

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.<sup>1</sup> Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi.<sup>2</sup>

Oleh sebab itu tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan kemana mereka pergi. Pada konteks ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.<sup>3</sup>

Masalah tanah dalam masa pembangunan adalah amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, hukum,

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal.31.

<sup>2</sup> Bernhard Limbong. "*Konflik Pertanahan*". Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012, hal 1.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal 1– 2.

sosial ekonomi dan Hamkamnas. Tiap Pembangunan membutuhkan tanah, entah sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau permukiman.

Makin meningkatnya jumlah penduduk, juga semakin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pula kebutuhan akan tanah, pada hal luas tanah (wilayah) di suatu negara sangat terbatas. Persoalan yang kemudian dihadapi, yaitu hukum hanya mengatur penggunaan tanah serta bagaimana mengatur hubungan dengan manusia (penduduk) untuk memajukan/meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan Negara.

Untuk mengantisipasi agar tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, maka tanah pada tingkat tertinggi di kuasai oleh Negara. Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pembangunan nasional di Negara kita dewasa ini tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Abdurrahman, *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, hal. 2.

Setiap negara membutuhkan dana untuk mengelola pemerintahan dan membangun negaranya. Negara akan berupaya untuk mengumpulkan dana tersebut dengan berbagai cara. Dana tersebut akan dipergunakan untuk mencapai kebutuhan perekonomian negara itu sendiri. Penerapan peraturan perpajakan merupakan salah satu cara untuk mendapatkan dana tersebut. Pajak sendiri merupakan sumber pendanaan terbesar bagi negara Indonesia. Pajak juga memiliki peranan yang penting dalam pemulihan ekonomi. Pajak bersifat memaksa dan tidak memberikan imbalan secara langsung karena telah diatur dalam undang-undang. Dalam penyelenggaraan negara, pajak memberikan kontribusi terhadap negara sebesar  $\pm 80\%$  dari total pendapatan negara setiap tahunnya. Pada tahun 2020, perpajakan diperkirakan berkontraksi 9,2% sebagai dampak pandemi Covid-19. Tahun 2021 ditargetkan meningkat sebesar 2,9% seiring dengan peningkatan kegiatan ekonomi dengan memfokuskan pada kebijakan yang mendukung pemulihan ekonomi dan melanjutkan reformasi perpajakan. Dalam beberapa tahun terakhir, target pajak tidak mencapai titik yang diharapkan. Hal tersebut disebabkan oleh rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya. Menemukan bahwa rendahnya kepatuhan wajib pajak disebabkan oleh pengetahuan perpajakan yang masih rendah. Penjelasan Umum Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) tahun 2000 menjelaskan bahwa pembinaan masyarakat wajib pajak dapat dilakukan melalui berbagai cara, antara lain pemberian penyuluhan pengetahuan perpajakan menggunakan media masa maupun secara langsung.

Dengan memahami pentingnya pajak, juga merupakan salah satu bentuk kontribusi kepada negara.<sup>5</sup>

Fungsi pajak sangat berperan bagi pembangunan negara dan masyarakat. Pajak digunakan untuk membiayai berbagai macam pengeluaran publik. Pajak dibayarkan oleh rakyat kepada Negara berdasarkan undang-undang yang berlaku. Fungsi pajak begitu penting sehingga setiap orang harus memenuhi kewajiban pajaknya. Tanpa fungsi pajak sebagian besar kegiatan negara akan sulit berjalan. Namun, masih banyak orang yang belum mengerti apa saja fungsi pajak. Ini membuat orang banyak menghindari kewajiban pajaknya. Fungsi pajak merupakan salah satu sumber terbesar pendapatan negara. Fungsi pajak juga nantinya dinikmati oleh seluruh warga negara. Maka dari itu sangat penting untuk membayar pajak dengan tertib.

Pemerintah telah menentukan nilai pajak yang harus dibayarkan oleh para pihak yang melakukan transaksi hak atas tanah tetapi terkadang biaya pajak-pajak tersebut di rasa terlalu tinggi oleh para pihak. karena itu ada kalanya para pihak tidak menggunakan nilai sebenarnya sebab berkonsekuensi dengan pajak yang tinggi. Sebagai ukurannya pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak

---

<sup>5</sup> Hariyanto dalam Hardiningsih dalam Eka Prasetya Naraza, 2022 *Sejak Muda Sadar Pajak-Peran Generasi Milenial Dalam Peningkatan Pengetahuan Untuk Kepatuhan Wajib Pajak Demi Pemulihan Ekonomi*, Universitas Internasional Batam, halaman 500.

Penghasilan (PPh) di dasarkan pada nilai transaksi yang tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Transaksi jual beli tersebut agar dapat diterima oleh masyarakat umum dan mendapatkan pengakuan hukum oleh masyarakat setempat, tertuang dalam Pasal pendaftaran tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997), jual beli tanah harus dilakukan dengan membuat akta jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>6</sup> Dengan demikian dapat di simpulkan PPAT memiliki peranan yang sangat penting bukan hanya menyangkut transaksi jual beli tanah namun penentuan nilai pajak pada transaksi tersebut.

Banyak sekali kasus-kasus yang menjerat PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah contoh kasus dalam beberapa berita yang beredar dengan judul “Wow!! PPAT Crisdy Lewerissa Dipolisikan Terkait Pemalsuan AJB” isi beritanya menyebutkan Crisdy Lewerissa, SH adalah Notaris/PPAT yang diduga telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tanah palsu milik Abdul Rifai Tamnge kepada oknum anggota Polres Tual (yang ditugaskan di kantor BNN Kota Tual) AKP La Ode Arif Jaya (AJ).<sup>7</sup>

Berita kedua dengan judul “KPK Dalami Kasus Rafael Alun Lewat Dua Orang Notaris PPAT”, berita menyatakan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) memanggil tiga orang saksi dalam dugaan korupsi suap gratifikasi yang menjerat

---

<sup>6</sup> Undang Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No. 5 tahun 1960.

<sup>7</sup> <https://malukupost.com>, PPAT Crisdy Lewerissa Dipolisikan Terkait Pemalsuan AJB, diakses pada 25 April 2024.

mantan pejabat Direktorat Jenderal (Ditjen) Pajak Kementerian Keuangan (Kemenkeu), Rafael Alun Trisambodo (RAT). Kepala Bagian (Kabag) Pemberitaan KPK, Ali menyebutkan dua orang saksi merupakan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan satu orang pihak swasta. Sebelumnya, penyidik KPK menyatakan bahwa Rafael Alun Trisambodo (RAT) telah menyamakan sejumlah transaksi jual beli rumah. Hal tersebut terungkap usai penyidik KPK memeriksa satu orang pihak swasta atas nama Hirawati pada Selasa (2/5). Sebagaimana diketahui, KPK telah secara resmi menahan dan menetapkan Rafael Alun Trisambodo (RAT) sebagai tersangka pada Senin (3/4) atas kasus dugaan gratifikasi senilai US\$90 ribu atau setara Rp1,3 miliar.<sup>8</sup>

Berita Ketiga dengan judul “Etika Notaris PPAT dalam Kasus Mafia Tanah Nirana Zubir” berita menyatakan dugaan perpindahan nama ini dijelaskan oleh Nirina dalam konferensi pers di Polda Metro Jaya “bermula dari keresahan ibu saya yang merasa surat tanahnya hilang sehingga beliau meminta tolong kepada Asisten Rumah Tangga untuk mengurus sertifikatnya yang hilang tersebut. Namun kenyataannya surat tersebut disalahgunakan oleh RK untuk mengubah nama kepemilikannya,” urai Nirina Zubir pada hari Rabu (17/11). Kanit Krimum Polres Metro Jakarta Barat mengatakan bahwa anggotanya sudah melakukan pemeriksaan di Polda Metro Jaya, namun baru hari ini dilakukan panggilan kepada RK. Tidak hanya itu, mereka dibantu oleh tiga orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>8</sup> <https://jateng.gatra.com>, KPK Dalami Kasus Rafael Alun Lewat Dua Orang Notaris PPAT, di akses 25 April 2024.

dalam proses perubahan nama kepemilikan atas properti yang berada di kawasan Jakarta Barat. Notaris tersebut merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah Jakarta Barat yang bernama Faridah, Ina, dan Edwin. Faridah sudah terlebih dahulu menyerahkan dirinya kepada pihak kepolisian namun dua orang lainnya dijemput secara paksa.<sup>9</sup>

Berita keempat dengan judul “Dua Oknum PPAT Kasus Nirana Zubir Ditahan” isi berita menyatakan , dua oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jakarta Barat, Ina Rosaina, dan Edwin Ridwan, yang merupakan tersangka kasus mafia tanah dengan korban Aktris Nirina Zubir akhirnya ditahan.<sup>10</sup>

Berdasarkan berita-berita di atas dapat disimpulkan banyak sekali celah yang bisa dimanfaatkan oleh oknum PPAT untuk melakukan perbuatan yang berlawanan dengan aturan-aturan yang ada. Ini membuat banyak sekali ketimpangan dan ketidakadilan di masyarakat dimana ada segelintir orang yang notabene memiliki uang, kewenangan dan kekuasaan bisa mempermainkan ini semua. Sedangkan untuk masyarakat biasa terkhusus untuk hal membayar pajak mereka dipatok dengan nilai penuh.

Berdasarkan pemaparan di atas penulis tertarik untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai hal-hal yang berkaitan dengan **“PERUBAHAN NILAI JUAL**

---

<sup>9</sup> <https://www.viva.co.id>, Etika Notaris PPAT dalam Kasus Mafia Tanah Nirana Zubir di akses 25 April 2024.

<sup>10</sup> <https://www.viva.co.id>, Dua Oknum PPAT Kasus Nirina Zubir Ditahan, di akses 25 April 2024.

## **BELI OBYEK PAJAK OLEH PPAT SEBAGAI ACUAN PEMBAYARAN PAJAK PARA PIHAK KEPADA NEGARA”.**

### **1.2. Permasalahan**

Berpijak pada uraian latar belakang di atas, sehingga dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah tindakan merubah nilai jual beli obyek pajak dilakukan oleh PPAT merupakan perbuatan melanggar hukum ataukah perbuatan melanggar etik Profesi ?
2. Apa akibat hukum perbuatan PPAT merubah nilai jual beli obyek pajak tersebut ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa perbuatan yang di lakukan oleh PPAT melanggar kode etik PPAT atau melanggar Hukum atau bahkan melanggar keduanya, dan untuk mengetahui akibat hukum apa yang dapat menimpa kepada pihak pihak oknum yang terlibat entah itu penjual, pembeli, bahkan pejabat pembuat akta tanah yang terlibat dalam kelancaran transaksi tersebut yang tentunya kegiatan semacam ini sangat merugikan Negara.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini dapat diharapkan memberi manfaat sebagai berikut:



## 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, dapat memberikan wawasan dan keilmuan pada pembaca umumnya dan mahasiswa fakultas Hukum dalam pengembangan sistem hukum dalam kasus ini yaitu tentang perubahan nilai objek pajak oleh PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah, khususnya bagi mahasiswa Hukum.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan atau informasi bagi mahasiswa dan masyarakat untuk menambah pengetahuan dan memperluas tentang perubahan nilai objek pajak oleh PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah.

### 1.5. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>11</sup> Penelitian memiliki istilah lain atau dikenal dengan riset. Riset berasal dari Bahasa Inggris yaitu *research* yang berasal dari kata *re* (kembali) *search* (mencari) dengan demikian penelitian yang memiliki istilah riset dapat diartikan sebagai mencari kembali. Adapun kegiatan penelitian ini didasari rasa keingintahuan seseorang yang kemudian disebut sebagai peneliti dalam menjalankan kegiatan penelitiannya. Penelitian merupakan bentuk

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia. hal:43.

ungkapan dari rasa ingin tahu yang dilakukan dalam bentuk atau kegiatan penelitian secara ilmiah. Penelitian ini dilakukan dengan sebuah rasa percaya akan objek yang menjadi penelitian akan diteliti dengan mencari tahu sebab akibat yang timbul atau terjadi pada objek penelitian.<sup>12</sup>

### 1.5.1. Metode Pendekatan

Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.<sup>13</sup> Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu peneliti menggunakan peraturan Perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>14</sup>
2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) sebagai pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang relevan

---

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hal. 27-28.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana. 2008) hal. 29.

<sup>14</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar,. hal.185.

dengan permasalahan yang diteliti sehingga akan membuat argumentasi hukum dalam menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.<sup>15</sup>

### **1.5.2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>16</sup>

### **1.5.3. Bahan Penelitian Hukum**

Untuk melakukan pengambilan data pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis data yang terdiri dari :

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang merupakan hasil dari Tindakan yang dilakukan oleh Lembaga yang berwenang. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 187.

<sup>16</sup> Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004), hal. 52.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 4) Undang-undang Nomor 28 tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas UU Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.
- 7) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.
- 8) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 9) Undang-undang Nomor 31 tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- 10) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Pemberantasan Korupsi.
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

## 2. Bahan sekunder

Merupakan bahan primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul bahan primer atau pihak lain. Kegunaan data sekunder adalah untuk mencari data awal atau informasi, mendapatkan landasan teori atau landasan hukum, mendapatkan batasan, defenisi, arti suatu istilah.<sup>17</sup>

### 1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Studi kepustakaan adalah sebagai rangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data Pustaka, membaca, dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi Pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Burhan Ashsofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, hal. 49.

<sup>18</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit* hal.160.