenakan pajak menurut peraturan perpajakan dikenal sebagai objek pajak (Thomas Soebroto & Daradjat Harahap, 1986: 87). Ini termasuk jual beli, yang biasanya menghasilkan pendapatan. Menurut Pasal 86 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pihak-pihak yang wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) telah ditentukan.

Penjualan, pembelian, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, dan jenis-jenis peralihan lainnya, semuanya termasuk dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, sesuai dengan Pasal 85 ayat (1) dan (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang No. 17 Tahun 2000, perubahan ketiga atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983, memuat aturan mengenai subjek pajak penghasilan. Menurut ayat satu Pasal 2, orang pribadi, harta warisan yang belum terbagi, badan hukum, dan bentuk usaha tetap semuanya dianggap sebagai subjek Pajak Penghasilan. Badan hukum dapat berupa apa saja, mulai dari kumpulan individu hingga kumpulan uang, dan tidak masalah apakah itu perusahaan atau bukan. Firma, koperasi, dana pensiun, yayasan, dan entitas serupa lainnya, serta PT, CV, dan BUMN, adalah contoh-contoh BUMD dalam berbagai bentuknya. Orang pribadi yang tidak mempunyai tempat tinggal tetap di Indonesia atau yang berada di Indonesia kurang dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, yang melakukan kegiatan usaha disebut sebagai bentuk usaha tetap. Selain itu, wajib pajak dikenakan pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh dari nilai aset atau kekayaan mereka, terlepas dari mana keuntungan tersebut berasal; ini termasuk keuntungan yang diperoleh di Amerika Serikat dan di luar negeri. UU No. 17 tahun 2000, revisi ketiga dari UU No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, mengatur hal ini dalam Pasal 4 ayat (1) (Bustamar Ayza, 2018: 154).

Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, yang juga dikenal sebagai metode penelitian hukum kepustakaan, merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah sumber-sumber hukum tertulis yang relevan (Soerjono

Soekanto dan Sri Mahmudji, 2009: 13-14). Penelitian ini menyangkut pengenaan pajak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan dalam penelitian ini. Pencatatan sumber-sumber hukum yang relevan memungkinkan kami untuk mengumpulkan bahan hukum primer untuk analisis studi ini. Pada saat yang sama, berbagai referensi yang berkaitan dengan topik yang diteliti juga dikumpulkan untuk mengumpulkan bahan hukum sekunder. Setelah itu, referensi-referensi tersebut dipilih, dipilih, dan dimodifikasi sesuai dengan informasi terkini. Untuk memperkuat analisis dalam penelitian ini, pendapat para ahli juga dikumpulkan melalui pengutipan langsung dan tidak langsung.

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Dasar Pengenaan Pajak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Tanah merupakan unsur yang memiliki peran krusial bagi manusia dalam menjalani kehidupan. Seiring dengan pertumbuhan populasi yang terus meningkat tanpa diimbangi dengan perluasan lahan, keterlibatan negara menjadi sangat penting dalam menjaga ketertiban melalui regulasi yang bersifat mengikat dalam bentuk aturan tertulis. Sebagai entitas yang memiliki kewenangan atas pengelolaan tanah, negara bertanggung jawab untuk memastikan pemanfaatannya demi kepentingan masyarakat. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" (Boedi Harsono, 1994: 98).

Secara hukum, satu pihak dapat mengubah kontrol atau kepemilikan tanah kepada pihak lain melalui proses yang disebut pengalihan hak atas tanah. Hal ini dapat terjadi dalam beberapa cara, termasuk melalui lelang, hibah, warisan, tukar menukar, atau jual beli. Pelaksanaan peralihan hak harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar sah (Notohamidjojo. R, 2001: 112-115).

Sebuah dokumen resmi, yang dibuat di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, diperlukan untuk mendukung peralihan hak dalam jual beli tanah. Pembeli dapat menggunakan dokumen ini untuk melakukan pengalihan hak atas tanah di kantor pertanahan setempat. Di sisi lain, ketika hibah dilakukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga membuat akta yang mengalihkan hak. Namun, akta ini tidak boleh melanggar hak-hak ahli waris yang sah.

Peraturan kolonial sebelumnya dianggap tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hak asasi manusia dan masih mengandung unsur kapitalisme, sehingga mendorong pengesahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam upaya untuk memodernisasi kebijakan agraria dan menghapus aturan-aturan yang dibawa dari Hindia Belanda, pasal ini menjadi landasan filosofis. Hukum agraria nasional sebagian besar didasarkan pada UUPA demi kepentingan bangsa dan negara. Kejelasan hukum atas hak-hak atas tanah, sistem pertanahan yang efisien, serta keadilan, kemakmuran, dan kebahagiaan yang bersifat universal merupakan tujuan dari aturan ini.

Jika semua pihak dalam perjanjian jual beli memegang teguh kesepakatan mereka dan tidak melakukan sesuatu yang dapat merugikan pihak lain, maka transaksi jual beli akan berjalan lancar. Namun pada kenyataannya, tidak semua transaksi jual beli hak atas tanah dapat berjalan sesuai kesepakatan. Salah satu pihak dapat dikatakan wanprestasi jika tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan. Ketika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan tanggung jawabnya seperti yang telah disepakati, maka hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi ini dapat berupa ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati, pelaksanaan yang bertentangan dengan semangat perjanjian, perpanjangan waktu di luar tenggat waktu yang telah disepakati, atau ketidakpatuhan terhadap perjanjian. Jika terjadi pelanggaran kontrak, pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi moneter, mengakhiri kontrak, atau dikenakan persyaratan tambahan untuk menyelesaikan kewajibannya.

Terkadang tidak mudah untuk mengetahui apakah salah satu pihak telah melanggar ketentuan perjanjian jual beli. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut tidak jelas mengenai berapa lama masing-masing pihak harus menyelesaikan tugas mereka atau memenuhi komitmen mereka. Tidak selalu jelas kapan dan bagaimana masing-masing pihak diharapkan untuk memenuhi kewajibannya ketika membeli atau menjual hak atas tanah (Adrian Sutedi, 2008: 65).

Ketidakpatuhan terhadap prosedur pembuatan akta PPAT dapat diakibatkan oleh kegagalan pihak penjual dalam memenuhi kewajibannya dalam jual beli hak atas tanah yang dapat menimbulkan akibat hukum. Perlu diketahui bahwa akta PPAT, yang berfungsi sebagai dokumen resmi, berbeda dengan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta oleh kedua belah pihak. Selama memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh hukum kontrak, perjanjian jual beli dapat tetap berlaku meskipun nilai kekuatan pembuktian akta tersebut berkurang (*terdegradasi*).

Sebelum proses jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan, para pihak harus memenuhi komitmen dan syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian awal. Memenuhi semua persyaratan yang telah disepakati, pada kenyataannya dapat memakan waktu lebih lama dari yang diperkirakan. Ketika hal ini terjadi, penjual mungkin akan mengalami masalah yang membuatnya tidak dapat menandatangani AJB. Pembeli dapat mengalami masalah ini jika penjual tidak hadir saat akta ditandatangani, meskipun semua persyaratan perjanjian telah dipenuhi. Hal ini akan menghambat peralihan hak atas tanah. Tentu saja, hal ini akan merugikan pembeli yang telah memenuhi semua tanggung jawab mereka sebagaimana diuraikan dalam perjanjian yang mengikat secara hukum.

Untuk menghindari masalah ini, pembeli sering kali meminta vendor untuk membuat surat kuasa. Surat kuasa ini membuktikan bahwa Akta Jual Beli (AJB) tetap dapat ditandatangani meskipun penjual tidak hadir, selama semua persyaratan yang tercantum dalam perjanjian telah dipenuhi. Jika penjual berhalangan hadir dalam suatu transaksi, pembeli dapat bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual dengan surat kuasa ini. Dengan cara ini, penjualan dapat dilanjutkan tanpa penjual harus khawatir. Terakhir, penjual memberikan izin kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli atas nama mereka di hadapan notaris.

Peraturan hukum adat tentang penjualan dan pembelian berbeda secara signifikan dengan KUH Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan dalam Pasal 1457 bahwa ketika tanah dijual atau dibeli, penjual, yang memiliki tanah, setuju untuk memberikannya kepada pembeli dengan harga tertentu, dan pembeli, yang tidak memiliki tanah, berkewajiban untuk membayar harga tersebut. Para pihak dengan ini terikat oleh perjanjian ini, yang semata-mata berfungsi untuk menetapkan hak dan tanggung jawab masing-masing. (Subekti, 2003: 45). Mengutip persyaratan hukum, menyatakan bahwa “proses pemindahan hak atau penyerahan secara formal” diperlukan agar pengalihan tanah menjadi sah.

Pandangan yang berbeda menyatakan bahwa “Undang-Undang Pokok Agraria secara tidak langsung mengubah sistem hukum adat dari sistem konkret dan berbasis uang menjadi sistem hukum konsensual,” selain memperkenalkan perubahan mendasar pada hukum tanah. Menurut (Saleh Adiwinata, 1983: 3), pembeli belum dianggap sebagai pemilik tanah karena jual beli tanah menjadi perbuatan hukum konsensual setelah UUPA disahkan. Hal ini dikarenakan adanya perjanjian obligatorik dan akta yang dibuat di hadapan pejabat pemerintah, yang dikenal sebagai PPAT, yang jelas terpisah dari perjanjian zakelijik, yaitu peralihan dengan cara mendaftarkan balik nama di kantor pendaftaran tanah.

Gagasan negara kesejahteraan menyatakan bahwa peran negara tidak hanya untuk menjamin keamanan dan ketertiban umum, tetapi juga untuk mewujudkan keadilan sosial, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan meningkatkan kesejahteraan umum penduduk. Saat ini, konsep negara hukum formal dianggap kuno. Kita sekarang hidup di negara kesejahteraan, kadang-kadang disebut negara hukum substansial, di mana negara dipandang memiliki tanggung jawab aktif untuk memastikan kesejahteraan warganya (Jimly Asshiddiqie, 2005: 260-261). Mengingat ketidaksetaraan yang telah berkembang sebagai akibat dari kebijakan ekonomi liberal, Indonesia dapat dianggap sebagai negara kesejahteraan dalam pendekatannya terhadap pembuatan kebijakan sosial. Negara diberikan otonomi

puh (*freies ermessen*) di bawah sistem ini untuk melakukan intervensi di berbagai bidang masyarakat, politik, dan ekonomi untuk mencapai tujuan utama yaitu menjamin kesejahteraan umum (*bestuurszorg*) (Mahfud Marbun, 1987 :42).

Gagasan tentang negara berkembang sebagai hasil dari kemampuannya untuk melakukan kontrol atas tindakan masyarakat yang diperintah. Kekuasaan negara dimanifestasikan dalam norma-norma hukum, yang dikodifikasikan dalam peraturan-peraturan (*regelling*) dan dipraktekkan melalui keputusan-keputusan administratif (*beschikking*) (Satjipto Rahardjo, 2002: 48). Konsep ini menunjukkan tujuan negara (*staatsidee*) dan mencerminkan pemikiran hukum (*rechtsidee*). Untuk menegakkan cita-cita bangsa, tujuan negara, dan prinsip-prinsip hukum yang digariskan dalam Pembukaan UUD 1945, sangat penting untuk merumuskan kebijakan hukum nasional yang akan memperkuat seluruh sistem hukum nasional (Moh. Mahfud MD, 2006: 13).

Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Yang Tidak Memenuhi Kewajiban Pajak Dalam Transaksi Jual Beli Atas Tanah

Agar kontrak jual beli berjalan lancar, penting bagi semua pihak untuk mematuhi semua persyaratan yang telah disepakati, termasuk tanggung jawab dan risiko yang ditanggung oleh masing-masing pihak. Hal ini akan memastikan bahwa tidak ada pihak yang merasa dirugikan secara tidak adil. Namun, pelaksanaan kontrak untuk penjualan atau pembelian tanah sering kali tidak sesuai dengan harapan. Istilah “wanprestasi” digunakan untuk menggambarkan ketika salah satu pihak dalam kontrak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.

Ketika ketentuan dalam perjanjian jual beli tanah tidak jelas mengenai kapan dan bagaimana masing-masing pihak harus memenuhi kewajibannya, maka akan sulit untuk menentukan kapan salah satu pihak telah melakukan wanprestasi (Fajaruddin, 2017: 285-306). Ketidakmampuan atau kelalaian salah satu pihak untuk melaksanakan tanggung jawab yang telah disepakati dalam kontrak merupakan wanprestasi. Pelanggaran ini dapat bermanifestasi sebagai kelalaian dalam kinerja, kesalahan dalam penilaian, atau tidak terpenuhinya kewajiban. Pemaksaan bukanlah akar penyebab pelanggaran; sebaliknya, kecerobohan atau pengabaian yang disengaja atas kewajiban pihak lainlah yang menimbulkan kemungkinan kerugian bagi pihak yang telah memenuhi kesepakatan.

Wanprestasi berbeda dengan kewajiban yang ditanggung oleh setiap pihak yang beranggapan jika wanprestasi merupakan bagian dari pelanggaran terhadap undang-undang. Hal ini disebabkan ketika seorang debitur tidak memenuhi kewajibannya, seperti gagal membayar utang tepat waktu, maka tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak kreditur. Pandangan tersebut memang memiliki dasar, tetapi dalam konteks hukum, wanprestasi tidak dapat serta-merta disamakan dengan tindakan melawan hukum, terutama saat diterapkan dalam kasus tertulis. Jika wanprestasi dikaitkan langsung dengan nilai-nilai standar tindakan melawan hukum, hal tersebut dapat menimbulkan kesalahan dalam penafsiran dan bahkan menghambat tujuan utama dari suatu persidangan. Pada umumnya, untuk menentukan apakah pembeli telah melakukan wanprestasi atau tidak, hal tersebut bergantung pada isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

Biasanya, kontrak jual beli akan mengalami wanprestasi setelah kedua belah pihak menyetujuiinya. Kesepakatan antara pembeli dan penjual menjadi dasar terjadinya wanprestasi. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur persyaratan hukum kontrak jual beli, sehingga semua pihak yang terlibat harus mengacu padanya saat mereka membuat perjanjian. Harus ada kesepakatan yang mengikat antara para pihak, kecakapan untuk bertindak atau membuat perjanjian, objek atau subjek yang jelas, dan tujuan yang tidak melanggar ketentuan hukum, merupakan beberapa syarat yang harus dipenuhi (Luthfi, M. A., & Khisni, A., 2018: 65-74). Pembeli dapat dianggap wanprestasi jika mereka gagal memenuhi ketentuan dalam perjanjian, yang dapat merugikan penjual. Menurut Pasal 1366 KUH Perdata, jika pembeli tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dan penjual menderita kerugian, maka pembeli bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri maupun yang disebabkan oleh kecerobohnya atau kurang hati-hati.

Ketika penjual dan pembeli membuat perjanjian jual beli tanah, wanprestasi yang terjadi sangat mirip dengan wanprestasi yang terjadi pada jenis perjanjian lainnya. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa perjanjian adalah syarat yang diperlukan untuk terjadinya wanprestasi. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi tanggung jawabnya dalam perjanjian karena kelalaianya, maka wanprestasi dapat terjadi. Kecerobohan ini dapat muncul dalam berbagai cara, termasuk namun tidak terbatas pada: melaksanakan sebagian kewajiban, mengabaikan kewajiban sama sekali, tidak memenuhi janji yang dibuat, atau bahkan melanggar ketentuan perjanjian.

Ada dua hal yang menjadi pertimbangan utama dalam setiap pembelian atau penjualan: kewajiban penjual untuk menyerahkan barang dan kewajiban pembeli untuk memilikinya secara bebas; dan kewajiban pembeli untuk membayar harga pada waktu dan tempat yang telah disepakati (Hayati, N, 2016: 278-289). Sebagai pihak ketiga, bank memiliki kewajiban dan hak, seperti memverifikasi keakuratan pembayaran dan memastikan keamanan dana yang ditransfer hingga sampai ke tangan yang berhak. Demi pemenuhan semua hak yang tercantum dalam perjanjian jual beli, bank juga dapat mengenakan biaya administrasi pada proses pembayaran.

Tanggung jawab pajak merupakan pertimbangan penting bagi semua pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah. Di antara tanggung jawab tersebut adalah kewajiban untuk membayar pajak, termasuk pajak penghasilan, pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pajak pertambahan nilai (jika ada pengusaha kena pajak yang terlibat dalam transaksi tersebut). Beberapa konsekuensi hukum dapat terjadi jika kewajiban pajak ini tidak dipenuhi. Di antaranya adalah kemungkinan adanya denda administratif, bunga, atau kenaikan jumlah pajak yang harus dibayar oleh pihak yang tidak memenuhi kewajibannya. Peraturan perpajakan, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, telah mencantumkan ketentuan mengenai sanksi-sanksi tersebut. Selain itu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 UU KUP, individu dapat menghadapi hukuman pidana, termasuk peningkatan denda atau bahkan hukuman penjara, untuk penghindaran pajak yang disengaja.

Selain itu, transaksi hak atas tanah dapat dianggap tidak sah secara hukum jika terjadi ketidakpatuhan terhadap kewajiban perpajakan. Alasannya, untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu untuk memenuhi persyaratan administratif tertentu, salah satunya melakukan pembayaran pajak. Sertifikat tidak dapat dipindah tanggalkan dan secara resmi mengalihkan kepemilikan tanah kepada pembeli tanpa adanya bukti pembayaran pajak. Akibatnya, ada kemungkinan besar terjadi perselisihan di masa depan yang timbul dari transaksi ini, yang dapat melibatkan penjual, pembeli, atau bahkan pihak ketiga yang memiliki keluhan. Untuk menghindari risiko hukum dan memastikan keabsahan transaksi, penting bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah untuk memenuhi kewajiban perpajakan mereka.

Simpulan

Penarikan pajak dalam aktivitas jual beli, khususnya yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, merupakan instrumen penting bagi pemerintah untuk meningkatkan pendapatan negara dan mendorong keadilan fiskal. Dasar pengenaan pajak ini umumnya merujuk pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditentukan oleh pemerintah berdasarkan hasil analisis lokasi, kondisi lingkungan, dan harga pasar. Penggunaan NJOP sebagai acuan memiliki kelebihan, seperti memberikan kepastian hukum, mencegah praktik penggelapan nilai transaksi, dan menciptakan keseragaman dalam penghitungan pajak. Namun, sistem ini juga memiliki kelemahan, seperti ketidaksesuaian dengan harga pasar aktual dan potensi pembebanan yang berlebihan bagi wajib pajak. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk terus memperbaiki mekanisme penetapan NJOP dengan meningkatkan transparansi, akurasi, dan frekuensi penyesuaian nilai. Selain itu, perlu ada ruang bagi masyarakat untuk mengajukan keberatan jika NJOP yang ditetapkan dinilai tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Dengan demikian, pengenaan pajak pada transaksi jual beli dapat menjadi lebih adil, efektif, dan mendukung pembangunan berkelanjutan.

Konsekuensi administratif dan pidana bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak memenuhi kewajiban perpajakannya bisa sangat merugikan. Pihak-pihak yang terlibat dapat dikenakan sanksi administratif seperti denda, bunga, atau kenaikan jumlah pajak yang harus dibayar jika mereka tidak membayar atau melaporkan pajak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Selain itu, individu atau entitas yang terlibat dapat menghadapi denda yang besar atau bahkan hukuman penjara untuk setiap kegiatan kriminal yang mengarah pada penghindaran atau penyalahgunaan pajak, seperti pelaporan nilai transaksi yang kurang. Hal ini dapat menimbulkan dampak yang luas, termasuk potensi kerugian finansial, kerusakan reputasi, dan penurunan kepercayaan publik. Sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi hak atas tanah untuk memenuhi kewajiban perpajakan mereka secara jujur dan sesuai dengan peraturan yang berlaku agar konsekuensi hukum yang merugikan dapat dihindari.

Daftar Bacaan

- Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Indonesia, hal 65.
- Boedi Harsono, 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Indonesia, hal 98.
- Bustamar Ayza, 2018. *Hukum Pajak Indonesia*, Kencana, Depok, hal 154.
- Chidir Ali, 1993. *Hukum Pajak Elementer*. Penerbit Eresco, Bandung, hal 117.
- Fajaruddin, 2017. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf*. De Lega Lata, hal 285-306.
- Hayati, N, 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)*. Lex Jurnalica, hal 278-289.
- Hadjon, M Philipus. 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal 110.
- Jimly Asshiddiqie, 2005. *Konstitusi dan Konstitutionalisme Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, hal 260-261.
- Luthfi, M. A., & Khisni, A, 2018. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya. *Jurnal Akta*, hal 65-74.
- Mahfud Marbun, 1987. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, hal 42.
- Notohamidjojo, R. 2001, *Hukum Agraria dan Masalah Tanah di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, hal 112-115.
- Saleh Adiwinata, 1983. *Perkembangan Hukum Perdata Adat Sejak Tahun 1960*, Alumni, Bandung, hal 3.
- Satjipto Rahardjo, 2002. *Sosiologi Hukum Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah, Singkat*. P.T.Rajawali, Jakarta, hal 48.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Tunggal Anshari Setia Negara*, 2017. *Ilmu Hukum Pajak*. Setara Press,Malang, hal 13-14.
- Subekti, 2003, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal 45.
- Thomas Soebroto and Daradjat Harahap, 1986. *Tanya Jawab Perpajakan*. Dahara Prize, Semarang, hal 87.