BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era modern ini, sektor properti menjadi salah satu pilar utama dalam perekonomian di Indonesia, khususnya tanah memainkan peran krusial sebagai salah satu aset paling berharga dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat tinggal, usaha maupun investasi jangka panjang. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi tinggi, tetapi juga nilai sosial dan budaya yang mendalam, terutama di negara agraris seperti Indonesia.

Di tengah pertumbuhan ekonomi yang pesat, transaksi jual beli tanah semakin marak terjadi, terutama di wilayah perkotaan dan pedesaan yang sedang berkembang. Fenomena ini mencerminkan bagaimana tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber daya alam, tetapi juga sebagai instrumen ekonomi yang mendukung pembangunan nasional. Menurut Gisani *et al.* (2023), transaksi jual beli tanah menjadi aktivitas ekonomi yang sangat penting karena permintaan tanah terus meningkat untuk keperluan infrastruktur, perumahan dan investasi jangka panjang. Hal ini menandakan tingginya minat masyarakat terhadap kepemilikan properti, sehingga traksaksi jual beli tanah menjadi bagian tak terpisahkan dari aktivitas ekonomi masyarakat.

Untuk menjaga keamanan dan kepatuhan terhadap regulasi, prosedur peralihan hak milik melalui proses jual beli tanah merupakan aspek penting dalam transaksi properti yang memerlukan langkah-langkah hukum yang jelas. Prosedur ini melibatkan pemeriksaan sertifikat hak milik ke kantor

Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengurusan akta jual beli di notaris, hingga pelaporan pajak ke kantor pajak daerah. Namun, kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur dan persyaratan dokumen sering menjadi kendala. Persyaratan seperti surat kuasa, bukti pembayaran pajak, dan sertifikat asli sering kali diabaikan atau disiapkan secara tidak lengkap, sehingga bisa menghambat proses transaksi. Ketidakpahaman ini sering kali menimbulkan kerugian materiil bagi para pihak yang terlibat, terutama di kalangan masyarakat awam yang tidak memiliki latar belakang hukum atau keuangan, sehingga rentan terhadap penipuan, kesalahan administrative, hingga pembatalan transaksi.

Selain pentingnya memahami prosedur peralihan hak milik, aspek perpajakan juga memainkan peran besar dalam menentukan kewajiban pajak para pihak. Saat melakukan transaksi jual beli tanah, para pihak tidak hanya menerima atau menyerahkan uang senilai harga tanah yang disepakati, karena masih ada komponen biaya lainnya yang harus ditanggung seperti pajak jual beli tanah. Pajak jual beli tanah merupakan iuran yang harus diberikan penjual dan pembeli atas tanah yang menjadi objek jual beli kepada negara. Kusumaningrum (2020) menyatakan bahwa sektor perpajakan menjadi sumber dana negara terbesar. Sektor properti, melalui pajak, turut berkontribusi besar terhadap pendapatan negara. Oleh karena itu, pemahaman mendalam tentang perhitungan pajak jual beli tanah menjadi sangat penting bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi properti.

Namun, perhitungan pajak yang benar dalam transaksi jual beli tanah, sering kali muncul sebagai permasalahan karena kurangnya pemahaman

masyarakat. Pajak-pajak yang terkait seperti Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak tanah kerap dihitung salah karena ketidakpahaman tentang dasar pengenaan nilai bruto. Ariyanto & Ridwan (2025) menekankan bahwa besarnya PPh final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dihitung berdasarkan jumlah bruto, yang masih sulit dipahami oleh masyarakat awam.

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai perhitungan pajak jual beli tanah sering kali menyebabkan pembayaran pajak yang tidak tepat. Pajak yang terlalu rendah dapat mengakibatkan sanksi, sedangkan pajak yang terlalu tinggi membebani keuangan pribadi. Selain menimbulkan sanksi dan beban finansial, ketidakpahaman ini juga menghambat kelancaran proses transaksi secara keseluruhan. Banyak kasus di mana penjual atau pembeli gagal memenuhi kewajiban pajak, sehingga transaksi tertunda atau bahkan batal. Oleh karena itu, edukasi tentang perhitungan pajak menjadi kebutuhan mendesak untuk melindungi kepentingan semua pihak.

Dalam menghadapi permasalahan tersebut, peran notaris menjadi krusial sebagai pejabat umum yang menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Notaris bertanggung jawab membuat akta autentik yang menjadi bukti kuat di pengadilan, termasuk memeriksa keabsahan semua dokumen. Gisani *et al.* (2023) menegaskan bahwa peran notaris dalam transaksi jual beli tanah sangat penting untuk memastikan legalitas dan mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, notaris berfungsi sebagai penjaga kepastian hukum dalam proses peralihan hak milik atas tanah.

Notaris juga berperan dalam memberikan edukasi kepada para pihak

tentang prosedur dan kewajiban pajak, agar transaksi berjalan lancar dan sesuai undang-undang, sehingga mengurangi beban administratif bagi klien. Di kantor notaris seperti Shinta Triyoga, S.H., M.Kn., proses ini sering menjadi titik awal bagi transaksi yang aman dan efisien. Hal ini menunjukkan bahwa notaris adalah elemen kunci dalam mengatasi permasalahan umum yang dihadapi masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang di paparkan, maka penulis tertarik mengambil judul "Prosedur Peralihan Hak Milik atas Tanah dan Perhitungan Pajak dalam Transaksi Jual Beli di Kantor Notaris". Judul ini dipilih karena kantor Notaris Shinta Triyoga, S.H., M.Kn. menjadi tempat praktik penulis, di mana penulis dapat mengamati praktik nyata perhitungan pajak dan prosedur peralihan hak melalui proses jual beli. Hal ini juga didasari oleh observasi awal penulis bahwa banyak klien notaris yang bingung dengan perhitungan pajak serta dokumen yang diperlukan dalam peralihan hak milik atas tanah, sehingga laporan ini bisa menjadi kontribusi pribadi penulis.

Pentingnya judul ini terletak pada kemampuannya untuk memberikan pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat tentang perhitungan pajak yang benar dan prosedur peralihan hak milik atas tanah, sehingga mengurangi risiko bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Di tengah maraknya transaksi tanah, laporan ini dapat menjadi referensi praktis untuk menghindari penipuan dan memastikan kepatuhan pajak. Selain itu, judul ini penting karena memiliki nilai edukatif yang tinggi dan dapat berkontribusi pada peningkatan kesadaran masyarakat tentang peran notaris dalam transaksi tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan permasalahan yaitu:

1. Bagaimana prosedur dalam hal peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli di kantor notaris?
2. Bagaimana perhitungan pajak bagi penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah di kantor notaris?

1.3 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari Praktik Magang Kerja ini yaitu:

1. Untuk mengetahui proses peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli tanah di kantor notaris.
2. Untuk mengetahui perhitungan pajak bagi penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah di kantor notaris.

1.4 Manfaat

1.4.1 Manfaat Bagi Mahasiswa

Adapun beberapa manfaat bagi mahasiswa adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan pemahaman teori yang dipejari di perkuliahan dengan praktik langsung di dunia kerja.
2. Melatih keterampilan dan mendapatkan pengalaman kerja di lingkungan yang sesungguhnya.
3. Mengasah kemampuan komunikasi dan bekerja sama dengan berbagai orang di lingkungan kerja, baik dengan rekan, atasan maupun dengan pihak luar.

1.4.2 Manfaat Bagi Universitas Islam Balitar

Adapun beberapa manfaat bagi Universitas Islam Balitar adalah sebagai berikut:

1. Memperkuat reputasi universitas sebagai institusi yang menghasilkan lulusan kompeten dan siap bekerja.
2. Mendorong kerja sama yang lebih erat antara universitas dan berbagai instansi terkait, sekaligus untuk mendapatkan informasi tentang kondisi umum mitra PMK.
3. Menjadi sarana umpan balik dari tempat PMK mahasiswa, yang berguna sebagai evaluasi untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa di masa depan.

1.4.3 Manfaat Bagi Instansi

Adapun beberapa manfaat bagi instansi adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan efisiensi kerja kantor dengan adanya kehadiran mahasiswa PMK yang bisa membantu dalam kegiatan operasional.
2. Meningkatkan inovasi dalam pelaksanaan tugas di kantor dengan masukan dan ide-ide baru dari mahasiswa PMK.
3. Berkontribusi dalam pendidikan dan pembinaan generasi muda.

1.4.4 Manfaat Akademis

Adapun beberapa manfaat akademis adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pemahaman nyata mengenai bagaimana peraturan perundang-undangan diterapkan dalam kegiatan operasional di kantor notaris.
2. Meningkatkan pengetahuan mengenai perhitungan pajak dan

dokumen yang diperlukan dalam proses peralihan hak milik atas tanah di kantor notaris.