

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 10 Agustus 2023, Revised: 19 September 2023, Publish: 20 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Akibat Hukum Transaksi Jual Beli Dalam Kaitannya Dengan Validasi Pajak Daerah Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan

Suhendar¹, Yuslim², Syofiarti³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: hendraoccu@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: hendraoccu@gmail.com¹

Abstract: *Pelalawan district often finds that the price of buying and selling transactions for land and buildings that occur during the transfer of rights does not match the actual transaction price, this creates an imbalance that can be detrimental to taxpayers and local government agencies themselves, such as buying and selling transactions that occur far away. below the actual market price used as the basis for NPOP in calculating BPHTB. If this is done intentionally, then the action can be categorized as tax evasion. The approach used in this research is an empirical juridical approach. The data used in this research are secondary data and primary data. All data and materials obtained from research results are compiled and analyzed qualitatively, and presented in qualitative descriptive form. From the research results, it can be explained that: First, the implementation of buying and selling transactions in relation to regional tax validation by the Regional Financial and Asset Management Agency of Pelalawan Regency has no authority to validate price determination that exceeds the price of buying and selling transactions that have been made by the parties and there are no regulations. which requires validation of pricing determinations. The Pelalawan Regency Regional Financial and Asset Management Agency only has the authority to check the payment of tax deposits in the transfer of rights to land and buildings, as well as ensuring whether the tax deposits have been paid by the parties in the sale and purchase transaction for the transfer of rights to land and buildings. Second, the legal consequences of buying and selling transactions in relation to the validation of regional taxes by the Regional Financial and Asset Management Agency of Pelalawan Regency, where the Notary as PPAT must wait for the day, date and time to be included when the parties appear. The inclusion of the day, date, month, year and time when the parties appear will only be included at the beginning of the Sale and Purchase Deed after the validation process is complete. The notary as PPAT for this action violates the UUJN, because there is an element of falsification in that the inclusion of the day, date, month, year and time when appearing does not correspond to the reality that occurred when the parties appeared. The action of the Notary as PPAT to include false information in the authentic deed results in the deed*

becoming null and void. A notary as a PPAT can be punished for false information stated in the deed.

Keyword: BPHTB Tax Validation, Regional Financial and Asset Management Agency, Notary/PPAT

Abstrak: Kabupaten Pelalawan seringkali ditemukan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terjadi dalam peralihan hak tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, hal ini menimbulkan ketimpangan yang bisa merugikan wajib pajak dan instansi pemerintah daerah itu sendiri, seperti misalnya transaksi jual beli yang terjadi jauh di bawah harga pasar sebenarnya yang digunakan sebagai dasar NPOP dalam penghitungan BPHTB. Jika hal tersebut dilakukan dengan sengaja, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tax evasion (penggelapan pajak). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder dan data primer. Terhadap semua data dan bahan yang diperoleh dari hasil penelitian disusun dan dianalisis secara kualitatif, dan disajikan dalam bentuk *deskriptif kualitatif*. Dari hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa: Pertama, Pelaksanaan transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan tidak berwenang untuk melakukan validasi penentuan harga yang melebihi harga transaksi jual beli yang telah dibuat para pihak dan tidak terdapat aturan yang mengharuskan validasi penentuan harga. Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan hanya berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap pembayaran setoran pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, serta memastikan apakah setoran pajak sudah dibayarkan para pihak dalam transaksi jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kedua, Akibat hukum transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan, dimana Notaris selaku PPAT harus menunggu untuk pencantuman hari, tanggal dan jam pada saat para pihak menghadap. Pencantuman hari, tanggal, bulan tahun dan jam saat para pihak menghadap itu baru akan dicantumkan pada bagian awal Akta Jual Beli setelah proses validasi selesai. Notaris selaku PPAT atas tindakan tersebut menyalahi UUJN, karena ada unsur pemalsuan bahwa pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada saat menghadap tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi pada saat para pihak menghadap. Tindakan Notaris selaku PPAT memasukkan keterangan palsu pada akta otentik berakibat akta menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT dapat dipidana dengan keterangan palsu yang dituangkan dalam akta tersebut.

Kata Kunci: Validasi Pajak BPHTB, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Notaris/PPAT

PENDAHULUAN

Tujuan Negara Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Untuk memperoleh tujuan tersebut, diperlukan dana yang cukup besar, Sumber pembiayaan Negara pada umumnya berasal dari sumber daya alam dan sumber daya manusia berupa pajak karenanya pemungutan pajak merupakan pilihan utama.¹

¹ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hlm. 2.

Pakar perpajakan mengatakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik, yang pemungutannya tidak mendapat imbalan secara langsung. Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essential. Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi Negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara.²

Mengingat wilayah Indonesia yang sangat luas dengan berbagai potensi daerahnya masing-masing tentunya hal ini menimbulkan kesulitan tersendiri bagi pemerintah pusat dalam mengawasi dan mengelola daerah-daerah tersebut. Untuk mempermudah dan mengefisienkan pengelolaan keuangan negara serta mempermudah pemungutan pajak, pemerintah melalui Undang-Undang No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, memberikan ruang lebih banyak kepada pemerintah daerah untuk mengurus rumah tangganya masing-masing.

Secara garis besar pajak di Indonesia dibagi 2 (dua), yaitu:³

1. Pajak Negara/Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah Kabupaten dan Kota guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah tentang otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 286 mengatakan bahwa Pajak daerah dan Retribusi daerah ditetapkan dengan Undang-undang yang pelaksanaan di daerah diatur lebih lanjut dengan Perda. Pengaturan lebih lanjut tentang pajak daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dalam perkembangannya telah digantikan oleh Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah walaupun pelaksanaannya belum diterapkan oleh pemerintah. Salah satu pajak yang diatur adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pada pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 dijelaskan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Salah satu sebab timbulnya pajak BPHTB ini dikarenakan adanya Perjanjian Jual Beli.

Jual Beli merupakan perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun belum dibayar, sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban. Oleh karena itu perjanjian jual beli sering dikatakan sebagai perjanjian konsensual atau disebut juga “perjanjian obligatur”.⁵

Peroleh hak atas tanah dan atau bangunan disebabkan oleh :⁶

² Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2003, hlm. 1.

³ Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT.Eresco, Bandung, 1992, hlm. 8.

⁴ A Qirom Syamsudin Meiliala, *Pokok-Pokok Huikum Perjanjian Beiseirta Peirkeimbangannya, Libeirty, Yogyakarta, 1985, hlm.38.*

⁵ *Ibid*, hlm.39.

⁶ Darwin, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm.141.

1. Pemindahan hak karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usahadan hadiah; dan
2. Pemberian hak baru yang dikarenakan kelanjutan pelepasan hak dandi luar pelepasan hak.

Untuk menindak lanjuti amanat dari Undang Undang No. 28 tahun 2009, Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 24 tahun 2022 tentang Penerapan Sistem Online Pajak Daerah Kabupaten Pelalawan, Pasal 1 angka 18 mengatakan bahwa Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Besarnya tarif BPHTB yang ditetapkan paling tinggi adalah 5% setelah dikurangi dengan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000. Mengingat Jual Beli merupakan kesepakatan kedua belah pihak tentulah harus juga memperhatikan nilai yang wajar dengan berpedoman pada nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pada saat transaksi Jual Beli dilaksanakan, karena itu Pemerintah Daerah sebagai pemungut pajak berkewajiban melakukan validasi penghitungan terhadap objek pajak yang diperjual belikan tersebut.

Dasar hukum validasi pajak BPHTB diatur dalam Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran BPHTB (SSB) adalah sebagai berikut:

- 1) Petugas (FO) menerima formulir berkas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dari Wajib Pajak.
- 2) Berkas diteliti dan diverifikasi oleh petugas pelayanan administrasi pajak dan retribusi daerah.
- 3) Persyaratan berkas kurang atau tidak lengkap akan dikembalikan kepada wajib pajak.
- 4) Berkas yang sudah lengkap akan direkap oleh petugas dan dibuatkan tanda terima proses validasi.
- 5) SSPD BPHTB diparaf oleh Kepala Subid, Kepala Bidang, dan Sekreris.
- 6) SSPD BPHTB ditanda tangani oleh kepala Bapenda yang selanjutnya akan diserahkan kepada wajib pajak.

Validasi terhadap Jual Beli Tanah dilakukan untuk mengetahui dan memastikan mengenai kebenaran data peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercantum dan tertera dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang dihitung sendiri oleh wajib pajak karena sistem pemungutan pajak adalah secara *Self Assesment System*.

Self Assesment System adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.⁷ Sistem pemungutan pajak dengan *Self Assesment System* untuk menghitung, menyetordan melaporkan sendiri pajak terutang sedangkan fiskus hanya mengawasi saja.

Validasi merupakan syarat yang harus dilakukan sebelum Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB. Apabila SSPD BPHTB belum ditanda-tangani oleh Fungsi Pelayanan BPKAD (Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah), maka penandatanganan akta peralihan hak dihadapan PPAT/Notaris juga belum dapat dilakukan PPAT/Notaris hanyadapat menandatangani akta peralihan hak tersebut setelah wajib pajak menyerahkan bukti

⁷ Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hlm, 110.

pembayaran pajak kepada PPAT/Notaris yang bersangkutan. Setelah hasil validasi/verifikasi dikeluarkan oleh BPKAD, maka akan diperoleh beberapa kemungkinan diantaranya adalah timbulnya pajak Kurang Bayar (KB) dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih rendah dibandingkan hasil validasi. Sedangkan timbulnya pajak Lebih Bayar (LB) adalah karena NPOP lebih tinggi dibandingkan hasil validasi.

Dalam prakteknya di kabupaten Pelalawan seringkali ditemukan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terjadi dalam peralihan hak tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, hal ini menimbulkan ketimpangan yang bisa merugikan wajib pajak dan instansi pemerintah daerah itu sendiri, seperti misalnya transaksi jual beli yang terjadi jauh di bawah harga pasar sebenarnya yang digunakan sebagai dasar NPOP dalam penghitungan BPHTB. Jika hal tersebut dilakukan dengan sengaja, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai *tax evasion* (penggelapan pajak).

Namun terdapat juga penghitungan pajak BPHTB yang dibebankan kepada wajib pajak dengan harga yang jauh di atas harga transaksi, hal ini disebabkan oleh penetapan harga jual objek pajak ditetapkan sendiri oleh dinas pendapatan daerah dengan berdasarkan harga pasar sehingga tidak mengacu pada sistem pemungutan pajak secara *Self Assesment System*, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum.

Dalam transaksi jual beli, pajak PPh harus dibayar sesuai ketentuan yang berlaku dan pajak BPHTB harus dibayar sesuai harga pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang sebenarnya. Jika tidak diperhatikan, maka hal tersebut merupakan suatu penghindaran pajak sekaligus penggelapan pajak yang dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perpajakan. Dalam hal inilah pentingnya validasi BPHTB dilakukan, selain untuk mengetahui tentang kebenaran dan keberadaan objek pajak serta kelengkapan data perolehan hak atas tanah dan bangunan, juga untuk menghindari penghindaran- penghindaran pajak yang dapat dilakukan oleh wajib pajak, karena sistem pemungutan pajak BPHTB dilakukan dengan *Self Assesment System*, wajib pajaklah yang menentukan dan menghitung sendiri pajak BPHTB yang akan dibayarnya

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah metode penelitian kualitatif Yuridis Empiris yaitu penelitian yang berfokus pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku dalam kenyataan di masyarakat, terutama akibat hukum transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Pelalawan.

Validasi adalah penentuan harga dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu yang dilakukan oleh warga masyarakat atau pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Validasi dapat diartikan sebagai suatu tindakan pembuktian dengan menggunakan cara yang sesuai dengan proses, prosedur, kegiatan, sistem, perlengkapan atau mekanisme yang digunakan dalam pengawasan untuk mencapai hasil yang diinginkan atau yang dikehendaki. Validasi adalah suatu tindakan pembuktian dengan tata cara atau metode yang sesuai dengan aturan yang berlaku secara terus menerus (konsisten) guna mencapai suatu tujuan atau hasil yang diinginkan.

Validasi atau pemeriksaan menurut Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 1 angka 28 adalah: "Serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji

kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka

melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah”.

Validasi dilaksanakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan. Validasi dengan penentuan harga tanah dan bangunan ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang diatur oleh Peraturan Daerah masing-masing sesuai dengan kebijakan Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah menentukan harga pada proses validasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan sebelum dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah di Kabupaten Pelalawan sebagai salah satu lembaga teknis daerah yang dilatar belakangi oleh perubahan pengelolaan keuangan daerah, yaitu Kepala Daerah diwajibkan menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan daerah yang terdiri atas laporan Realisasi APBD, laporan pajak daerah, Neraca daerah, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan daerah.⁸

Hak atas tanah dan bangunan menurut Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 1 adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai ketentuan Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 2 ayat (3) adalah:

- 1) Pemandahan hak karena: Jualbeli; Tukar menukar; Hibah; Hibah wasiat; Waris; Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; Penunjukan pembeli dalam lelang; Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; Penggabungan usaha; Peleburan usaha; Pemekaran usaha; atau Hadiah.
- 2) Pemberian hak baru karena: Kelanjutan pelepasan hak; atau Di luar pelepasan hak.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan berwenang untuk menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti dalam pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah. Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan menjadi bagian penting dalam pengelolaan perpajakan daerah dan retribusi daerah.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan melakukan validasi pada peralihan hak atas tanah dan bangunan terlihat dalam kewenangan yang telah diberikan Pemerintah Daerah. Validasi dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Pemerintah Daerah sebagai syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris selaku PPAT. Akta Jual Beli yang telah dibuat dan ditandatangani Notaris selaku PPAT akan menjadi syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan.

Ketentuan Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor 26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak BPHTB (SSB) Dari Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 3 ayat (1) bahwa:

- a. Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti

⁸ Wawancara dengan Deivitson Saharuidin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023.

- pembayaran PBB lainnya;
- b. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
 - c. Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
 - d. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif pengenaan atas objek pajak tertentu besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayar; dan
 - e. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan dalam validasi atas penentuan harga terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan selama ini tidak sesuai dengan Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor 26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak BPHTB (SSB) Dari Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Namun, Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan ikut campur dalam penentuan harga yang telah disepakati oleh para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Alasan ini didasarkan pada kenyataan di lapangan adanya ikut campur dalam penentuan harga oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan, yang menentukan harga sesuai perintah dari Pemerintah Daerah dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan dalam penentuan harga transaksi yang diterapkan untuk validasi, seringkali dengan harga yang melebihi harga transaksi. Padahal sebenarnya harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli sudah melebihi NJOP dan bahkan sudah lebih dua kali lipat dari NJOP yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan. Tidak terdapat aturan yang mengharuskan validasi untuk penentuan harga.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan yang berperan dalam validasi untuk penentuan harga tanah dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan kecurigaan untuk penentuan harga tanah yang melebihi harga transaksi.⁹ Penentuan harga yang melebihi harga transaksi termasuk merugikan para pihak. Apabila para pihak penjual dan pembeli telah bersepakat dengan harga tertentu, kemudian harus menyesuaikan harga yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan ini memberatkan pihak penjual dan pembeli.

Masyarakat merasa keberatan terhadap harga yang ditentukan Pemerintah Daerah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Penentuan harga yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah melanggar asas kebebasan berkontrak. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengakui adanya asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan bahwa semua perjanjian yang dimuat oleh para pihak yang melakukan perjanjian, secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.

Kesepakatan harga yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) mengikat secara sah sebagai undang-undang, penjual dan pembeli bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian termasuk dalam penentuan harga jual beli. Harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja, jadi apabila Pemerintah Daerah juga menentukan harga dalam validasi atas peralihan hak atas tanah dan bangunan maka Pemerintah Daerah melanggar asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan

⁹ Wawancara dengan Deivitson Saharuidin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023.

Hak atas Tanah dan Bangunan, Dasar pengenaan Pajak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak adalah:

Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam hal:

- a) Jual beli adalah harga transaksi;
- b) Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c) Hibah adalah nilai pasar;
- d) Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e) Waris adalah nilai pasar;
- f) Pemasukan dalam perusahaan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap adalah nilai pasar;
- i) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k) Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l) Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m) Pemekaran usaha adalah nilai pasar; n. Hadiah adalah nilai pasar, dan/atau
- n) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Nilai Jual Objek Pajak pada transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah sesuai dengan harga transaksi, apabila Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan ikut serta dalam penentuan harga dalam validasi maka tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Harga transaksi merupakan harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli atas suatu barang atau benda tertentu.

Pemerintah Daerah Kabupaten Pelalawan melalui Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah berperan atas penentuan harga dalam validasi pada proses pendaftaran peralihan hak atas dan bangunan juga melanggar asas personalitas. Asas Personalitas pada Pasal 1340 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak itu, hanya berlaku bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, asas personalitas bermakna bahwa kontrak atau perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya. Asas Personalitas pada perjanjian jual beli bidang tanah tertentu hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli saja yang berwenang atas perjanjian tersebut.¹⁰ Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah tidak termasuk para pihak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan, dengan demikian Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah tidak berwenang dalam penentuan harga pada proses validasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan.

Harga transaksi pada jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan menjadi acuan dalam dasar pengenaan Nilai Jual Objek Pajak yang akan menjadi penentuan harga dalam validasi. Namun, dilihat dari kondisi lapangan harga transaksi yang telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli dapat diubah dan ditentukan lagi oleh Pemerintah Daerah pada validasi atas pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan.

Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa sehubungan dengan hal tersebut, beberapa hal yang perlu menjadi perhatian antara lain:

- 1) Agar pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat karena dipersyaratkannya terlebih

¹⁰ Wawancara dengan Deivitson Saharuiddin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023.

- dahulu pengecekan (validasi) tanda bukti setoran pembayaran pajak pada kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan, maka tidak dipersyaratkan lagi pengecekan tanda bukti setoran pembayaran pajak pada kantor instansi yang berwenang pada masing-masing daerah.
- 2) Agar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung melakukan proses pendaftaran hak atas tanah dan bangunan atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan.
 - 3) Dalam rangka mengantisipasi pemalsuan bukti setoran pembayaran BPHTB, maka pemohon/kuasa/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris diminta untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak dan membuat surat pernyataan sesuai format terlampir, yang memuat keterangan bahwa yang bersangkutan benar telah membayarkan setoran BPHTB ke kantor instansi yang berwenang di daerahnya.

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah selaku lembaga Administrasi Negara hanya berwenang dalam hukum Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah dan tidak berwenang dalam hukum privat (hukum keperdataan). Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah tidak mempunyai kewenangan untuk turut serta dan ikut campur dalam lapangan keperdataan (termasuk penentuan harga pada validasi dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah dan bangunan). Sesuai dengan Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tidak lagi mempersyaratkan validasi oleh kantor instansi yang berwenang pada masing- masing daerah.

Terkait dengan kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah selaku pejabat Pejabat Administrasi Negara dalam di bidang hukum publik pada pelayanan umum dan bidang penyelenggaraan kesejahteraan umum harus mendapatkan perhatian utama dari Pemerintah Daerah, karena kepentingan publik merupakan hak-hak sosial dasar dari masyarakat (*social rights*). Kewenangan Pemerintah Daerah dalam hukum publik berwenang membuat peraturan perundang-undangan (regeling) dan membuat peraturan kebijakan. Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah tidak berwenang untuk ikut campur dalam penentuan harga saat proses validasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan, Pemerintah Daerah dalam bidang hukum publik harus mampu untuk memberikan kesejahteraan sosial masyarakat dengan baik dan tidak memberatkan /membebani masyarakat.

Akibat Hukum Transaksi Jual Beli Dalam Kaitannya Dengan Validasi Pajak Daerah Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah

PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 1 ayat (1) adalah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Ketentuan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan secara rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum bahwa: “Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. Jual beli; b. Tukar menukar; c. Hibah; d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. Pembagian hak bersama; f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g. Pemberian Hak Tanggungan; h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Notaris selaku PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Notaris

selaku PPAT menjadi bagian penting dalam pembuatan dan pendatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris selaku PPAT menjadi salah satu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan. Sebelum dibuat Akta Jual Beli harus dilakukan validasi terlebih dahulu dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Sehingga, Notaris selaku PPAT dapat membuat Akta Jual Beli setelah dilakukan validasi oleh DPPKAD dan para pihak telah menyerahkan bukti pembayaransetoran pajak.

Notaris selaku PPAT hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan setelah para pihak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB (SSB) dan telah dilakukan validasi oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 24 (1) dan Pasal 26 ayat (1) bahwa: “Pasal 24 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB (SSB). Pasal 26 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrasi sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

Notaris selaku PPAT dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli harus menunggu proses validasi selesai dengan tidak mencantumkan hari,tanggal, bulan, tahun dan jam. Validasi tersebut menjadi hambatan dalam pembuatan akta pada proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹¹ Notaris selaku PPAT dapat dikenakan sanksi administrasi dan denda, apabila Notaris selaku PPAT menandatangani akta pada proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sebelum validasi selesai dilakukan.

Notaris selaku PPAT juga menanggung beban yang berat, jika suatu ketika Akta Jual Beli dengan pencantuman hari,tanggal dan jam yang dilakukan setelah validasi selesai terjadi masalah, maka akta tersebut akan menjadi rancu. Apabila pencantuman hari,tanggal, bulan, tahun dan jam dilakukan setelah validasi, dan terjadi masalah terhadap akta tersebut maka akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT tersebut menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, maka mengakibatkan suatu akta menjadi batal demi hukum. Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 84 terhadap pelanggaran yang dilakukan Notaris selaku PPAT bahwa: “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.” Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 85 terhadap pelanggaran Notaris selaku PPAT bahwa: “Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a) Teguran lisan;
- b) Teguran tertulis;

¹¹ Wawancara dengan Deivitson Saharuiddin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023.

- c) Pemberhentian sementara; dan
- d) Pemberhentian dengan hormat; atau e. Pemberhentian dengan tidak hormat.”

Notaris selaku PPAT mempunyai konsekuensi dalam mencantumkan hari,tanggal, bulan, tahun dan jam pada akta yang dibuat dan ditandatangani. Permasalahan ini terjadi pada pencantuman hari,tanggal, bulan, tahun dan jam yang dilakukan setelah validasi selesai, dan para pihak telah menghadap kepada notaris pada awal sebelum validasi dilakukan.

Pencantuman hari,tanggal, bulan, tahun dan jam pada saat para pihak menghadap berbeda dengan hari,tanggal, bulan, tahun dan jam setelah proses validasi.¹² Notaris selaku PPAT dalam hal ini membuat keterangan yang tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi ini merupakan tindakan tidak jujur. Notaris selaku PPAT yang tidak jujur dapat dikenai teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat.

Permohonan Validasi ini menjadi memberatkan Notaris selaku PPAT dalam pembuatan dan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, padahal sesuai amanat Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, tidak lagi mensyaratkan untuk dilakukan validasi oleh instansi terkait daerah Kabupaten/Kota. Namun, menurut Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah karena BPHTB itu diperuntukan dan menjadi Pendapatan Asli Daerah maka ketentuan validasi untuk penentuan harga tersebut menjadi suatu keharusan yang dilakukan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan.

Kantor ATR/BPN Kabupaten Pelalawan mengatakan validasi perlu dilakukan untuk memenuhi kewajiban penjual dan pembeli dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pelalawan. Validasi ini dilakukan guna melihat atas kebenaran objek pajak dan penghitungan yang sesuai dengan standar sesuai dengan daerah masing-masing yang berbeda satu dengan yang lainnya.

Proses validasi menjadi hambatan Notaris selaku PPAT dengan waktu yang tidak cepat, dan validasi ini memberatkan juga untuk para pihak yang melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Banyak kecurigaan dari masyarakat atas validasi yang dilakukan Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, didasarkan pada penentuan harga tanah yang melebihi harga transaksi jual beli tanah dan bangunanyang sudah dibentuk para pihak.

Notaris selaku PPAT terhadap keharusan validasi dalam transaksi jual beli pada peralihan hak atas tanah dan bangunan merasa keberatan. Berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka keharusan adanya validasi yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada transaksi jualbeli dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak perlu diharuskan lagi. Para pihak dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan sudah menentukan harga sendiri dalam jual beli, maka tidak harus dilakukan lagi validasi penentuan harga lagi oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah.

Notaris selaku PPAT mengalami hambatan dalam pembuatan Akta Jual Beli pada peralihan hak atas tanah dan bangunan, proses validasi yang lama dan harus menunggu untuk beberapa hari ini membuat proses pembuatan akta menjaditidak cepat. Notaris selaku PPAT memandang adanya keberatan dengan penentuan harga yang melebihi harga transaksi oleh Badan Pengelolaan KeuanganDan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan.¹³

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan sebagai perpanjangan tangan dari Pemerintah Daerah yang berperan untuk menentukan harga pada transaksi jual beli hak atas tanah harus berdasarkan Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor

¹² Wawancara dengan Deivitson Saharuddin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023.

¹³ Wawancara dengan Deivitson Saharuddin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023.

Kep-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendaftaran dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak

Bumi dan Bangunan (PBB) dalam rangka pembentukan dan atau pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan melakukan pendataan dari identitas objek pajak, misalkan letak dari tanah atau bangunan yang bersangkutan, luas dari tanah dan/atau bangunan yang akan divalidasi, status hak dari objek tersebut, jenis peruntukannya, identitas dari pemilik tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, status dari pemilik tanah dan bangunan, alamat dari subjek pajaknya dan lain sebagainya yang bersangkutan dengan tanah dan/atau bangunan yang menjadi transaksi jual beli dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Penilaian terhadap tanah dan/atau bangunan menjadi dasar dalam menentukan NJOP. Penilaian tanah dan bangunan merupakan suatu rangkaian kegiatan pendataan untuk menentukan besarnya Pajak Bumi dan Bangun yang akan menjadi dasar NJOP yang akan dibayarkan oleh masing-masing wajib pajak. Wajib pajak akan membayarkan pajak sesuai dengan luas objek tanah dan/atau bangunan, serta sesuai dengan NJOP.

Penilaian tanah dan bangunan sesuai Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor Kep-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendaftaran dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikelompokkan dalam jenis objek pajak sebagai berikut:

- 1) Objek Pajak Umum, merupakan suatu objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan standar keluasan tanah berdasarkan pada kriteria tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Objek pajak umum terdiri dari:
 - a) Objek pajak standar, adalah objek-objek pajak yang memenuhi:
 - (1) Tanah: objek pajak tanah dengan luas sama atau dibawah dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
 - (2) Bangunan : bangunan yang menjadi objek pajak dengan jumlah lantai sama atau kurang dari 4 (empat) lantai.
 - (3) Luas bangunan : objek pajak dengan luas bangunan sama ataudibawah dari 1.000 m² (seribu meter persegi).
 - b) Objek pajak non standar, merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan yang memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut ini:
 - (1) Tanah : objek pajak tanah dengan luas lebih dari 10.000 m²(sepuluh ribu meter persegi)
 - (2) Bangunan : bangunan yang menjadi objek pajak dengan jumlah lantai lebih dari 4 (empat) lantai.
 - (3) Luas bangunan : objek pajak dengan luas bangunan lebih dari 1.000 m² (seribu meter persegi).
- 2) Objek Pajak Khusus, merupakan objek pajak yang mempunyai suatu konstruksi secara khusus atau dapat dikatakan objek pajak khusus ini keberadaanya mempunyai tujuan khusus, seperti lapangan golf, pelabuhan laut, bandar udara, jalan tol, pompa bensin dan lain sebagainya.

Validasi penentuan harga melanggar beberapa asas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau dan asas terbuka. Validasi penentuan harga melanggar asas sederhana, pendaftaran tanah menjadi tidak sederhana karena Notaris selaku PPAT memberikan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang berbeda dengan kenyataan pada saat para pihak menghadap. Pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang dilakukan setelah proses validasi ini melanggar asas sederhana.

Validasi oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan melanggar asas aman, dengan pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang

berbeda dengan saat para pihak menghadap menjadi tidak aman, karena jika terjadi masalah dikemudian hari akta tersebut menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT dapat digugat di Pengadilan karena, memasukkan keterangan palsu atas pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang berbeda pada kenyaatan saat para pihak menghadap yang ditulis di awal akta.

Validasi melanggar asas terjangkau, pendaftaran tanah pada peralihan hak atas tanah menjadi tidak terjangkau karena sering terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut merupakan hasil dari warisan. Kebanyakan penerima warisan adalah orang yang tidak mampu dalam hal keuangan. Validasi dengan penentuan harga ini menjadi tidak dapat terjangkau oleh rakyat yang tidak mampu.¹⁴

Validasi melanggar asas terbuka, pada proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak sepenuhnya terbuka yang kembali kepada administrasi Pemerintahan Daerah. Penentuan harga dalam validasi merupakan kebijakan daerah, sehingga masyarakat tidak mengetahui informasi atas dasar penentuan harga yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan.

Kebijakan dalam validasi penentuan harga sedapat mungkin harus dihapuskan sebagai syarat pendaftaran tanah dan bangunan, karena validasi tersebut memberatkan masyarakat Kabupaten Pelalawan, serta tidak ada aturan yang mengharuskan validasi. Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan pada kenyataannya hanya berwenang untuk melakukan pengecekan surat setoran pajak dan memastikan atas pembayaran setoran pajak dalam transaksi jual beli atas peralihan hak atas dan bangunan.

Sesuatu yang berlaku umum dimasyarakat itu belum tentu benar menurut hukum, sesuatu yang terjadi berulang dimana-mana namun tidak ada dasar hukum yang membenarkan dapat dicontohkan seperti validasi penentuan harga yang tidak ada aturannya, seharusnya validasi itu untuk pengecekan dan memastikan pajak sudah terbayarkan atau belum, serta pencantuman hari, tanggal dan jam saat para pihak menghadap dilakukan setelah proses validasi selesai. Kejadian-kejadian tersebut berlaku umum dimasyarakat dan selama ini dianggap benar dan berulang terus menerus

KESIMPULAN

Pelaksanaan transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan tidak berwenang untuk melakukan validasi penentuan harga yang melebihi harga transaksi jual beli yang telah dibuat para pihak dan tidak terdapat aturan yang mengharuskan validasi penentuan harga. Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan hanya berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap pembayaran setoran pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, serta memastikan apakah setoran pajak sudah dibayarkan para pihak dalam transaksi jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akibat hukum transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan, dimana Notaris selaku PPAT harus menunggu untuk pencantuman hari, tanggal dan jam, serta nilai transaksi pada saat para pihak menghadap. Pencantuman hari, tanggal, bulan tahun dan jam saat para pihak menghadap itu baru akan dicantumkan pada bagian awal Akta Jual Beli setelah proses validasi selesai. Notaris selaku PPAT atas tindakan tersebut menyalahi UUJN, karena ada unsur pemalsuan bahwa pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada saat menghadap tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi pada saat para pihak menghadap. Tindakan Notaris selaku PPAT memasukkan keterangan palsu pada akta otentik berakibat akta menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT dapat dipidana dengan keterangan palsu yang dituangkan dalam akta

¹⁴ Wawancara dengan Deivitson Saharuiddin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023

tersebut.

REFERENSI

- _____, *Otonomi dan Manajeimein Keiuiangan Daeirah*, Peineirbit Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2004.
- A Qirom Syamsuidin Meiliala, *Pokok Pokok Huikuim Peirjanjian beiseirta Peirkeimbangannya*, Yogyakarta, Libeirty, 2010.
- Achmad Ali, *Meinguiak Tabir Huikuim (Suiatui Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Guinuing Agung, Jakarta, 2002.
- Ahmadi Mirui, *Huikuim Kontrak Peireincanaan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Peirsada, Jakarta, 2007.
- Bambang Suinggono, *Meitodei Peineilitian Huikuim*, Raja Grafindo Peirsada, Jakarta, 2001.
- Buistamar Ayza, *Huikuim Pajak Indoneisia*, Preinada Meidia Group, Jakarta, 2018. Darwin, *Pajak Daeirah Dan Reitribuisi Daeirah*, Mitra Wacana Meidia, Jakarta,
- C.S.T Kansil dan Christinei S.T Kansil, *Sisteim Peimeirintahan Indoneisia*, PT. Buimi Aksara, Jakarta, 2003.
- Dalam Peirspektid UiUi No. 17/2003 Teintang Keiuiangan Neigara*, PNRI, Jakarta, 2003.
- Donald Black, *Beihavior of Law*, Neiw York San Fransisco, Acadeiic Preiss, London, 1976.
- Dwika, *Keiadilan dari Dimeinsi Sisteim Huikuim*, <http://huikuim.kompasiana.com>, diakseis pada tanggal 20 Mareit 2022.
- Grafika, Jakarta 2003.
- H.A.W Widjaja, *Peircontohan Otonomi Daeirah di Indoneisia*, Rineika Cipta, Jakarta, 1998.
- Hadi Irmawan, *Peingantar Peirpajakan*, Bayuimeidia, Malang, 2006.
- Hamzah Rasyid, *Kontrak dalam Juial-Beili Barang Inteirnasional*, EiLIPS dan FH- UiI, Jakarta, 1998.
- Ichsan Achmad, *Huikuim Peirdata*, Peimbimbing Masa Jakarta, 2002.
- Jazim Hamidi, *Reivoluisi Huikuim Indoneisia: Makna, Keiduiduikan, dan ImplikasiHuikuim Naskah Proklamasi 17 Aguistuis 1945dalam Sisteim Keitataneigaraan RI*, Konstitusi Preiss & Citra Meidia, Yogyakarta, 2006.
- Lili Rasjidi, *Huikuim Seibagai Suiatui Sisteim*, Mandar Majui, Bandung, 2003. Mardiasmo, *Peirpajakan*, Andi Offseit, Yogyakarta, 2003.
- Luikman Hakim Nainggolan, *Beintuik-beintuik Keikeirasan Seiksual*, *Juurnal Eiquiality*, *Volumei 13, Nomor 1*, 2008.
- M. Solly Luibis, *Filsafat Ilmui dan Peineilitian*, Mandar Majui, Bandung, 1994.
- M. Yahya Harahap, *Seigi-seigi Huikuim Peirjanjian*, Aluimni, Bandung 1986.
- Marihot P. Siahaan, *Uitang Pajak, Peimeinuihan Keiwajiban, dan Peinagihan Pajak deingan Suirat Paksa*, Raja Grafindo Peirsada, Jakarta, 2004.
- Mochtar Kuisuimaatmadja, *Fuingsi dan Peirkeimbangan Huikuim Dalam Peimbanguinan Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1986
- Muikti Fajar dan Yuilianto Achmad, *Dualisme Peineilitian Huikuim Normatif dan Eimpiris*, Puistaka Peilajar, Yogyakarta, 2010.
- Muinawar Ismail, *Peindapatan Asli Daeirah Dalam Otonomi Daeirah*, Brawijaya Preiss, Malang, , 2001.
- Peiratuiran Buipati Nomor 24 tahuin 2022 teintang Peineirapan Sisteim Onlinei Pajak Daeirah Kabuipatein Peilalawan*
- Peiratuiran Daeirah Nomor 1 Tahuin 2019 teintang Peiruibahan atas Peiratuiran Daeirah Kabuipatein Peilalawan Nomor 1 Tahuin 2016 teintang Reitribuisi Daeirah*
- Peiratuiran Peimeirintah Nomor 48 tahuin 1994, yaitui teintang Peimbayaran Pajak Peinghasilan atas Peinghasilan dari Peingalihan Hak Atas Tanah dan Banguinan.*
- Phillipuis M. Hadjon, *Peirlinduingan Huikuim Bagi Rakyat Indoneisia*, PT. Bina Ilmui, Suirabaya, 1987.

Pusat dan Peimeintahan Daerah.

R. Santoso Brotodihardjo, *Peingantar Ilmui Huikuim Pajak*, PT Eireisco, Bandung, 1993.

R. Suibeikti, *Aneika Peirjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Rachmad Soeimitro, *Asas dan Peirpajakan*, Rafika Aditama, Bandung, 1986. Riduian Syahrani, *Rangkuiman Intisari Ilmui Huikuim*, Citra Aditya Bakti, Bandung,

Rochmat Soeimitro, *Peingantar Singkat Huikuim Pajak*, PT.Eireisco, Bandung, 1992.

Safri Nuirmanui, *Peingantar Peirpajakan*, Yayasan Obor Indoneisia, Jakarta, 2003. Salim H.S., *Huikuim Kontrak Teiori dan Teiknik Peinyuisuinan Kontrak*, Sinar

Satjipto Raharjo, *Ilmui Huikuim*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Satya Arinanto, *Hak Asasi Manusia dalam Transisi Politik di Indoneisia*, Pusat Stuidi Huikuim Tata Neigara FHUiI, Jakarta, 2003.

Siswanto Suinarso, *Huibuingan Keimitraan Badan Leigislatif dan Eikseikuitif di daerah*, Bandar Majui, Bandung, 2005.

Soeidarmin dan Suibagioa, *Aspek Huikuim dalam Eikonomi*, Juiruisan Manajeimein FEi UiM, Malang, 1991.

Soeiroso, *Peingantar Ilmui Huikuim*, Fajar Grafika, Jakarta, 2006.

Suidikno Meirtokuisuimo, *Peineimuiian Huikuim*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. Syahrudin Rasuil, *Peinginteigrasian Sisteim Akuintabilitas Kineirja dan Anggaran*

Suinardi, N., Hamid, A. A., Lativa, A. K., & Tuiluis, N, *Deiteirminant of Cost Eifficieincy and It's complaint*, (*Inteirnational Jouirnal of Applieid Buisineiss and eiconomic*, 16, 2018.

Undang-Undang Dasar Reipuiblik Indoneisia Tahuin 1945. Kitab Undang-Undang Huikuim Peirdata.

Undang-Undang Nomor 23 Tahuin2014 Peimeintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahuin 2009 Pajak Daerah dan Reitribuisi Daerah. Undang-Undang Nomor 1 Tahuin 2022 Huibuingan Keiuiangan antara Peimeirintah

Wawancara deingan Deivitson Saharuiddin, SH, MH, seilakui Keipala BPKAD Kabuipatein Peilalawan, wawancara dilaksanakan pada tanggal 5 Juili 2023.

Wirjono Projodikoro, *Huikuim Peirdata Teintang Peirseituijuian-Peirseituijuian Teirteintui*, Suimuir, Bandung, 1991.

Yahman, *Karakteiristik Wanpreistasi Dan Tindak Pidana Peinipuan Yang Lahir Dari Huibuingan Kontraktual*, Preinameidia Group, Jakarta, 2014.

Zainuidin Ali, *Meitodei Peineilitian Huikuim* , Sinar Grafika, Jakarta, 2009.