



Implikasi Kebijakan Pengajuan Validasi Pajak Penghasilan terhadap Pelaksanaan Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bahmid¹ dan Rima Arianti Sinurat²

Fakultas Hukum Universitas Asahan, Sumatera Utara, Indonesia

DOI: <http://dx.doi.org/10.15294/pandecta.v16i1.27769>

Article info

Article History:

Received : January 30th 2021

Accepted: March 15th 2021

Published: June 1st 2021

Keywords:

validation; transfer of sale and purchase rights; PPAT

Abstrak

Penelitian ini dilatar belakangi oleh penerbitan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 yang merupakan perubahan kedua atas Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Dalam penulisan ini peneliti lebih berfokus pada pengaruh validasi terhadap kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan apa saja hambatan Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam wilayah kerjanya. Metode Penelitian dalam penulisan ini dilakukan dengan metode empiris. Yang mana dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara secara langsung serta dengan penyebaran kuesioner secara online. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh pengajuan validasi terhadap kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan apa saja hambatan yang dialami Kantor Pelayanan Pajak Pratama Pratama Kisaran dalam wilayah kerjanya. Berdasarkan hasil dari penelitian di lapangan, banyak para kalangan pejabat pembuat akta tanah yang menganggap aturan baru ini menyulitkan atau menghambat kinerjanya. Salah satu faktor utama yang menghambat yaitu permasalahan waktu dalam proses validasi Pajak Penghasilan.

Abstract

This research is motivated by the publication of the Regulation of the Director General of Taxes Number PER-21 / PJ / 2019 which is the second amendment to the Regulation of the Director General of Taxes Number PER-18 / PJ / 2017 concerning Research Procedures for Evidence of Fulfillment of Income Tax Payment Obligations on Income from Transfer of Rights to Land and / Or Buildings, Agreement on Sale and Purchase of Land and / or Buildings along with Amendments, which with the issuance of this legal rule greatly affects the performance of the Land Deed Making Official (PPAT) as an official threatening in terms of sale and purchase. The research method in this study was carried out by using an empirical approach. Based on the results of research in the field, many officials who make land acta think that this new regulation makes it difficult or hinders their performance. One of the main inhibiting factors is the problem of time in the PPh validation process.



1. Pendahuluan

Jual beli adalah suatu bentuk peralihan hak atas suatu benda yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak benda tersebut terlepas dari pemegang aslinya dan akan menjadi hak orang lain. Proses initelah ada sejak lama. Pada masa penjajahan, bagi masyarakat adat yang tidak menganut hukum tertulis peralihan hak atas suatu objek dilakukan dengan hukum yang berlaku di lingkungan masyarakat tersebut.

Peralihan hak menganut prinsip dasar yaitu "terang dan tunai". Terang artinya jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat public yang berlisensi, dan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas). Jadi, kalau pembayaran belum lunas tidak bisa disebut jual-beli (Nur Hayati, 2016, h. 279).

Jual beli sendiri memiliki dua sisi dalam hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum kontrak. Dikatakan seperti itu karena pada sisi hukum kebendaan jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada suatu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk dari sebuah perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Hukum jual beli pada hakikatnya masuk kedalam ranah hukum keperdataan, dikatakan demikian karena hubungan hukum yang terjadi antara penjual dan pembeli lahir dari perjanjian yang diatur dalam hukum kontrak (perjanjian) yang sudah barangtentu melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak, yaitu kewajiban penjual menyerahkan barang yang diperjanjikan dan sipembeli menyerahkan sejumlah uang yang telah menjadi kesepakatan para pihak. Termasuk sisi hukum kebendaan terhadap tanah/bangunan yang juga merupakan bagian sisi hukum keperdataan. Namun terkait jual beli atas tanah dan bangunan perihal pendaftarannya adalah merupakan sisi kajian hukum administrasi Negara yang berhubungan pendaftaran tanahnya karena melibatkan pejabat ad-

ministrasi Negara dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Peratanahan Nasional (ATR/BPN) serta jajarannya. Meskipun pendaftaran tanah hanya mempertegas adanya peralihan untuk itu harus didaftar/dicatat pada lembaga yang berwenang (Iga Gangga Dewi, 2010).

Pada awalnya jual beli cukup dilakukan di depan kepala desa, namun pada zaman modern yang diberi kewenangan untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini bermaksud untuk meningkatkan mutu sebuah alat bukti dari sebuah peristiwa hukum tertentu. Keterkaitan Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam peralihan hak yaitu dalam pembuatan sebuah Akta Jual Beli sebagai akta otentik. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Peralihan hak atas tanah dan hak kepemilikan atas satuan rumah susun melalui jual beli, pertukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pengalihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika disahkan melalui akta yang dibuat dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan."

Pejabat Pembuat Akta Tanah di sini sesuai yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah ialah: Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik pada perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat umum pembuat akta tanah mempunyai beberapa fungsi diantaranya (Syamsi, 2018, h. 26):

- 1) Sebagai bukti bahwa telah terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu;
- 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tercantum dalam suatu perikatan tersebut adalah tujuan dan keinginan para pihak;
- 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga

bahwa pada waktu tertentu, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi dari perjanjian tersebut telah sesuai dengan kehendak para pihak.

Selain hal di atas, akta yang dibuat pejabat tanah sendiri mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam hukum, baik dalam hukum publik maupun hukum non publik. Dengan akta ini, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua (Salim HS, 2019, h. 13). Perihal tersebut sesuai Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu"

Berdasarkan hal tersebut di atas maka akta yang dibuat oleh pejabat tersebut selanjutnya akan digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan informasi tersebut. Motif pemeliharaan pendaftaran tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah dan berbagai hak terdaftar agar dengan mudah menunjukkan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Urip Santoso, 2016, h. 26).

Dalam proses penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan maka sangat diperlukan kepastian data fisik obyek dan juga diperlukan data yuridis obyek jual beli, hal ini bermaksud menentukan kualitas produk sertifikat dan jaminan dari ugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah (Irda Pratiwi, 2019, h. 58). Didalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan penjual dan pembeli

juga dikenakan pajak. Pajak dalam jual beli tanah adalah pungutan yang harus dibayarkan penjual atau pembeli atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut (Bahmid, 2011, h. 2).

Sumber potensi pemungutan PPh adalah penghasilan atas penjualan/pengalihan hak atas tanah dan bangunan (Husodo and Harjati, 2017) Untuk penjual akan dikenakan Pajak Penghasilan sedangkan pajak yang dibayar oleh pembeli adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Purnamasari, 2020, h. 24). Orang perseorangan atau badan yang telah memenuhi kewajiban membayar Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah dilakukan harus melakukan penyampaian permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan ke Kantor Pelayanan Pajak (Pajak, K. (n.d.). Kewajiban Pelaporan SPT PPh bagi Wajib Pajak Walau Tidak Memiliki Penghasilan. klikpajak.id/blog/lapor-pajak/kewajiban-pelaporan-spt-pph/, akses 8 Juni 2020) dalam rangka proses penyelesaian pembayaran PPh.

Pemberlakuan aturan ini sudah berlaku cukup lama, namun pada akhir tahun 2019 tepatnya tanggal 30 Desember 2019 Direktur Jenderal Pajak telah menerbitkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2018 yang merupakan perubahan kedua atas Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017. Dalam peraturan ini, setelah membayarkannya baik penjual maupun pembeli melakukan penyampaian permohonan penelitian bukti pembayaran pajak kepada Kantor Pelayanan Pajak (Isyifa Risna Gusniarti, 2017, h. 8).

Pelaksanaan permintaan penelitian (validasi) ini untuk menghindari penyalahgunaan oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dan merugikan masyarakat, misalnya dengan pemberian bukti setoran pajak yang tidak benar. Dilihat dari tujuan pemerintah membuat peraturan ini patutlah kita hargai. Namun jika dilihat dari sudut pandang Pejabat Pembuat Akta Tanah, proses validasi biasanya dilakukan dengan 7 (tujuh) hari kerja, bisa dengan 10 (sepuluh) hari kerja, atau

bisa lebih. Hal ini dikarenakan petugas yang menjalankan validasi terbatas, sedangkan arsip pemohon validasi sangat banyak dan menumpuk.

Melihat hal tersebut, proses validasi tentu saja menimbulkan kendala yang sangat besar bagi proses kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan ketidakpastian proses waktu validasi, seringkali menjadi kendala besar bagi PPAT dalam membuat akta tanah terhenti, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat membuat Akta Jual Beli jika prosedur pengesahannya belum selesai.

2. Metode

Metode penelitian ialah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian membicarakan mengenai tata cara pelaksanaan penelitian (Jonaedi Efendian & Jhony Ibrahim, 2018, h. 2). Metode penelitian ini ialah sebuah metode penelitian hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana kerjanya hukum di masyarakat (Achmad, 2015, h. 280).

Dengan melakukan review terhadap beberapa regulasi yang berkaitan dengan pengajuan pelaporan Validasi Pajak Penghasilan diantaranya Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, yang dikaitkan dengan pembahasan terhadap pengaruh pengajuan validasi PPh terhadap kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik secara manual maupun *online* dan hambatan yang dialami pihak Direktur Jendral Pajak dalam melakukan validasi Pajak Penghasilan di wilayah kerjanya khususnya Kantor Pelayanan Pajak Pratama, serta berbagai regulasi dan referensi lain yang bersesuaian dengan penelitian ini dapat berupa jurnal maupun media-media pemberitaan yang terpercaya.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, untuk lebih mengkrucutkan penelitian ini agar lebih fokus, maka penelitian ini menggunakan pendekatan

empiris sosiologis yang dengan kata lain adalah “jenis penelitian hukum sosiologis” dan dapat disebut pula dengan “penelitian lapangan”(Waluyo, 2015, h. 15) dengan tujuan agar dapat menganalisis yang komprehensif, terukur dan sistematis terhadap sejauh mana pengaruh pengajuan validasi dalam kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah serta hambatan apa saja yang dialami bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam melakukan validasi di wilayah kerjanya.

Berdasarkan tema penelitian sereta hasil survey maka lokasi penelitian dipilih 3 Kabupaten/Kota di Sumatera Utara yaitu: Kabupaten Asahan. Batubara, Asahan yang terdapat di Sumatera Utara sebagai wilayah kerja organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Asahan, Tanjungbalai dan Batubara. Ketiga wilayah ini dipilih di dasarkan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi objek survey yang dilakukan. Serta lokasi responden terkait yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama di Kisaran Kabupaten Asahan.

Untuk menjamin keberhasilan pengumpulan data didalam penelitian ini maka responden dalam bentuk quisioner yang diambil 10% dari Jumlah pejabat pembuat akta tanah Wilayah Kerja Kabupaten Asahan, Tanjungbalai, dan Batu Bara. Sedangkan responden wawancara dibatasi dan ditentukan secara langsung yang itu Ibu Siswaty Tarigan, SH., M.Kn dan Bapak Ahmad Bustami Panjaitan, SH., M.Kn yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Ibu Anasetiani, A. Md. Akt yang merupakan Tim Pelaksana di Kantor Pelayanan Pajak Pratama.

Pendekatan pengumpulan data yang sesuai untuk penulisan penelitian ini adalah mencakup penelitian di lapangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada data primer dan data sekunder. Data primer ialah data yang diterima langsung dari sumber pertama, yakni perilaku masyarakat yang diperoleh melalui penelitian (Soekanto, 2016, h. 12). Artinya didalam penelitian kali ini data primer didapatkan dengan cara wawancara secara langsung dan penyebaran kuesioner/angket secara online. Sedangkan data sekunder ialah data yang dapat memberikan penjelasan tentang data primer, yang

dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian buku-buku, jurnal ilmiah, surat kabar, pamflet, brosur, dan lain-lain. Teknik Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi, yaitu melakukan pengamatan secara langsung pada Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Siswaty Tarigan, SH., M.Kn dan Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Ahmad Bustami Panjaitan, SH., M.Kn serta Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kisaran. Untuk mendapatkan sumber informasi yang akurat oleh lembaga terkait dilakukan wawancara dengan responden terkait. Terakhir kajian mendalam terhadap penelitian ini dilakukan dengan menyandingnya berbagai literatur yang pernah ada.

3. Hasil dan Pembahasan

Pengaruh Pengajuan Validasi Pajak Penghasilan Terhadap Kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Semenjak diterbitkan nya peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2018 yang merupakan perubahan kedua atas Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017, ada sedikit perubahan dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mana para pihak baik penjual maupun pembeli wajib melakukan permohonan penelitian atau pengecekan kembali (Validasi) terhadap kebenaran SSP yang disetor benar dan tidak keliru dalam perhitungan pajaknya.

Berdasarkan wawancara bersama responden Ibu Siswaty Tarigan, SH., M.Kn sebagai seorang PPAT, "dengan diterbitkan nya peraturan ini tentunya memberikan pengaruh yang cukup besar khususnya terhadap kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tidak hanya itu saja, berdasarkan hasil kuesioner yang dilakukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Asahan-Tanjungbalai-Batubara, sebanyak 10% dari 55 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diambil sampel, 100% responden menyatakan bahwa proses validasi sangat mempengaruhi pekerjaan dalam melaksanakan tugasnya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun berbeda dengan Bapak Ahmad Bustami Panjaitan, SH., M.Kn, dalam wa-

wancaranya yang dilakukan pada tanggal 12 Oktober 2020 ia menyatakan bahwa adanya proses validasi PPH tidak terlalu berpengaruh terhadap kinerjanya sebagai pejabat pembuat akta tanah selama pihak dalam jual beli tersebut melengkapi seluruh berkas yang diminta oleh pihak kantor pajak. Dari data yang diambil berdasarkan hasil kuesioner, sebanyak 87,5% pejabat pembuat akta tanah masih sering mengalami kendala dalam proses pelaporan validasi pajak penghasilan dengan rata-rata responden menyatakan bahwa rata-rata berkas yang diajukan validasinya sejumlah 37,5% memiliki 0-5 berkas per bulan, 50% memiliki 6-10 berkas per bulan dan hanya 12,5% yang memiliki 11-15 berkas per bulannya.

Secara praktik hambatan yang dialami dalam validasi ini adalah mengenai waktu. Proses pengerjaan validasi membutuhkan waktu yang sangat lama. Dengan adanya aturan ini terkadang dalam proses jual beli memakan waktu yang cukup lama. Hal ini pun didasari dengan kantor pelayanan pajak pratama yang memiliki standar operasional yang mana penyampaian hasil validasi 7 (tujuh) hari kerja, selama berkas terpenuhi pihak KPP akan meng-acc penyampaian Validasi Pajak Penghasilan ini, akan tetapi jika tidak dipenuhi proses validasi ini pasti akan tertunda lagi (Wawancara bersama Bapak Ahmad Bustami Panjaitan, SH., M.Kn). Apabila ditemukan ada kesalahan-kesalahan dalam pemenuhan berkas, misalnya kesalahan dalam perbedaan tanda tangan dengan di Kartu Tanda Penduduk ataupun perbedaan tanggal yang ada di kwitansi pembayaran pajak penghasilan berbeda dengan tanggal yang tercantum dalam berkas validasi. Biasanya apabila kesalahan ini timbul berkas pengajuan validasi akan ditolak dan pihak pejabat pembuat akta tanah wajib mengajukan ulang dari awal lagi (Wawancara bersama Ibu Siswaty Tarigan, SH., M.Kn).

Tidak hanya itu saja, selanjutnya mengenai pencatatan nomor pokok wajib pajak juga sering menjadi kendala. Misalnya wajib pajak berada di Rantau Prapat tentu nomor pokok wajib pajaknya bukan dari Kabupaten Asahan sedangkan objek jual beli berada

di Kabupaten Asahan. Hal ini sering menjadi kendala karena terkadang pihak pejabat pembuat akta tanah tidak tahu bahwa kode berkas yang harus diisi berbeda, apabila masalah ini terjadi biasanya pihak kantor pajak akan melakukan pemindah bukuan yang mana hal ini membutuhkan waktu 1 (satu) bulan lalu setelah itu pihak pejabat pembuat akta tanah harus melakukan validasi ulang dari awal (Wawancara bersama Ibu Siswaty Tarigan, SH., M.Kn).

Selanjutnya, berdasarkan kuisioner yang dibagikan kepada beberapa pejabat pembuat akta tanah permasalahan seperti yang di atas juga meliputi, status nomor pokok wajib pajak klien tergolong Non Efektif atau bahkan wajib pajak masuk ke Daftar Pencarian Orang. Selain berpengaruh terhadap waktu kinerja pejabat pembuat akta tanah menurut hasil kuisioner, lahirnya peraturan ini juga berpengaruh dalam penentuan harga objek jual beli. Penentuan harga terhadap objek jual beli akan disetujui kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan prinsip dalam perjanjian yaitu prinsip konsensualisme yang berarti suatu perikatan akan timbul apabila kedua belah pihak sepakat.

Namun berbeda dengan ketentuan validasi ini, menurut hasil wawancara bersama responden Nilai Jual Objek Pajak ditentukan oleh pihak perpajakan. Padahal biasanya yang menentukan harga objek jual beli yaitu Dinas Pendapatan Daerah. Mengenai hal ini apabila harga yang ditentukan oleh pihak perpajakan tidak sesuai dengan kesepakatan, pihak pejabat pembuat akta tanah akan mendiskusikan kembali dengan para pihak yang terkait. Permasalahan penentuan harga ini cukup sering terjadi, menurut pihak pejabat pembuat akta tanah penentuan harga yang dikeluarkan oleh perpajakan sangat tidak masuk akal. Hal ini dikarenakan perpajakan dalam penentuan harga mengikuti harga bank, lelang bank dan bahkan lebih tidak masuk akal pihak perpajakan mengikuti harga yang ada di daerah pusat (Jakarta) (Wawancara bersama Ibu Siswaty Tarigan, SH., M.Kn.).

Namun pada masa pandemi *Corona Disease Virus 2019* (COVID-19) ini Direkto-

rat Jendral Pajak menghentikan seluruh pelayanan pajak tatap muka. Dalam pengajuan permohonan validasi pajak penghasilan Pasal 4 ayat (2) direktorat jendral pajak telah menyiapkan saluran dan cara-cara alternatif agar wajib pajak tetap dapat mendapatkan layanan perpajakan dan tetap aman sesuai protokol kesehatan dari pemerintah. Direktorat jendral pajak pun terus mengembangkan metode untuk memberikan kemudahan bagi wajib pajak, yaitu dengan cara pelaporan pajak secara elektronik (*e-filing*) untuk memudahkan wajib pajak dalam melaporkan surat pemberitahuan pajak tahunannya (Junindra Martua, 2019, h. 118).

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, selama pandemi COVID-19 berlangsung pelayanan pengajuan validasi dilakukan secara online. Penyampaian permohonan validasi online ini dapat dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah serta juga dapat dilakukan sendiri oleh pengguna jasa (klien)/ wajib pajak. Melalui pengembangan sistem lapor pajak online, proses penunaian kewajiban administrasi perpajakan di Indonesia jadi lebih mudah. Adapun kemudahan meliputi:

1. Membuat proses perekaman data SPT ke *database* direktorat jendral pajak menjadi lebih mudah. Bila sebelumnya perekaman data dilakukan melalui proses manual yang membutuhkan waktu yang cukup banyak, kini dengan sistem online waktu yang digunakan jadi lebih efisien.
2. Sistem lapor pajak online membuat pertemuan langsung antara wajib pajak menjadi berkurang. Hal ini berarti wajib pajak tidak perlu lagi datang ke kantor pelayanan perpajakan setiap saat untuk melaporkan pajak mereka.
3. Mengurangi jumlah penggunaan dokumen fisik (kertas) untuk administrasi perpajakan. (Wawancara bersama Bapak Ahmad Bustami Panjaitan, SH., M.Kn selaku PPAT yang berdomisili di Kabupaten Asahan).

Kemudahan pengajuan validasi secara online ini juga disetujui oleh beberapa peja-

bat pembuat akta tanah yang berdomisili di Asahan-Tanjungbalai-Batubara melalui pengumpulan kuisioner yang disebarakan secara online. Dari hasil kuisioner yang dilakukan, sebanyak 10% dari 55 pejabat pembuat akta tanah yang diambil sampel 75% menyatakan e-validasi mudah dijalankan dan 25% menyatakan kebalikannya.

Pernyataan responden yang berjumlah 25% tersebut di dukung oleh pendapat dari Ibu Siswaty Tarigan, SH., M.Kn yang berpendapat “untuk sebagian pejabat pembuat akta tanah pengajuan e-validasi Pajak Penghasilan cukup sulit apalagi bagi mereka yang kurang paham menggunakan media elektronik. Dalam praktiknya masih banyak pejabat pembuat akta tanah yang lebih memilih penyampaian pelaporan Validasi langsung ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kisaran. Selain dari itu dengan keadaan jaringan internet yang tidak stabil juga merupakan salah satu faktor kesulitan yang dialami beberapa pejabat pembuat akta tanah. Jika dikatakan kemudahan, ada beberapa kemudahan salah satunya waktu pengerjaan jauh lebih cepat dibandingkan pengajuan secara manual.”

Selain mengalami kendala dalam sistem pelaporan pajak online baik di sistem perpajakan maupun penyedia jasa aplikasi pajak yang mitranya, menurut data kuisioner yang terkumpul, ada beberapa kendala yang sering dialami oleh wajib pajak maupun pihak pejabat pembuat akta tanah yaitu:

1. Seringnya mengalami gangguan jaringan internet yang tidak stabil yang membuat proses validasi terhambat.
2. Seringnya kesalahan pemasukan alamat email pada saat melakukan pendaftaran akun online.
3. Seringnya terjadi error pada saat melakukan aktivasi akun.
4. Wajib pajak lupa *efin* dan password Nomor Pokok Wajib Pajak.
5. Permasalahan pada saat input data nomor pokok wajib pajak, akan tetapi pada laman perpajakan mengalami *error* sehingga identitas wajib pajak tidak muncul pada sistem.
6. Sering terjadinya permasalahan Bukti Penerimaan Elektronik tidak

muncul padahal wajib pajak telah melakukan lapor pajak online atau bahkan terkendala dengan lamanya waktu penerimaan bukti tersebut. Berdasarkan data kuisioner yang disebarakan adapun rata-rata waktu seorang pejabat pembuat akta tanah dalam mendapatkan bukti penerimaan elektronik yaitu sebanyak 50% pejabat pembuat akta tanah mendapatkan bukti kurang dari 5 jam, 12,5% lebih dari 0-3 hari kerja, 25% berpendapat 3-5 hari kerja dan 12,5% bisa hingga 7 hari kerja dalam mendapatkan buktinya.

Meskipun begitu banyak kelebihan dalam pengajuan validasi secara online, ada sekitar 37,5% pejabat pembuat akta tanah yang masih memilih untuk melakukan pembuktian secara tatap muka dan hal ini dapat dilihat dari hasil kuisioner yang diambil dari 10% sampel pejabat pembuat akta tanah yang ada di Asahan-Tanjungbalai-Batubara.

Hambatan Bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam Melakukan Validasi di Wilayah Kerjanya

Usaha Direktorat Jendral Pajak untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak semakin gencar beberapa tahun belakangan ini dalam rangka peningkatan realisasi penerimaan pajak. salah satu bentuk usaha DJP yaitu merubah sistem perpajakan, yang semula *official assesment system* menjadi *self assesment system*. Dengan perubahan ini wajib pajak dapat menghitung, menyetor dan melaporkan kewajiban pajaknya sendiri. (Khairunnisa & Yunanto, 2017, h. 230). Di proses peralihan hak atas jual beli terhadap tanah dan/atau bangunan, para pihak sebagai wajib pajak diwajibkan membayar pajak sebagai bentuk patuh administrasi. Dalam hal ini peran wajib pajak sangat diperlukan secara sukarela, hal ini dikarenakan agar tercapainya keefektifan sistem *self assesment system* yang dibuat oleh perpajakan.

Pembayaran pajak yang dilakukan penjual merupakan pembayaran pajak penghasilan yang dimuat sesuai dalam Pasal 4 Ayat (2). Pengenaan pajak penghasilan ini bersifat

final yang berarti pajak harus diselesaikan atau dilunasi dalam masa pajak yang sama. Adapun besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5%. (Vita Apriliasari, 2019, h. 11). Pengenaan aturan ini dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan hak atas tanah dan bangunan seperti orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah penghasilan tidak kena pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp.60.000.000,00. (Mardiasmo, 2018, h.313).

Adapun cara perhitungan pajak penghasilan pasal 4 ayat (2) atas dasar peralihan hak terhadap tanah dan/atau bangunan yaitu:

Contoh: Bu May menjual rumah dengan luas bangunan 600m² dan luas tanah 1200m² dengan harga Rp. 1 Miliar. Berapa pajak penghasilan yang harus dibayarkan oleh Bu May?

Maka, besarnya PPh terutang adalah:

Pajak penghasilan Final = 2,5% x Jumlah bruto nilai pengalihan hak

Pajak penghasilan Final = 2,5% x 1.000.000.000 = Rp. 25.000.000.

Dalam pengikatan jual beli setelah para pihak membayarkan kewajibannya, bukti dari pembayaran pajak tersebut akan dilakukan proses validasi oleh pihak perpajakan. Proses validasi ini merupakan pengujian kebenaran atas pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak. Peraturan ini juga merupakan salah satu Usaha Direktorat Jendral Pajak untuk meningkatkan kepatuhan administrasi pajak dengan mengeluarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 yang merupakan perubahan kedua atas Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-18/PJ/2017.

Secara teknis, penelitian surat setoran pajak penghasilan di Kantor Pelayanan Pajak mengikuti sesuai peraturan yang dikeluarkan pihak Direktorat Jenderal Pajak. Penelitian validasi ini meliputi dua tahapan yaitu penelitian formal dan material. Penelitian formal meliputi penelitian kelengkapan atau kesesuaian data dalam formulir atau surat permohonan

yang disampaikan oleh wajib pajak, sedangkan penelitian material merupakan penelitian lanjutan dari penelitian formal. Penelitian material adalah penelitian dimana pihak kantor pajak memastikan kebenaran jumlah pajak terutang. (Wawancara bersama Ibu Anasetiani, A. Md. Akt yang merupakan Tim Pelaksana Pajak Pratama)

Penelitian formal dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. mengecek kelengkapan berkas surat permohonan dengan mengisi daftar kelengkapan (checklist);
- b. memastikan kesesuaian identitas Wajib Pajak berupa nomor pokok wajib pajak, kartu tanda penduduk atau Paspor dengan data yang dimiliki Direktorat perpajakan;
- c. memastikan jumlah PPh yang telah disetor oleh Wajib Pajak telah sesuai dengan pajak penghasilan yang seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan; dan
- d. memastikan kode akun pajak, kode jenis setoran, Nomor Transaksi Penerimaan Negara, dan jumlah pajak penghasilan yang disetor, berdasarkan Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan surat setoran pajak, telah sesuai dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara.

Setelah menyelesaikan penelitian formal, kantor pelayanan pajak pratama menerbitkan:

- a. Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan, dalam hal penelitian formal berkas permohonan telah terpenuhi atau sesuai; atau
- b. Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Tidak Lengkap dan/atau Tidak Sesuai, dalam hal penelitian formal berkas permohonan tidak terpenuhi atau tidak sesuai.

Selanjutnya dalam wawancara oleh responden Ibu Anasetiani, A. Md. Akt men-

jelaskan “apabila dalam hal jangka waktu penyelesaian semua syarat terlampaui, permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dianggap dikabulkan, dan pada hari kerja berikutnya kantor pelayanan perpajakan harus menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan. Untuk kepentingan penelitian material, berkas permohonan yang telah dilakukan penelitian formal selanjutnya dikirimkan kepada:

- a. Seksi terkait di kantor pelayanan pajak pratama lokasi, dalam hal kantor domisili sama dengan kantor perpajakan lokasi; atau
- b. Kantor pelayanan pajak, dalam hal domisili tidak sama dengan kantor pelayanan pajak lokasi.”

Selanjutnya, setelah memalui tahap penelitian formal selanjutnya adalah penelitian material. Secara teknis proses penelitian material sebagai berikut:

- a. memastikan bahwa lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam surat pernyataan wajib pajak telah sesuai dengan keadaan sebenarnya;
- b. meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan pengikatan perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang terdapat dalam bukti penjualan/bukti transfer/bukti penerimaan uang, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; dan
- c. menentukan kewajiban nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan pengikatan perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak dengan harga pasar berdasarkan pendekatan penilaian (appraisal), dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan berupa jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa atau melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Penelitian material dimulai dengan penyusunan laporan analisis kewajaran nilai pengalihan oleh Account Representative (AR), yang menyatakan bahwa terdapat atau tidaknya indikasi ketidak wajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan wajib pajak. Apabila ditemukan indikasi ketidak wajaran maka Account Representative (AR) dapat meminta bantuan kepada Fungsional Penilai atau Petugas Penilai Pajak untuk melakukan penilaian atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Setelah hasil penilaian keluar, hasil penilaian kemudian dituangkan dalam Laporan Penilaian (Wawancara bersama Ibu Anasetiani, A. Md. Akt).

Dalam melakukan tugasnya, tim pelaksana saat melakukan validasi sering mengalami hambatan hal ini sering terjadi pada saat pelampiran berkas, wajib pajak sering salah dalam melakukan pelengkapan berkas. Dalam hal ini berdasarkan hasil kuesioner rata-rata responden menyatakan bahwa berkas yang diajukan validasinya sejumlah 37,5% memiliki 0-5 berkas per bulan, 50% memiliki 6-10 berkas per bulan dan hanya 12,5% yang memiliki 11-15 berkas per bulannya. Permasalahan timbul misalnya pada saat permohonan validasi wajib pajak akan melampirkan sebuah akta, biasanya wajib pajak sering salah dalam pengisian identitas akta disurat permohonan validasi. Lebih spesifik yang sering terjadi yaitu kesalahan dalam penulisan luas objek pajak yang ada di akta dengan di surat permohonan berbeda. Cukup sederhana kesalahannya namun bisa fatal dan biasanya hal ini bisa menjadi landasan untuk penolakan permohonan validasi. Belum lagi petugas pelaksana pajak pratama sangat sedikit tidak sebanding dengan berkas yang masuk bila kita lihat dari hasil kuesioner tersebut sehingga hal ini membuat kinerja tim pelaksana sangat terhambat.

Namun pada masa pandemi *Corona Disease Virus 2019* (COVID-19) ini Direktorat Jendral Pajak menghentikan seluruh pelayanan pajak tatap muka. Dalam pengajuan permohonan validasi pajak penghasilan Pasal 4 ayat (2) direktorat jendral pajak telah menyiapkan saluran dan cara-cara alternatif

agar wajib pajak tetap dapat mendapatkan layanan perpajakan dan tetap aman sesuai protokol kesehatan dari pemerintah. Selama pandemic COVID-19 berlangsung, pelayanan pengajuan validasi lebih dipermudah dengan dibuatnya aplikasi perpajakan. Selama pandemic berlangsung, seluruh kegiatan yang berhubungan dengan perpajakan khususnya pengajuan validasi pajak penghasilan dilakukan secara Online. Adapun cara penyampaian secara online yaitu sebagai berikut (Wawancara bersama Ibu Anasetiani, A. Md. Akt):

1. Pemohon wajib mengisi formulir di: djponline.pajak.go.id dengan terlebih dahulu log-in menggunakan nomor pokok wajib pajak dan password pemohon.
2. Setelah berhasil log-in maka pelapor telah masuk dalam beranda pelayanan direktorat jendral pajak.
3. Dalam menu layanan tersebut akan muncul beberapa tampilan menu. Disini wajib pajak tinggal memilih sesuai dengan kebutuhannya.
4. Setelah itu nantinya wajib pajak akan dimintai mengisi seluruh formulir yang diberikan dan wajib dipenuhi oleh pemohon.
5. Setelah melengkapi, maka selanjutnya pemohon akan mengimput 16 digit angka nomor transaksi penerimaan negara, selanjutnya pemohon bisa menunggu hasil validasi pajaknya.

Selanjutnya apabila terjadi kegagalan dalam melakukan validasi online, hal itu terjadi kemungkinan sistem sedang dalam gangguan atau tidak terbaca pada koneksi dengan Modul Penerimaan Negara. Jika tetap tidak berhasil pilihannya harus melakukan permohonan secara manual dengan tetap memperhatikan protokol kesehatan dari pihak pajak pratama yaitu selalu memakai masker, melakukan pengukuran suhu tubuh, penerapan jaga jarak fisik di area pajak pratama dan penerapan perilaku hidup bersih dan sehat dengan cuci tangan sebelum masuk ke Tempat Pelayanan Terpadu (Wawancara bersama Ibu Anasetiani, A. Md. Akt).

Meskipun mudah, namun masih bany-

ak hambatan yang dialami pihak yang terkait dalam hal ini, khususnya pejabat pembuat akta tanah. Salah satu permasalahan yang sering terjadi yaitu sering terjadinya error pada aplikasi, dengan kejadian seperti ini banyak pejabat pembuat akta tanah yang tetap melakukan validasi secara tatap muka.

Dalam pelaporan validasi secara manual, wajib pajak dapat melakukan via pos maupun langsung ke KPP Kisaran. Selanjutnya validasi secara online, ada beberapa perbedaan dalam pemenuhan kelengkapan berkas, semula harus melampirkan akta tanah sekarang tidak perlu melampirkan akta tanah lagi. Wajib pajak hanya perlu mengisi surat permohonan validasi seperti data penjual ataupun data objek pajak yang dijual. Dengan menggunakan peraturan baru ini tim pelaksana lebih mudah dalam melaksanakan kegiatannya dikarenakan saat wajib pajak melakukan pelaporan secara online, tim pelaksana sudah tidak ada pengerjaan lagi secara teknis, terkecuali pada saat wajib pajak melakukannya secara manual.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan responden Ibu Anasetiani, A. Md. Akt sebagai petugas pelaksana di kantor pelayanan pajak pratama menyatakan "pengerjaan secara manual ini biasanya terjadi karena disebabkan wajib pajak merasa kesulitan melakukan validasi secara online. Pernyataan ini juga sesuai dengan hasil kuisioner yang dilakukan kepada 10% jumlah total para pejabat pembuat akta tanah di Asahan-Tanjungbalai-Batubara yang menyatakan 75% masih mengalami kendala dalam pengajuan validasi online."

4. Penutup

Dampak dari Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-21/PJ/2019, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya memberikan dampak terhadap beberapa pihak, diantaranya:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan adanya aturan ini, kalangan pejabat pembuat akta tanah menganggap aturan baru tersebut menyulitkan atau menghambat kinerjanya sebagai

pejabat pembuat akta tanah. Salah satu faktor utama yang menghambat yaitu permasalahan waktu dalam proses validasi pajak penghasilan. Dengan proses waktu validasi yang tidak dapat dipastikan, sering kali menjadi kendala besar seorang pejabat pembuat akta tanah dalam hal pembuatan akta tanah menjadi terhenti, dikarenakan pejabat pembuat akta tanah tidak bisa membuat akta jual beli jika proses validasi belum selesai. Selain dari itu, permasalahan lainnya adalah mengenai pemasukan data nomor pokok wajib pajak. Sering terjadinya data nomor pokok wajib pajak tergolong Non Efektif atau bahkan nomor pokok wajib pajak termasuk ke daftar pencarian orang. Pada masa pandemi *Corona Disease Virus 2019* (COVID-19) pihak pejabat pembuat akta tanah juga banyak mengalami hambatan diantaranya sering terjadi error pada saat melakukan aktivasi akun hingga lamanya penerimaan Bukti Penerimaan Elektronik.

2. Bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Adanya aturan ini sangat memberi pengaruh yang besar terhadap kinerja kantor pelayanan pajak pratama, dengan adanya perangkat aturan ini mempermudah dalam pelaksanaan kegiatan pelaporan pajak penghasilan. Namun dalam praktiknya, dikalangan masyarakat dalam hal ini pejabat pembuat akta tanah yang terlibat langsung membantu masyarakat membayarkan atau melaporkan hingga pelaksanaan validasi sering mengalami hambatan. Bentuk hambatan yang sering terjadi pada saat pelampiran berkas. Kesalahan yang cukup sederhana namun berakibat fatal hingga dapat menjadi dasar penolakan permohonan validasi, sehingga berdampak proses pengajuan pendaftaran jual beli tanah yang dilakukan pejabat pembuat akta tanah.

Adapun saran yang hendak disampaikan kepada direktorat jendral pajak serta kepada Petugas pelaksana kantor pelayanan pajak pratama yaitu lebih diperhatikan lagi

Standar Operasional Prosedur di wilayah kerja kantor pajak maupun pada Kantor Pajak Pratama dan hendaknya penyampaian syarat-syarat kelengkapan berkas pada saat penyampaian validasi secara tatap muka diberitahukan secara lebih jelas agar tidak ada kekurangan berkas pada saat memasukkan berkas ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Serta pada saat penyampaian Validasi Online, sistem aplikasi harus dikembangkan lebih mudah lagi dan bila perlu pihak perpajakan hendaknya melakukan sosialisasi agar pengguna online lebih memahami sistemnya.

Pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat yang bertugas membantu tugas-tugas badan pertanahan nasional yang bersinggungan langsung dengan masyarakat agar mensosialisasikan kebijakan-kebijakan hukum pertanahan yang baru kepada masyarakat melalui instansi-instansi pemerintah Kecamatan/Desa yang melibatkan Pemerintah Daerah setempat.

5. Daftar Pustaka

- Achmad, M. F. & Y. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Empiri & Normatif*. Pustaka Belajar.
- Apriliasari, Vita. (2019). *Pratikum PPH Pemotongan dan Pemungutan (PPH Pasal 22, 23, 26, 4 ayat (2), 15)*. Penerbit Andi.
- Bahmid. (2016). *Penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam peralihan hak atas tanah di kabupaten asahan. 1*, 1–28.
- Efendian, Jonaedi & Ibrahim, Jhony. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empris*. Prenadamedia Group.
- Gusniarti, Isyifa Risna. (2017). *Penerapan Validasi Dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli Oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DP-PKAD) di Kabupaten Klaten*. Universitas Islam Indonesia.
- Husodo, Bima Satrio, and Eny Harjati. "Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Pandecta : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, vol. 12, no. 2, 2018, pp. 208–24, doi:10.15294/pandecta.v12i2.99
- Hayati, Nur. (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*, vol. 13, 278–289.
- Iga Gangga Santi Dewi. "Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah." *Pandecta : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, vol. 5, no. 2, 2013, doi:10.15294/pandecta.v5i2.2294.

- Khairunnisa, U., & Yunanto, M. (2017). Pengaruh Kualitas Sistem Terhadap Kepuasan Pengguna Dan Manfaat Bersih Pada Implementasi E-Faktur: Validasi Model Kesuksesan Sistem Informasi Delone Dan Mclean. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*. <https://doi.org/10.35760/eb>.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan*. Penerbit Andi.
- Martua, Junindra. (2016), Tinjauan Yuridis Mengenai Tugas Dan Kewajiban Pelayanan Publik Tentang Kewajiban Pajak Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.
- Pajak, K. (n.d.). *Kewajiban Pelaporan SPT PPh bagi Wajib Pajak Walau Tidak Memiliki Penghasilan*. klikpajak.id/blog/lapor-pajak/kewajiban-pelaporan-spt-pph/
- Pratiwi, Irda. (2019).. *Efektivitas pendaftaran tanah sistematis lengkap (studi di kantor atr/bpn kota tanjungbalai)*. 1(1), 57–60.
- Purnamasari, I. D. (2020). *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Permasalahan Hukum Pertanahan*. Kaifa.
- Santoso, Urip. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Kencana.
- Salim HS. (2019). *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Raja Grafindo.
- Soekanto, S. (2016). *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia.
- Syamsi, A. B. (2018). *Contract Drafting (Buku Ajar)*. Duta Media Publisher.
- Waluyo, B. (2015). *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (S. Grafika (ed.)).