

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM RANGKA MENGAWASI DAN MENGAMANKAN
PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER
PENERIMAAN NEGARA DARI SEKTOR PAJAK**

TESIS



**Disusun dalam rangka
memenuhi persyaratan guna
menyelesaikan Strata-2**

Disusun oleh:

**H. EDRAL YULVAN, SH.,MM.
NIM : B4B006108**

**Program Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana
Universitas Diponegoro
Semarang
2008**

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM RANGKA MENGAWASI DAN MENGAMANKAN
PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER
PENERIMAAN NEGARA DARI SEKTOR PAJAK**

Oleh

**H. EDRAL YULVAN, SH.,MM.
NIM : B4B006108**



Telah disetujui oleh:

Pembimbing

H. Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum.
NIP. 131 682 450

Mengetahui
Ketua Program
Magister Kenotariatan

H. Mulyadi, SH., MS.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Pasca Sarjana di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini yang disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, Juni 2008

Yang Membuat Pernyataan

H. EDRAL YULVAN, S.H.,MM.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT, karena dengan rahmat dan karunianya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penyusunan tesis yang didasarkan pada laporan hasil penelitian adalah suatu karya ilmiah yang merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam menyelesaikan tesis yang berjudul “PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM RANGKA MENGAWASI DAN MENGAMANKAN PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENERIMAAN NEGARA DARI SEKTOR PAJAK“, penulis memperoleh petunjuk serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan dengan hati yang tulus, penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat Bapak H. BUDI ISPRIYARSO,S.H.,M.Hum, selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pemikiran dan pengalaman yang sangat luas serta penuh kesabaran, ketelitian untuk membimbing dan mengarahkan penulis sejak penyampaian proposal, tesis hingga selesainya penulisan tesis ini.

Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.,Med.Sp.And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;

2. Bapak H. Mulyadi, S.H.,MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan arahan, masukan, dan koreksi dalam penyusunan tesis ini;
3. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum, Bapak Dwi Purnomo ,S.H.,M.Hum, dan Bapak Sanhaji, SH., selaku tim penguji;
4. Seluruh pengajar dan staf administrasi pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Djansihar, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Bekasi, Bapak H. Ikhsan, SH., Ibu Metty Nurlitasari, SH., Ibu Novitawati, S.H, dan Ibu Etty Nugrahawati, SH., yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan wawancara dan memberikan bahan untuk kelengkapan dalam penyusunan tesis ini;
6. Orang tua-ku tercinta , kakak, dan adikku, yang telah memberi semangat, dorongan yang begitu besar dan doa yang selalu menyertai setiap langkah dalam perjalanan hidup penulis;
7. Istriku tercinta yang tidak henti-hentinya mendampingi dan memberikan semangat, perhatian, waktu, ijin, serta dorongan yang begitu besar dengan doa, ketulusan, pengorbanan dan kesetiaan dalam menuntut ilmu, sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini hingga selesai;
8. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2006, terima kasih atas persahabatan-nya semoga terjalin lebih erat lagi;

9. Semua Pihak yang telah membantu Penulis dalam Penulisan tesis ini baik langsung maupun tidak yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini jauh dari sempurna baik materi maupun penulisannya. Oleh karena itu sangat diharapkan kritik dan saran guna kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta meningkatkan penerimaan pajak.

Semarang, Juni 2008

Penulis,

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian	11
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.5. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah	13
2.2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	15
2.2.1. Pengertian Pajak	17
2.2.2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	22
2.2.3. Objek BPHTB	26
2.2.4. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB	27
2.2.5. Saat dan Tempat Pajak Terutang	28
2.2.6. Tarif, Dasar Pengenaan, NPOPTKP, dan Cara Perhitungan BPHTB	30

2.2.6.1. Tarif BPHTB	30
2.2.6.2. Dasar Pengenaan BPHTB	31
2.2.6.3. NPOPTKP	34
2.2.6.4. Cara Penghitungan BPHTB	34
2.2.7. Ketentuan Mengenai PPAT	36
2.3. Penerimaan Negara	41
2.4. Fungsi Pajak	44
BAB III METODE PENELITIAN	46
3.1. Metode Pendekatan	46
3.2. Spesifikasi Penelitian	47
3.3. Metode Pengumpulan Data	48
3.4. Populasi dan Sampel	52
3.4.1. Populasi.....	52
3.4.2. Sampel.....	52
3.5. Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
4.1. Cara PPAT Dalam Melakukan Pengawasan dan Pengamanan Penerimaan BPHTB	54
4.1.1. Menentukan Saat BPHTB Terutang.....	55
4.1.2. Menghitung Besarnya BPHTB Terutang.....	56
4.1.3. Melihat Pembayaran BPHTB Terutang.....	58
4.1.4. Membuat Laporan Pembuatan Akta.....	60
4.2. Hambatan-Hambatan Apa Saja Yang Timbul Bagi PPAT Dalam Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengamanan Penerimaan BPHTB Serta Upaya Penyelesaiannya	61
BAB V PENUTUP	73

5.1. Kesimpulan	73
5.1.1. Cara PPAT Dalam Melakukan Pengawasan dan Pengamanan Penerimaan BPHTB.....	73
5.1.2. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Bagi PPAT Dalam Pelaksanaan Pengawasan dan Pengamanan Penerimaan BPHTB Serta Upaya Penyelesaiannya.....	75
5.2. Saran.....	79

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atau disebut dengan pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara. Jenis pajak ini wajib dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan karena yang menjadi objek dari pajak ini adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan terjadi karena pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Pemindahan hak ini harus dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sebagai pejabat yang berwenang disamping tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga tunduk pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000. Dasar terutangnya BPHTB adalah akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT maka berarti PPAT berperan dalam mengamankan dan mengawasi penerimaan BPHTB. Untuk itu dipandang perlu dilakukan penelitian mengenai cara yang dilakukan oleh PPAT untuk melaksanakan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB dan hambatan-hambatan yang timbul bagi PPAT serta upaya penyelesaiannya. Metode penelitian yang digunakan bersifat *yuridis normative*. Teknik pengumpulan data menggunakan data sekunder yang dirangkaikan dengan hasil wawancara pada 5 (lima) PPAT sebagai sample dengan teknik *puspositive sampling* di Kabupaten Bekasi, sehingga diperoleh pembahasan yang sistematis. Metode analisa yang digunakan adalah metode *kualitatif* yang bersifat *deduktif*. Hasil penelitian ini akan bersifat evaluatif analisis. Hasil penelitian yang diperoleh : 1) cara yang dilakukan oleh PPAT dalam mengawasi dan mengamankan penerimaan BPHTB adalah dengan menentukan saat BPHTB terutang, menghitung besarnya BPHTB terutang, melihat pembayaran BPHTB terutang dan membuat laporan pembuatan akta setiap bulan. 2) hambatan-hambatan dan penyelesaiannya adalah rendahnya pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB maka harus selalu diberikan sosialisasi, batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB harus dipertegas dalam Undang-Undang, PPAT harus menanyakan kepada para pihak harga transaksi sebenarnya, PPAT harus melakukan konfirmasi ke Kantor Pelayanan Pajak tentang kebenaran pembayaran BPHTB, NJOP PBB disesuaikan dengan harga pasar serta reward kepada PPAT diberikan oleh pemerintah. Disamping itu disarankan agar PPAT ditunjuk sebagai pejabat pemungut pajak (wajib pungut).

Kata kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pajak, Penerimaan Negara

ABSTRACT

Cost of Land and Building Ownership (BPHTB) or so called tax is one of national income. This kind of tax must be paid by party that have right for land and building because the object of this tax is the acquisition of right for land and building as described in Article 2 of The Act number 2/2000 about The change of The Act number 21/1997 about Cost of Land and Building Ownership. The acquisition of right for land and building happened because right alteration and the giving of new right. The transfer of right for land and building is legal act that resulted in acquisition of right for land and building as described in The Act number 5/1960 about The Land Principle and on The Act number 16/1985 about The Apartment. This right transfer is must be filed by authentic certificate by The Officer that make a legal document of land (PPAT). PPAT as legitimate officer beside the rule from the Government number 37/1998 about the rule of the Officer that make a legal document of land also conform to The Act number 20/2000. The basis of BPHTB owing is right transfer certificate that created by PPAT, therefore PPAT plays a role in securing and monitoring BPHTB income. Therefore, the study is needed about that ways used by PPAT to monitor and securing BPHTB income and the obstacles faced by PPAT and their solutions. The research method used in this study is legal normative in nature. Data collection technique is using secondary data accompanied with interview result in 5 PPATs as sample by purposive sampling technique in Bekasi city, in order to get systematic results. The analysis method used in this study is qualitative that have deductive in nature. The result of this study will be analytical evaluative. The results shows that: 1) the ways acted by PPAT in monitoring and securing BPHTB income are by determining when BPHTB are owing, calculate the amount of BPHTB owed, monitors the payment of BPHTB owed, and make reports about certificate every month. 2) obstacles and their solution is lack of society knowledge about BPHTB then socialization is needed, the limitation about PPAT obligation in monitoring BPHTB payment must be enforced by The Act, PPAT must ask the parties about real transaction cost, PPAT must make confirmation to Kantor Pelayanan Pajak about BPHTB payment, NJOB PBB is based on market price and reward to PPAT is given by government. In addition, it is suggested that PPAT appointed as tax collection officer.

Keywords: The Officer that make a legal document of land, Tax and National Income

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bangsa Indonesia sedang mengalami perubahan kearah perbaikan dalam berbangsan dan bernegara. Untuk mewujudkannya diperlukan perangkat pendorong yang kondusif, dimana salah satu upaya yang ditempuh adalah dengan melakukan reformasi terhadap hukum positif termasuk di bidang perpajakan.

Reformasi perpajakan (*Tax Reform*) telah dimulai sejak tahun 1983 dan terus berlanjut sampai saat ini. Hal ini dimulai dengan dilakukannya perubahan atas beberapa Undang-undang perpajakan. Kini reformasi perpajakan memasuki era Reformasi yang keempat ditandai dengan lahirnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan dan saat ini sedang dibahas di Dewan Perwakilan Rakyat mengenai perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000, dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Penjualan Atas Barang Mewah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000.

Reformasi ini tidak hanya atas peraturan perpajakan saja tetapi juga dilakukan atas administrasi perpajakan yaitu dengan melakukan modernisasi struktur organisasi, penyempurnaan proses bisnis melalui pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi, dan penyempurnaan manajemen sumber daya

manusia.¹ Menurut Salamun A.T, dalam bukunya yang berjudul “*Pajak, Citra dan Upaya Pembaharuannya*” menyebutkan bahwa :Keberhasilan pelaksanaan Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional ditentukan oleh empat faktor:

1. Sistem perpajakan, baik yang menyangkut perangkat Undang-undang dan peraturan maupun aparat pelaksanaannya;
2. Sistem penunjang, seperti sistem pembukuan, akuntansi dan profesionalisme;
3. Masyarakat khususnya Wajib Pajak termasuk didalamnya sistem informasi dalam arti seluas-luasnya; dan
4. Faktor internal yang berupa faktor ekonomi, sosial, budaya dan politik serta persepsi positif dari masyarakat.²

Modernisasi administrasi perpajakan dimaksud sudah dimulai sejak tahun 2002, yakni dengan melakukan modernisasi Direktorat Jenderal Pajak. Langkah ini sebagai upaya menerapkan *good governance* dan pelayanan prima dalam pengelolaan pajak. Untuk implementasinya, maka sebagai *pilot project* dibentuk Kantor Pelayanan Pajak Wajib Pajak Besar (*Large Taxpayer Office*, LTO), yang melayani Wajib Pajak Badan dalam kategori besar pada skala nasional dengan jumlah yang terbatas. Proses modernisasi tersebut tetap berlanjut dengan dibentuknya modernisasi KPP Khusus yang berada dilingkungan Kantor Wilayah Khusus dan KPP Madya (*Medium Taxpayer Office*, MTO) yakni melayani Wajib Pajak Badan dalam kategori besar pada skala regional (Kantor Wilayah) dengan jumlah wajib pajak yang terbatas. KPP Madya ini hanya ada satu disetiap Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (meskipun masih beberapa Kantor Wilayah

¹ Liberty Pandiangan., *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan, berdasarkan UU Terbaru*, cet.1,Peb.2008 (Jakarta : PT Elex Media Komputindo,2007),hal.7.

² Salamun A.T., *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*,cet,2 (Jakarta : Bina Rena Pariwara, 1991), hal.233.

yang sudah terbentuk). Selanjutnya dibentuklah KPP Pratama (*Small Taxpayer Office, STO*), yakni penggabungan KPP yang telah ada (KPP, KP PBB dan Kantor Pemeriksaan Pajak) dan KPP tersebut dikembangkan dengan menerapkan prinsip modernisasi administrasi perpajakan. Wajib Pajak yang dilayani adalah semua wajib pajak diluar yang terdaftar pada KPP LTO dan KPP MTO.

Dengan modernisasi berarti pemerintah (dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan) sangat serius dalam mengelola perpajakan yang baik, efisien, dan sehat, sehingga diharapkan memberikan efek positif bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya kepada wajib pajak.

Modernisasi administrasi perpajakan ini juga dilakukan mengingat peran pajak yang sangat penting sebagai sumber utama penerimaan Negara (*budgeter*) yang dapat diandalkan guna membiayai kelangsungan penyelenggaraan Negara dan pembangunan.

Dalam sistem pemungutan pajak itu sendiri, ada dua faktor utama yang diatur dalam perundang-undangan perpajakan hasil pembaharuan pajak yang tampaknya kurang dipahami atau dirasakan oleh masyarakat wajib pajak. Hal ini dapat dimengerti, mengingat dua faktor utama ini sifatnya abstrak. Sesuatu yang abstrak memang tidak mudah untuk dipahami dan dirasakan, meskipun nilainya tinggi.

Kedua faktor dimaksud adalah pertama pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya (*self assessment*), dan kedua pemberian tempat yang terhormat sebagai Warga Negara yang baik dalam kehidupan kenegaraan bagi mereka yang melaksanakan kewajibannya.

Karena pemahaman masyarakat tentang *self assessment* masih rendah maka hal ini berdampak pada belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada. Sebagai indikatornya, realisasi dan peranan pajak terhadap APBN pada tahun 1998 - 2000 masih sekitar 50% hingga 60%. Sedangkan berbagai kalangan mengharapkan peranan pajak dalam APBN mengalami peningkatan guna mengamankan pembiayaan tugas pemerintahan dan pembangunan.

Pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU BPHTB). UU BPHTB ini merupakan dasar hukum dalam pengenaan pajak terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang telah diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997 dan dinyatakan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998.

Namun berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 ini ditangguhkan selama 6 (enam) bulan dari tanggal 1 Januari 1998 sampai dengan tanggal 30 Juni 1998. Penangguhan ini diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Sehingga Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dinyatakan mulai berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998.

Dalam penjelasan umum UU BPHTB disebutkan bahwa "prinsip yang dianut dalam Undang-undang ini adalah :

- a. pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assesment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
- b. besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP);
- c. agar pelaksanaan Undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah;
- e. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan.³

Walaupun pungutan yang berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 ini disebut Bea, namun pungutan tersebut pada dasarnya adalah pajak. Hal ini ditegaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, yang menyatakan :

³ Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 44 tahun 1997, TLN No tahun 3688.

"... yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;"

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak, maka Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh system administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.⁴ Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, maka Undang-undang perpajakan harus mampu menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak, juga harus lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, sehingga berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat dan hal tersebut perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.⁵ Dalam perkembangannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997

⁴ Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

⁵ Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Penyempurnaan/perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dimaksudkan untuk memberikan keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan dalam pelaksanaan peraturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan pokok-pokok perubahannya adalah sebagai berikut :

1. Pasal 1 ayat (3), mempertegas dasar hukum jenis hak atas tanah dan atau bangunan yang diatur di luar Undang-undang Pokok Agraria, yaitu hak atas satuan rumah susun sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. Pasal 2 ayat (2), menambah objek baru, yaitu Peralihan hak karena waris.
3. Pasal 2 ayat (2), mengakomodir bentuk transaksi ekonomi akibat perkembangan dunia usaha, yaitu karena penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha.
4. Menyesuaikan pasal-pasal yang terkait dengan butir 1, 2, dan 3.
5. Pasal 3 ayat (2), mengenai pengenaan objek pajak waris diatur dengan Peraturan Pemerintah.
6. Pasal 6 ayat (2), mengatur mengenai dasar pengenaan pajak.
7. Pasal 6 ayat (3), mengatur mengenai perolehan hak karena lelang.
8. Pasal 7 ayat (1), menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) khusus dalam hal perolehan hak karena waris, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

9. Pasal 9 ayat (1), mengenai saat terutang pajak.
10. Pasal 19, mengenai saat dihitungnya imbalan bunga akibat kelebihan pembayaran pajak.
11. Pasal 20 ayat (1), mengenai ketentuan tentang pengurangan.
12. Pasal 23 disisipkan 1 (satu) ayat, mengenai Bagian Pernerintah Pusat sebagaimana dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
13. Pasal 24, mengatur mengenai ketentuan bagi pejabat.
14. Pasal 26, mengenai sanksi bagi pejabat ditingkatkan.
15. Pasal 27A, mengenai penegasan berlakunya Undang-undang Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
16. Pasal 27B, mengenai kepastian tetap berlakunya peraturan pelaksanaan yang sudah ada, sepanjang tidak bertentangan.

Dengan dilakukannya perubahan dan penyempurnaan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 oleh Pemerintah, hal ini membuktikan bahwa Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi dan hasil positif bagi penerimaan negara. Disamping itu juga tampak bahwa pemerintah sangat konsent untuk meningkatkan penerimaan negara dari jenis pajak BPHTB. Hal ini dapat dilihat dari penambahan atas objek baru BPHTB dan peningkatan besarnya sanksi yang diberikan kepada Pejabat khususnya kepada PPAT yang tidak melaksanakan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan baik, benar dan tanggung jawab.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

Berbasis pada pasal 24 ayat (1) UU BPHTB tersebut di atas, maka dapat diuraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

- a. Pejabat yang ditunjuk untuk menandatangani akta otentik terhadap pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
- b. Pejabat yang ditunjuk untuk mengawasi pembayaran BPHTB;
- c. Pejabat yang ditunjuk untuk menyaksikan bahwa Wajib Pajak telah membayar BPHTB dengan benar;
- d. Pejabat yang berwenang/berhak untuk meminta bukti pembayaran BPHTB;
- e. Pejabat yang diberi kewenangan yang sangat strategis untuk mengamankan penerimaan negara dari sektor pajak.

Hal ini dapat dilihat dalam Pasal I angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), definisi 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.⁶ Juga dalam penjelasan umum alenia keempat Peraturan Pemerintah dimaksud dijelaskan bahwa "dalam meningkatkan

⁶ Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, LN No 52 tahun 1998, TLN No 3746.

sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.⁷

Disamping itu PPAT juga diwajibkan untuk membuat laporan bulanan pembuatan akta tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.⁸

Dari uraian di atas maka penulis dalam rangka penulisan tesis ini mencoba untuk menelusuri, meneliti dan menganalisis lebih mendalam tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mengamankan penerimaan negara, dengan mengambil judul **"PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM RANGKA MENGAWASI DAN MENGAMANKAN PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENERIMAAN NEGARA DARI SEKTOR PAJAK"**

⁷ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, LN No 52 tahun 1998, TLN No 3746.

⁸ Pasal 25 ayat(1) Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 44 tahun 1997, TLN No 3688.

1.2. Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dikaji dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara PPAT dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB serta upaya penyelesaiannya?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam tulisan ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui cara PPAT dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB;
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB dan upaya penyelesaiannya.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis;

Penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

2. Manfaat Secara Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan pembaca dan menjadi referensi bagi pihak yang berkepentingan sehingga

diharapkan tidak hanya mengetahui tetapi juga memahami aturan-aturan hukum perpajakan di Indonesia mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan khususnya bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5. Sistematika Penelitian

Penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) BAB, yaitu:

- BAB I** : Bab ini merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.
- BAB II** : Bab ini merupakan tinjauan pustaka yang isinya meliputi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Penerimaan Negara.
- BAB III** : Bab ini merupakan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yang berisi metode penelitian, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, lokasi penelitian dan analisis data.
- BAB IV** : Bab ini merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang disertai dengan uraian mengenai hasil penelitian yang merupakan paparan uraian atas permasalahan yang ada.
- BAB V** : Bab ini merupakan penutup yang berisikan kesimpulan atau jawaban atas permasalahan yang ada disertai dengan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian PPAT dapat dilihat pada Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu;
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
5. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya;

6. Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT;
7. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT;
8. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya;
9. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.⁹

Dari definisi PPAT yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut dapat diuraikan bahwa HAT adalah :

1. Pejabat Umum;
2. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta otentik;
3. Akta yang diterbitkan adalah akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam tulisan ini dijelaskan tentang tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah sebagai berikut:

1. PPAT bertugas pokok 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.
2. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:
 - a. Jual beli;

⁹ Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia., Seri Pertanahan, CV. Mitra Karya, Jakarta, 2003, hal. 6

- 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.

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

2.2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pada zaman dulu, harta kekayaan rakyat yang wajib diberikan kepada negara bisa berbentuk tenaga (kekuatan fisik, keterampilan, atau keahlian), atau harta benda atau barang, seperti hasil bumi dan benda/barang yang lainnya.¹⁰ Pemberian ini merupakan upeti yang harus diserahkan oleh rakyat kepada raja. Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian secara cuma-cuma) namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada seorang raja atau penguasa berbentuk natura berupa padi, ternak atau hasil tanaman lainnya seperti pisang, kelapa dan lain-lain.¹¹

¹⁰ Muda Markus., *Perpajakan Indonesia, Suatu Pengantar*, Jakarta 2005, (PT Gramedia Pustaka Utama), hal. 2.

¹¹ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak* Edisi 3, Salemba Empat, Jakarta, 2007, Hal. 1

Namun, dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan raja saja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri, artinya pemberian yang dilakukan rakyat kepada raja atau penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk menjaga keamanan rakyat, memelihara jalan, membangun saluran air untuk pengairan sawah, membangun sarana sosial lainnya seperti taman, serta kepentingan umum lainnya.

Kemudian istilah pajak baru muncul pada abad ke 19 di Pulau Jawa, yaitu pada saat Pulau Jawa dijajah oleh Pemerintahan Kolonial Inggris tahun 1811-1816. Pada waktu itu diadakan pungutan *landrente* yang diciptakan oleh Thomas Stafford Raffles, Letnan Gubernur yang diangkat oleh Lord Minto Gubernur Jenderal Inggris di India. Pada tahun 1813 dikeluarkanlah Peraturan *landrente stelsel* bahwa jumlah uang yang harus dibayar oleh pemilik tanah itu tiap tahunnya hampir sama besarnya.¹²

Penduduk menamakan pembayaran *landrente* itu *pajeg* atau *duwit pajeg* yang berasal dari kata bahasa jawa *ajeg*, artinya tetap. Jadi, *duwit pajeg* atau *pajeg* diartikan sebagai jumlah uang tetap yang harus dibayar dalam jumlah yang sama pada tiap tahunnya.

Pada saat sekarang, istilah pajak digunakan untuk menerjemahkan istilah kata-kata asing, yaitu *belasting*, *fiscaal* (Belanda), *tax*, *fiscal* (Inggris), dan *steuer* (Jerman). Dalam literatur Indonesia sekarang, "fiskal" telah

¹² Tunggul Anshari Setia Negara., *Pengantar Hukum Pajak*, Edisi Pertama, September 2006 (Bayumedia Publishing). Hal. 3.

menjadi istilah populer untuk sebutan pajak, walaupun sebenarnya antara kata fiskal dengan pajak terdapat perbedaan pengertian yang luas.

Fiskal (dalam arti luas) mengandung pengertian segala sesuatu yang ada sangkut pautnya dengan keuangan negara termasuk pajak, sedangkan fiskal dalam pengertian sempit itulah yang disamakan dengan pajak.¹³

2.2.1. Pengertian Pajak

Jika akan mempelajari sesuatu, hal yang harus diketahui terlebih dahulu adalah pengertian atau batasan dan definisinya. Begitu juga dalam penulisan ini maka penulis terlebih dahulu mencoba untuk melihat definisi dari pajak.

Kalau menelusuri literatur yang berkenaan dengan hukum pajak, dapat dijumpai atau ditemukan berbagai definisi tentang pajak. Pengertian pajak lebih banyak menitik beratkan pada aspek ekonomis daripada aspek hukumnya, walaupun yang merumuskan adalah berpendidikan ilmu hukum, terlebih lagi kalau yang bersangkutan tidak berpendidikan ilmu hukum. Dengan demikian, pengertian pajak beraneka ragam tergantung dari sudut kajian bagi mereka yang merumuskannya.¹⁴

Namun dalam tulisan ini, penulis tidak akan menjelaskan mana definisi yang terbaik, tetapi akan menjelaskan makna yang terkandung di dalam definisi tersebut. Untuk itu perlu disampaikan definisi pajak menurut beberapa ahli yaitu :

¹³ Ibid. hal. 3

¹⁴ Muhammad Djafar Saidi., *Pembaruan Hukum Pajak*, Ed. 1-1, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007, hal. 23.

1. Prof.Dr.J.J.A.Adriani

Pajak adalah pungutan oleh pemerintah dengan paksaan yuridis untuk mendapatkan alat-alat penutup bagi pengeluaran-pengeluaran umum (anggaran belanja) tanpa adanya jasa timbal khusus terhadapnya (belasting, de befining, wear door de overheld zich door middle van juridische dwangmiddelen verschaft, om de publieke but gaven te bestriden, zulke zonder enige prestatie daartegenover te stellen) ¹⁵

2. Prof. Dr. Rochmad Soemitro

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapatkan jasa timbal balik (tegen prestatie) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

Definisi tersebut, kemudian disempurnakan pada saat beliau berpidato di depan Wisuda Sarjana Universitas Parahyangan, yang kemudian dicantumkan dalam buku Pajak dan Pembangunan (R. Santoso Brotodihardjo, 1993, p-5), sebagai berikut:

Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan "surplusnya" digunakan untuk "public saving" yang merupakan sumber utama untuk membiayai "public investment". ¹⁶

3. Dr. M.H.J. Smeets

¹⁵ Tunggul Anshari Setia Negara., op.cit. hal. 6.

¹⁶ Acmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein., *Perpajakan*, Edisi Ketiga, Cet. Pertama 2005, hal. 2.

Pajak pajak adalah prestasi prestasi kepada pemerintahan yang berutang melalui norma-norma umum yang ditetapkannya dan dapat dipaksakan tanpa adanya berbagai kontraprestasi terhadapnya, yang dapat ditunjukkan dalam hal-hal yang khusus (individual), dimaksudkan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara (Belasting zijn aan de overheid volgens algemene normen verschuldigde, afdwingbare, zonder dar heir tegenover ini het individuele geval aanwijsbare tegenprestatir staan; zijn strekken tot decking van piblieke ultgeven).¹⁷

4. Mr. Dr. N.J. Feldmann

Pajak adalah prestasi yang terutang pada penguasa dan dipaksakan secara sepihak menurut norma-norma yang ditetapkan oleh penguasa sendiri, tanpa ada jasa balik dan semata-mata guna menutup pengeluaran pengeluaran umum (Belasting zijn aan de overheid, volgens algemene door haar vastgestelde normen, verschuldigde afdwingbare prestaties waar geen-prestatie tegenstaan, en ultsluitend dienende tot decking van publieke ultgaven).¹⁸

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, *Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi*

¹⁷ Tunggul Anshari Setia Negara., op.cit, hal 6.

¹⁸ Ibid. hal 6

atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari definisi-definisi tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak:

1. Pajak dipungut oleh negara (pemerintah pusat maupun pemerintah daerah), berdasarkan kekuatan Undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjuk adanya kontra prestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi langsung secara individu.
3. Penyelenggaraan pemerintah secara umum merupakan kontra prestasi dari negara.
4. Diperuntukkan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk "*public invesment*".
5. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu kepada seseorang.
6. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang *budgetair* yaitu mengatur.¹⁹

¹⁹ Acmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein., op.cit., hal. 3.

Pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, pemungutan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis pajak apa saja yang akan dipungut serta berapa besarnya pemungutan pajak. Proses persetujuan rakyat dimaksud tentunya hanya dapat dilakukan dengan suatu Undang-undang.

Sebaliknya jika ada pungutan yang namanya pajak namun tidak berdasarkan Undang-undang, maka pungutan tersebut bukanlah pajak tetapi lebih tepat disebut perampokan (*taxation without representation is robbery*).

Sifat pemungutan pajak yang dapat dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pengumpulannya dan berjalannya pembangunan secara berkesinambungan, maka sifat pemaksaannya harus ada dan rakyat itu sendiri telah menyetujuinya dalam bentuk Undang-undang. Unsur pemaksaan disini berarti apabila wajib pajak tidak mau membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan suatu surat paksa agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.²⁰

Pemungutan pajak dilakukan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Hal ini dapat dimengerti bahwa pemerintah dalam

²⁰ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton., op.cit, hal. 6.

melaksanakan pembangunan tidak ada maksud untuk mencari keuntungan, sedangkan swasta dalam melakukan kegiatan usahanya bisa dikatakan selalu bersifat mencari keuntungan. Selain itu, apa yang telah dilakukan pemerintah selalu dipertanggungjawabkan kepada rakyat pada kurun waktu tertentu. Uang yang dikumpulkan dari pajak dan pengeluarannya dilakukan melalui mekanisme kontrol setiap tahun yang dikenal dengan nama APBN/APBD. Dari format APBN/APBD dapat diketahui untuk keperluan apa saja uang pajak digunakan.

2.2.2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan merupakan jenis pajak yang masih tergolong baru berlakunya di Republik Indonesia. Dasar hukum berlakunya adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Meskipun Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ini masih baru namun terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 telah dilakukan perubahan dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000.

Pokok-pokok perubahan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
- b. Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta penerapan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;

- c. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang Nornor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pcmerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438).

Untuk memahami hal-hal yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan perlu diketahui istilah-istilah yang dipakai. Berikut ini beberapa istilah dalam pembahasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

1. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perUndang-undangan lainnya.

4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang

ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.

12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.²¹

2.2.3. Objek BPHTB

Yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Artinya dalam hal ini perolehan hak tersebut tidak terbatas hanya pada tanah dan bangunan saja tetapi juga atas tanah saja atau atas bangunan saja (sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000).

Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan UU BPHTB) yaitu:

- a. Pemindehan hak karena :
 1. Jual beli;
 2. Tukar menukar;
 3. Hibah;
 4. Hibah wasiat;
 5. Warisan;

²¹ Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Hadiah;
 11. Penggabungan usaha;
 12. Peleburan usaha;
 13. Pemekaran usaha.
- b. Pemberian hak baru karena :
1. Kelanjutan pelepasan hak;
 2. Diluar pelepasan hak.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah, adalah :

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak milik atas satuan rumah susun;
6. Hak pengelolaan.

2.2.4. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 mengenai pengecualian objektif, yaitu objek pajak yang dikecualikan yang tidak dikenakan BPHTB, yaitu objek pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk melaksanakan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lainnya dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Karena wakaf;
- f. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

Sedangkan objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah ²²

2.2.5. Saat Dan Tempat Pajak Terutang

Sesuai Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, saat yang menentukan pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diatur dalam hal :

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

²² Pasal 3 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

2. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
7. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
10. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
11. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
12. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

13. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

14. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

Pajak yang terutang harus dilunasi sejak saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud di atas. Tempat pajak yang terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kotamadya atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan, dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).²³ Pembayaran BPHTB dilakukan melalui Kantor Pos dan atau Bank Tempat Pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.²⁴

2.2.6. Tarif, Dasar Pengenaan, NPOPTKP, Dan Cara Perhitungan BPHTB

2.2.6.1. Tarif BPHTB

Sistem tarif perpajakan yang berlaku di negara kita ada 4 macam yaitu:

1. Tarif Progresif, yaitu tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin besar bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak juga semakin besar.
2. Tarif Degresif; yaitu tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin kecil bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak juga semakin besar.

²³ Pasal 9 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

²⁴ Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

3. Tarif Proporsional, yaitu tarif pemungutan pajak yang persentasenya tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak.
4. Tarif Tetap, yaitu tarif pemungutan pajak yang besar nominalnya tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak.
5. Tarif Advalorem adalah suatu tarif dengan persentase tertentu yang dikenakan/ditetapkan pada harga atau nilai suatu barang.
6. Tarif Spesifik adalah tarif dengan suatu jumlah tertentu atas suatu jenis barang tertentu atau suatu satuan jenis barang tertentu.

Tarif pajak yang berlaku untuk pemungutan BPHTB adalah tarif proporsional dengan besarnya tarif adalah 5% (lima persen).

2.2.6.2. Dasar Pengenaan BPHTB

Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (NPOP). NPOP ini didasarkan pada:

1. Harga transaksi yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang berkepentingan.²⁵

Harga transaksi ini digunakan terhadap perolehan hak yang terjadi karena:

²⁵ **Penjelasan Pasal 6 ayat (2)a** Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 44 tahun 1997. TLN No tahun 3688.

- 1.1. Jual beli;
- 1.2. Penunjukan pembeli dalam lelang.
2. Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.²⁶ Nilai pasar ini digunakan terhadap perolehan hak yang terjadi karena:
 - 1.1 Tukar menukar;
 - 1.2 Hibah;
 - 1.3 Hibah Wasiat;
 - 1.4. Waris;
 - 1.5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - 1.6 Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 1.7 Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 1.8 Hadiah;
 - 1.9 Penggabungan usaha;
 - 1.10 Peleburan usaha;
 - 1.11 Pemekaran usaha;
 - 1.12 Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;

²⁶ Penjelasan Pasal 6 ayat (2)b Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan. LN No 44 tahun 1997, TLN No tahun 3688.

1.13 Pemberian hak baru diluar pelepasan hak;

3. Nilai Jual Objek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terutangnya bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

NJOP PBB ini digunakan terhadap semua perolehan hak atas tanah dan atau bangunan apabila nilai transaksi atau nilai pasar sebagaimana dimaksud di atas tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka yang digunakan adalah NJOP PBB, tetapi apabila nilai transaksi atau nilai pasar lebih tinggi dari NJOP PBB maka yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah nilai transaksi atau nilai pasar.

Apabila NJOP PBB belum ditetapkan, maka besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.²⁷

²⁷ Pasal 6 Undang-undang Noinor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000. TLN No 3988.

2.2.6.3. NPOPTKP

Dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyatakan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp60.000.000,- (enampuluh juta rupiah).

Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris atau hibah wasiat, termasuk suami/istri, maka NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp300.000.000,- (tigaratus juta rupiah).

Yang dimaksud dengan NPOPTKP ditetapkan secara regional adalah penetapan NPOPTKP untuk masing-masing wilayah Kota/Kabupaten. Penetapan NPOPTKP ini lebih lanjut ditetapkan oleh Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak.

2.2.6.4. Cara Penghitungan BPHTB

Dalam penghitungan BPHTB yang harus diperhatikan adalah Objek BPHTB, Dasar Pengenaan

BPHTB (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif BPHTB.

Besarnya BPHTB terutang dihitung dengan mengalikan tarif pajak BPHTB dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (**NPOPKP**), **NPOPKP** didapatkan dari NPOP dikurangi dengan NPOPTKP. Perhitungan tersebut dapat diilustrasikan dengan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{BPHTB terutang} &= \text{Tarif} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= \text{Tarif} \times \text{NPOPKP}\end{aligned}$$

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan harga jual beli Rp.45.000.000. **NJOP PBB** pada tahun tersebut Rp.42.500.000. NPOPTKP yang ditetapkan secara regional di daerah tersebut sebesar Rp.30.000.000, maka BPHTB terutang adalah:

NPOP : Rp. 45.000.000

NPOPTKP : Rp. 30.000.000

NPOPKP : Rp. 15.000.000

BPHTB terutang : 5% x Rp15.000.000

: Rp. 750.000

2.2.7. Ketentuan Mengenai PPAT

Penggolongan pajak menurut sifatnya dapat dibagi dua yaitu:

1. Pajak langsung;

Pajak langsung adalah pajak-pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan secara berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu.

2. Pajak tidak langsung.

Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu saja.²⁸

Jika kita lihat ketentuan dalam UU BPHTB maka ketentuan tentang pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang berlaku merupakan pajak tidak langsung. Hal ini dapat kita lihat pada Pasal 24 UU BPHTB, yang secara implisit dapat diartikan bahwa sifat pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan pada peristiwa tertentu saja sehingga beban pajak BPHTB dapat dilimpahkan kepada orang lain.

Sedangkan sistem pemungutan pajak yang berlaku dapat dibagi 4 (empat) macam yaitu:

1. *Official assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak

²⁸ Wirawan B Ilyas dan Richard Bulton. Op.cit, hal 19.

(fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang.

Dengan sistem ini masyarakat (wajib pajak) bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.

2. *Semi self assessmaent system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang.

Dalam sistem ini setiap awal tahun pajak wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi wajib pajak yang harus disetor sendiri. Baru kemudian pada akhir tahun pajak fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan oleh wajib pajak.

3. *Self assessmaent system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang.

Dalam sistem ini wajib pajak yang aktif sedangkan fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali wajib pajak melanggar ketentuan yang berlaku.

4. *Withholding system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong/memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus. Pada sistem ini fiskus dan wajib pajak tidak aktif. Fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan/pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.²⁹

Penerapan sistem *withholding* dalam undang-undang Pajak dapat dilihat pada Pajak Penghasilan pasal 21. Juga dalam Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak penjualan atas Barang Mewah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Bea Materai, serta Bea Masuk dan Cukai.³⁰

Pemungutan pajak BPHTB yang dilakukan oleh pihak ketiga dalam hal ini pejabat yang ditunjuk salah satunya adalah PPAT, tidak melibatkan pejabat pajak, melainkan atas inisiatif pejabat Tersebut. Hal ini terjadi dalam praktek meskipun penunjukan PPAT sebagai pemungut pajak tidak diatur dalam peraturan perpajakan.

Tetapi secara eksplisit didalam Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah

²⁹ Ibid. hal. 22.

³⁰ Muhammad Djafar Saidi, op.cit. hal. 147

menyebutkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pejabat termasuk PPAT. Pembebanan kewajiban ini diberikan kepada :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris;
2. Pejabat lelang dan Kepala Kantor Lelang Negara;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.

Kewajiban yang dibebankan adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
4. Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat

Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berarti PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk oleh UU BPHTB untuk melihat bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada saat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan. Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan apabila pihak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan (Wajib Pajak) telah memperlihatkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.

Kewajiban untuk melihat bukti pembayaran pajak berupa SSB dibarengi dengan kewajiban untuk melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Disamping itu juga diatur mengenai sanksi bagi PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana disebutkan di atas. Sanksi ini di atur dalam Pasal 26 ayat (1) UU BPHTB yang menyatakan "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu

rupiah) untuk setiap pelanggaran dan Pasal 26 ayat (2) UU BPHTB yang menyatakan "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

2.3. Penerimaan Negara

Negara seperti halnya dengan rumah tangga memerlukan sumber-sumber keuangan untuk membiayai kelanjutan hidupnya. Dalam keluarga sumber keuangan dapat berupa gaji/upah atau laba dari usahanya. Sedangkan bagi suatu negara, sumber keuangan yang utama adalah pajak dan retribusi.

Disamping itu, negara mempunyai sumber penerimaan lain sebagai berikut :

1. Hasil pengolahan bumi, air dan kekayaan alam. Seperti tercantum pada Pasal 33 UUD 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
2. Keuntungan dari perusahaan negara baik Persero, Perum maupun Perjan. Pemilikannya dapat berbentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
3. Denda-denda dan penyitaan barang yang dilakukan oleh pemerintah karena suatu pelanggaran hukum atau sebab-sebab lain. Namun harus diperhatikan bahwa denda dimaksudkan negara untuk mengurangi pelanggaran hukum.

4. Penerimaan-penerimaan dari departemen-departemen yang bersifat *non tax* (bukan merupakan pajak) yang diterima atas pelayanan yang diberikan kepada masyarakat.
5. Pinjaman-pinjaman atau bantuan-bantuan baik dari luar negeri maupun dari dalam negeri.
6. Pencetakan uang, hadiah-hadiah atau hibah maupun hasil pengelolaan kekayaan negara lainnya.

Sedangkan sumber pendapatan lain selain pajak menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagai berikut:

1. Penerimaan yang bersumber dari pengelolaan dana pemerintah, misalnya penerimaan jasa giro, Sisa Anggaran Pembangunan, dan Sisa Anggaran Rutin.
2. Penerimaan dari pemanfaatan sumber daya alam, royalti di bidang perikanan, royalti di bidang kehutanan dan royalti di bidang pertambangan.
3. Penerimaan dari hasil-hasil pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan, antara lain deviden, bagian laba Pemerintah, dana pembangunan semesta, dan hasil penjualan saham Pemerintah.
4. Penerimaan dari kegiatan pelayanan yang dilaksanakan Pemerintah, antara lain, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, pelayanan pelatihan, pemberian hak paten, merek, hak cipta, pemberian visa dan paspor, serta pengelolaan kekayaan Negara yang tidak dipisahkan.

5. Penerimaan berdasarkan putusan pengadilan dan yang berasal dari pengenaan denda administrasi, antara lain, lelang barang rampasan negara dan denda.
6. Penerimaan negara berupa hibah dan atau sumbangan dari dalam dan luar negeri baik swasta maupun pemerintah yang menjadi hak Pemerintah.
7. Penerimaan lainnya yang diatur dalam Undang-undang tersendiri. Pencetakan uang, hadiah-hadiah atau hibah maupun hasil pengelolaan kekayaan negara lainnya³¹

Dari uraian diatas maka dapat diketahui bahwa dalam APBN yang dibuat pemerintah terdapat tiga sumber penerimaan negara yang menjadi pokok andalan, yaitu:

1. Penerimaan dari sektor pajak;
2. Penerimaan dari sektor migas (minyak dan gas bumi); dan
3. Penerimaan dari sektor bukan pajak.

Dari ketiga sumber penerimaan di atas, penerimaan dari sektor pajak ternyata merupakan salah satu sumber penerimaan terbesar negara. Dari tahun ke tahun dapat dilihat bahwa penerimaan pajak terus meningkat dan memberi andil yang besar dalam penerimaan negara.³²

Perbandingan besarnya sumber penerimaan negara dari sektor pajak, dibandingkan dengan penerimaan dari sektor migas dalam kurun waktu satu dasawarsa terakhir dari tahun 1989/1990 sampai dengan 1999/2000 setiap tahunnya mengalami peningkatan. Pada tahun 1989/1990 kontribusi

³¹ Acmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein., *op.cit.*, hal. 4.

³² Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton., *op.cit.*, hal. 9.

penerimaan pajak dibandingkan dengan penerimaan APBN adalah sebesar 40%, sedangkan kontribusi penerimaan Migas dibandingkan dengan penerimaan APBN sebesar 33,59%. Tetapi pada tahun 1999/2000, kontribusi penerimaan pajak jauh lebih besar dibandingkan dengan kontribusi penerimaan migas. Hal ini dapat dilihat bahwa pada tahun tersebut kontribusi penerimaan pajak terhadap penerimaan APBN sebesar 43,14% sedangkan kontribusi penerimaan Migas terhadap APBN hanya sebesar 9,55%.³³

2.4. Fungsi Pajak

Pada dasarnya fungsi pajak adalah sebagai sumber keuangan negara (*budgeter*). Namun ada fungsi lainnya yang tidak kalah pentingnya yaitu pajak sebagai fungsi mengatur (*Regulated*)³⁴ Dalam perkembangannya fungsi pajak tersebut dapat dikembangkan dan ditambah dua fungsi lagi yaitu fungsi demokrasi dan fungsi redistribusi.³⁵ Fungsi *budgeter* adalah fungsi yang letaknya di sektor publik yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan Undang-undang yang berlaku yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, yaitu pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan dan bila ada sisa (*surplus*) akan digunakan sebagai tabungan pemerintah untuk investasi pemerintah.

Sedangkan fungsi *regulerend* adalah suatu fungsi bahwa pajak-pajak tersebut akan digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan. Fungsi *regulerend* ini

³³ Liberti Pandiangan., *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan, berdasarkan UU Terbaru*, cet. 1, Feb. 2008 (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2007), hal. 21.

³⁴ Acmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein., op.cit., hal. 3. ³⁵ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton., op.cit, hal. 10.

³⁵ Wirawan B. Ilyas dan Richard Bruton., op.cit, hal. 10

umumnya dapat dilihat di dalam sektor swasta. Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Dr. Soemitro Djohadikusumo dengan *fiscal policy* sebagai suatu alat pembangunan yang harus mempunyai suatu tujuan yang bersamaan secara langsung menemukan dana-dana yang akan digunakan untuk *public investment* dan secara tidak langsung digunakan untuk menyalurkan *private saving* ke arah sektor-sektor yang produktif, maupun digunakan untuk mencegah pengeluaran-pengeluaran yang menghambat pembangunan.

Fungsi demokrasi dari pajak adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud sistem gotong royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemaslahatan manusia. Fungsi demokrasi pada masa sekarang ini sering dikaitkan dengan hak seseorang, apabila akan memperoleh pelayanan dari pemerintah. Apabila seseorang telah melakukan kewajibannya membayar pajak kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku, maka ia mempunyai hak pula untuk mendapatkan pelayanan yang baik, pembayar pajak bisa melakukan protes (*complaint*) terhadap pemerintah dengan mengatakan bahwa ia telah membayar pajak, mengapa tidak mendapatkan pelayanan yang semestinya.

Fungsi pajak yang terakhir adalah fungsi redistribusi atau fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat. Hal ini dapat terlihat misalnya dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan besar dan pajak yang lebih kecil kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih sedikit (kecil).

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁶

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empiris merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁷

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. *Yuridis empiris* artinya adalah

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, hal.6.

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.³⁸

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung pada objeknya.

Dengan demikian metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji adalah bagaimana cara PPAT dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB dan hambatan-hambatan apa yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB serta upaya penyelesaiannya.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara terperinci, sistematis, menyeluruh mengenai peranan PPAT dalam rangka mengawasi dan mengamankan penerimaan BPHTB serta memberikan jawaban atas hambatan-hambatan yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB. Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan dan

³⁸ Soerjono Soekanto, *op.cit*, hal 51

membandingkan pelaksanaan peranan PPAT tersebut dalam teori dengan pelaksanaannya di lapangan.

Penelitian deskriptif juga merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap objek yang diteliti, sehingga memiliki ciri sebagai berikut.³⁹

- a. Berhubungan dengan keadaan yang terjadi pada saat itu;
- b. Menguraikan beberapa variabel namun diuraikan satu per satu;
- c. Variabel yang diteliti tidak dimanipulasi atau tidak ada perlakuan yang khusus.

3.3. Metode Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau *observasi*, dan wawancara atau *interview*.⁴⁰

Dalam penelitian ini, alat-alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka, dan wawancara atau *interview*.

1. Studi dokumen atau bahan pustaka.

Adapun data yang digunakan untuk studi dokumen atau bahan pustaka adalah:

- 1.1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Bahan hukum primer ini berupa :

³⁹ Winarno Surachman, *Pengantar Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Tarsito, Bandung, hal. 147.

⁴⁰ Ibid., hal. 67.

- a. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok . Agraria;
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Undang-Undang;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 Tentang Pelaporan dan Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- f. Peraturan Pemerintah 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;
- g. Peraturan Pemerintah 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;
- h. Peraturan Pemerintah 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

- i. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.03/2006 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan/Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- j. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- k. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
- l. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 87/KMK.03/2002 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- m. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-21/PJ/1997 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

1.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar.

Data ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.

2. Wawancara atau *interview*

Alat pengumpulan data lainnya adalah wawancara atau *interview*. Dengan melakukan *interview* berarti peneliti melakukan penelitian lapangan yaitu dengan melakukan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Wawancara yang dilakukan adalah wawancara berencana (*standardized interview*), yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya. Dan wawancara ini dilakukan juga wawancara terbuka (*open interview*) yaitu pertanyaan yang diajukan sudah sedemikian rupa bentuknya, sehingga responden tidak saja terbatas pada jawaban "ya" atau "tidak", tetapi dapat memberikan penjelasan-penjelasan mengapa menjawab "ya" atau "tidak".

Dalam pelaksanaan wawancara ini penulis menggunakan beberapa alat bantu atau perlengkapan wawancara yaitu *tape recorder*, pulpen, daftar pertanyaan, surat ijin dan daftar responden.⁴¹

⁴¹ Burhan Bungis., "*Penelitian Kualitatif, Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*", Edisi Pertama, Cetakan Ke-2, Jakarta: Kencana, 2008, hal. 114.

3.4. Populasi Dan Sampel

3.4.1. Populasi

Pada penelitian ini yang menjadi populasi adalah seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kota/Kabupaten Bekasi. Oleh karena populasi jumlahnya banyak maka tidak mungkin untuk dilakukan penelitian terhadap semua populasi tetapi cukup diambil sebagian saja secara *purposive sampling* untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.

3.4.2. Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah banyak.

Metode pengambilan sampel ditentukan berdasarkan kondisi tertentu dengan melihat pada senioritas dan banyaknya akta yang dikeluarkan/diterbitkan oleh PPAT, hal ini dilakukan terlebih dahulu melalui studi pendahuluan yaitu pengamatan yang dilakukan oleh peneliti terhadap PPAT.

Dalam penelitian ini yang ditetapkan sebagai sampel adalah 5 (lima) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berada di Kota/Kabupaten Bekasi yaitu :

1. Kantor Notaris/ PPAT Mety Nurlitasari, SH. Yang beralamat di Kompleks Sentra Niaga Bekasi Timur.

2. Kantor Notaris/PPAT Djansiwari, SH., yang beralamat di Jalan Raya Caman Bekasi Selatan.
3. Kantor Notaris/PPAT Ikhsan, SH., yang beralamat di Bekasi Selatan.
4. Kantor Notaris /PPAT Etty Nugrahawati, SH., yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 32, Bekasi.
5. Kantor Notaris /PPAT Novitawati, SH., yang beralamat di Jalan Margahayu Nomor 42, Bekasi.

3.5. Analisa Data

Analisa data yang digunakan disesuaikan dengan penelitian ini, yang menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Semua data tersebut kemudian dirangkaikan dengan hasil wawancara dengan nara sumber, diharapkan memperoleh informasi dari responden terhadap pengawasan dan pengamanan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan yaitu Pejabat pembuat Akta Tanah sesuai dengan tempat dilaksanakan penelitian. Dengan demikian, metode analisa data yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif yang menjabarkan dengan kata-kata sehingga diperoleh bahasan yang sistematis. Analisa data dengan metode kualitatif ini bersifat deduktif , yaitu dari kegiatan yang ada, kemudian diambil suatu kesimpulan yang sifatnya khusus. Hasil penelitian akan bersifat evaluatif analisis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Cara PPAT Dalam Melakukan Pengawasan Dan Pengamanan Penerimaan BPHTB

Pada bagian sebelumnya telah dijelaskan mengenai objek pajak BPHTB. Diantara objek pajak tersebut yang merupakan hasil perbuatan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah segala perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini dapat kita lihat dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "*PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya*".

Jika kita melihat pada ketentuan di atas maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang menjadi objek BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
5. Hadiah;

Sedangkan terhadap objek pajak lainnya bukanlah perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT diantaranya adalah:

1. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;

2. Hibah wasiat;
3. Penunjukan pembeli dalam lelang;
4. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Penggabungan usaha;
6. Peleburan usaha;
7. Pemekaran usaha;
8. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak;
9. Pemberian hak baru karena diluar pelepasan hak.

Dari akta-akta tersebut di atas memang agak sulit membedakan antara akta yang merupakan hasil produk dari PPAT dengan akta yang merupakan hasil produk dari Notaris. Dalam tulisan ini, penulis memberikan batasan yang pasti tentang produk hukum yang merupakan akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagaimana diuraikan di atas.

Dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB maka cara yang dilakukan oleh PPAT adalah :

1. Menentukan saat BPHTB terutang;
2. Menghitung besarnya BPHTB terutang;
3. Melihat pembayaran BPHTB terutang;
4. Membuat Laporan Pembuatan Akta.

4.1.1. Menentukan Saat BPHTB Terutang

Pada pembahasan sebelumnya penulis telah menyampaikan tentang saat terutang pajak BPHTB. Pada kesempatan ini hanya diuraikan tentang saat pajak terutang yang menjadi perhatian PPAT yaitu:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyatakan "bahwa Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak ...".

Dengan diketahuinya oleh PPAT saat pajak BPHTB terutang maka diharapkan PPAT pada saat atau sebelum akta dimaksud ditandatangani maka PPAT harus melihat bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), sehingga diharapkan penerimaan BPHTB tidak tertunda atau lebih ekstrimnya tidak dibayar oleh wajib pajak.

4.1.2. Menghitung Besarnya BPHTB Terutang

Untuk melakukan pengamanan penerimaan BPHTB maka seorang PPAT harus mengetahui tentang besarnya BPHTB terutang yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Pengetahuan tentang perpajakan khususnya BPHTB maka PPAT dibekali dengan aturan-aturan, pelatihan, atau sosialisasi yang dilakukan oleh pihak

Direktorat Jenderal Pajak sehingga diharapkan akta dapat ditandatangani apabila perhitungan besarnya BPHTB terutang sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli sebidang tanah dan bangunan dari seorang pengusaha "B". Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jalan Raya Juanda No. 15 Bekasi. Berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) diketahui bahwa NPOPTKP untuk Kotamadya bekasi adalah Rp20.000.000,00. Harga jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah Rp350.000.000,00. Jika diketahui bahwa Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) untuk tanah dan bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp250.000.000,00. Maka besarnya BPHTB terutang yang harus di bayar oleh wajib Pajak "A" adalah:

- NPOP Rp350.000.000,00
- NPOPTKP Rp 20.000.000,00
- NPOPKP Rp330.000.000,00
- Tarif 5% x NPOPKP
- BPHTB Terutang 5% x Rp330.000.000 = **Rp16.000.000,00**

Dari contoh di atas dapat diketahui bahwa untuk perhitungan BPHTB terutang harus diketahui berapa harga transaksi atas jual beli tersebut.

Dalam hal ini seorang PPAT pasti mengetahui besarnya harga transaksi jual beli tanah dan atau bangunan. Disinilah peranan PPAT untuk menghitung besarnya BPHTB terutang. Apabila wajib pajak dalam menghitung BPHTB tersebut tidak menggunakan harga transaksi sebagai dasar pengenaan pajak melainkan menggunakan NJOP PBB maka dapat berakibat terjadinya kekurangan pembayaran pajak sehingga berakibat menurunnya atau hilangnya potensi pajak yang seharusnya masuk ke Kas Negara dengan perhitungan sebagai berikut:

- NPOP Rp250.000.000,00
- NPOPTKP Rp 20.000.000,00
- NPOPKP Rp230.000.000,00
- Tarif 5% x NPOPKP
- BPHTB Terutang 5% x Rp230.000.000 = **Rp11.500.000,00**

Hilangnya potensi pajak BPHTB tersebut adalah sebesar **Rp4.500.000,00**. Kondisi ini akan berdampak sangat signifikan apabila PPAT dalam hal ini tidak bisa menghitung besarnya BPHTB terutang.

4.1.3. Melihat Pembayaran BPHTB Terutang

Dalam UU BPHTB tidak diatur tentang kewajiban PPAT untuk meneliti kebenaran pembayaran BPHTB terutang yang dilakukan oleh wajib pajak, sehingga akan berpotensi bahwa pembayaran BPHTB terutang tersebut tidak masuk dalam kas negara atau yang dikenal dengan SSB fiktif (palsu).

Sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB masih belum dipahami oleh masyarakat. Ketidak-pahaman masyarakat dalam pembayaran BPHTB disebabkan karena masyarakat cenderung tidak paham prosedur apa yang harus dilakukan dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut. Hal ini menjadi peluang bagi orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk mencari keuntungan dengan cara menawarkan jasa dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut.

Dalam prakteknya berdasarkan keterangan dari PPAT tempat penulis melakukan penelitian bahwa pada umumnya wajib pajak dalam hal ini pihak yang diwajibkan membayar BPHTB sering kali menyerahkan pembayaran BPHTB kepada PPAT/Notaris. Namun mengenai pembayaran BPHTB ini juga sering dilakukan oleh Wajib pajak dengan menggunakan jasa pihak lain (biro jasa/orang yang menawarkan jasa untuk pembayaran BPHTB seperti biro jasa orang pribadi atau pegawai Notaris). Kondisi yang terakhir ini sering berakibat pada pembayaran BPHTB yang dilakukan dengan menggunakan jasa pihak lain tersebut adalah pembayaran fiktif atau palsu.

Praktek ini kelihatannya semakin marak karena di dorong oleh adanya birokrasi dari pajak yang tidak jarang membuat tidak nyaman bagi orang dalam membayar pajak, misalnya karena prosedur yang tidak jelas, berbelit-belit dan cara perhitungan yang kurang dipahami

oleh masyarakat. Hal ini berdampak bahwa masyarakat akan mencari jalan pintas sehingga mudah.

Pola konyol seperti ini sudah pernah terbongkar di KP PBB Bandung I. Para pelaku membuat dokumen palsu Surat Setoran BPHTB (SSB), Surat Tanda Terima Penyetoran (STTS), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Pola ini dilakukan dengan memalsukan tandatangan dan paraf pejabat, validasi setoran bank persepsi, KP PBB Bandung I, bank persepsi, serta validasi pejabat KP PBB Bandung I. Uang miliaran rupiah menggelontor ke saku para garong pajak, sepeser pun tak masuk brankas negara.⁴²

4.1.4. Membuat Laporan Pembuatan Akta

Dalam Pasal 25 ayat (1) UU BPHTB telah mengatur bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya."

Dengan adanya pengaturan untuk membuat laporan tentang pembuatan akta dalam hal terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh PPAT maka aparat pajak dapat melihat dan meneliti antara lain :

1. Berapa banyaknya akta yang dikeluarkan/diterbitkan oleh PPAT;
2. Tanggal akta dibuat;

⁴² Internet, Tribun Jabar Online Tahun 2006

3. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan;
4. Luas tanah dan atau bangunan;
5. Nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan;

Berdasarkan pada laporan PPAT tersebut dapat diketahui mengenai:

1. Siapa wajib pajak BPHTB;
2. Berapa besarnya pajak BPHTB yang terutang;
3. Saat terutangnya BPHTB;

Dengan diketahuinya unsur-unsur tersebut diatas maka dapat dilakukan klarifikasi antara laporan PPAT dengan SSB yang telah dibayarkan oleh wajib pajak.

4.2. Hambatan-Hambatan Apa Saja Yang Timbul Bagi PPAT Dalam Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengamanan Penerimaan BPHTB Serta Upaya Penyelesaiannya

Hambatan-hambatan yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB serta upaya penyelesaiannya adalah sebagai berikut :

1. Pengetahuan Masyarakat Terhadap BPHTB yang rendah;

Walaupun UU BPHTB telah berlaku sejak 1 Juli 1998 hampir 10 (sepuluh) tahun lamanya, namun dalam pelaksanaannya masyarakat masih banyak yang tidak tahu tata cara, perhitungan, dasar pengenaan dan penerapannya.

Masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum atas harta miliknya yang berupa tanah dan atau bangunan, banyak yang masih belum paham mengenai apa itu BPHTB. Mereka beranggapan

bahwa dengan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah cukup kewajiban mereka atas tanah dan atau bangunan yang mereka nilai.⁴³

Kemudian masyarakat juga merasa bahwa tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen) dirasakan terlalu tinggi, mengingat, kondisi perekonomian masyarakat yang sampai saat ini masih belum membaik, sebagai dampak dari krisis moneter yang dialami negara.

Selain itu ada keluhan masyarakat yang merasa bahwa dalam penjualan tanah milik penjual tidak memperoleh keuntungan, bahkan bisa saja rugi, tetapi tetap saja dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 5% dari harganya.

Di samping itu masyarakat juga belum paham cara perhitungan BPHTB dan tata cara pembayaran dan pelunasannya. Akibatnya transaksi-transaksi menjadi terhambat, karena sebelum BPHTB dilunasi dan wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran atas BPHTB tersebut, Notaris/PPAT tidak dapat membuat akta pemindahan hak. Hal itu menjadi bukti bahwa asas kesederhanaan dalam pemberlakuan BPHTB tidak terwujud.⁴⁴

Menghadapi permasalahan seperti ini, PPAT harus lebih banyak memberikan penjelasan dan arahan dalam menerapkan BPHTB tersebut. Sering kali PPAT dalam melakukan tugasnya sekaligus juga berfungsi sebagai perpanjangan tangan dari Direktorat Jenderal Pajak.

⁴³ Wawancara dengan PPAT Novitawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 3 Mei 2008.

⁴⁴ Wawancara dengan PPAT Djansihar, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 1 Mei 2008.

PPAT dalam hal ini terpaksa memberi bantuannya kepada penjual dan pembeli dalam hal menghitung jumlah pajak terutang, kemudian besarnya pembayaran dan tata cara pembayaran, padahal PPAT tidak diberikan imbalan apapun oleh pemerintah untuk melakukan pekerjaan itu. Hal ini dinyatakan oleh semua PPAT di tempat penulis melakukan penelitian.

Menurut Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang berupa SSB.

Akibatnya banyak masyarakat yang masih belum paham dan mengerti mengenai BPHTB, maka hal tersebut menjadi tambahan aktivitas yang membebani tugas PPAT, padahal bukan merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT. Posisi PPAT menjadi pihak yang lemah, di satu sisi PPAT baru bisa melakukan transaksi apabila BPHTB telah dibayar lunas oleh wajib pajak, namun disisi lain PPAT harus juga melayani masyarakat agar masyarakat dapat memahami dan menyelesaikan masalah yang mereka hadapi dalam melunasi BPHTB.

2. Batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB;

Dalam UU BPHTB tidak mengatur secara jelas tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB, sehingga hal ini menimbulkan pertanyaan dari kalangan PPAT sendiri yaitu :

- a. Apa saja yang dilihat oleh PPAT atas pembayaran BPHTB tersebut;
- b. Sampai dimana kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB;
- c. Bagaimana dengan pembayaran BPHTB yang perhitungannya tidak sesuai dengan peraturan BPHTB.⁴⁵

Untuk menjawab pertanyaan ini, sampai saat ini belum ada aturan yang menjelaskan hal tersebut sehingga PPAT dalam hal ini hanya menafsirkan sesuai dengan kepentingan PPAT itu sendiri.

Di antara PPAT yang menjadi nara sumber penulis dalam penulisan tesis ini untuk menjawab pertanyaan di atas menyatakan bahwa:⁴⁶

- a. Yang dilihat oleh PPAT dalam pembayaran BPHTB adalah Nama Wajib Pajak, Alamat Wajib Pajak, Nomor Objek Pajak (NOP PBB), Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), jenis transaksi, perhitungan BPHTB-nya. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), besarnya BPHTB yang dibayar oleh Wajib Pajak dan tempat serta tanggal pembayaran. Tetapi PPAT tersebut menyatakan tidak dapat mengetahui kebenaran tempat serta tanggal pembayaran BPHTB tersebut dan PPAT tidak dapat menolak atas perhitungan BPHTB terutama yang dituliskan dalam SSB sebagai bukti pembayaran.

⁴⁵ Wawancara dengan PPAT Metty Nurlitasari, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 10 Mei 2008.

⁴⁶ Wawancara dengan PPAT Ikhsan, SH dan Djansihar, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 1 Mei 2008.

- b. Kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB hanya sebatas melihat pembayaran tersebut dan tidak dapat melakukan koreksi atas pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak, apakah perhitungannya benar dan apakah pembayaran tersebut benar telah dilakukan di Bank Tempat Pembayaran BPHTB yang telah ditentukan oleh pemerintah.

Sehingga hal ini berakibat pada perhitungan BPHTB yang tidak benar dan pembayaran fiktif (SSB palsu).

Seharusnya terhadap kondisi ini PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya dan PPAT tidak dapat dikenakan sanksi apapun atas pembayaran BPHTB tersebut.

- c. Pembayaran BPHTB yang perhitungannya tidak sesuai dengan peraturan BPHTB, dijawab bahwa seperti dijelaskan di atas, maka PPAT tetap menerima bukti pembayaran tersebut dan dapat menandatangani akta-nya karena PPAT berpendapat bahwa kebenaran perhitungan BPHTB merupakan hak wajib pajak berdasarkan asas *self assessment* yang dianut oleh Undang-Undang BPHTB. Pada kondisi ini PPAT hanya dapat menginformasikan kepada wajib pajak agar melakukan pembayaran BPHTB lagi apabila pembiayaan BPHTB tersebut kurang bayar dibandingkan dengan perhitungan yang sebenarnya karena dengan perhitungan yang tidak sesuai tersebut maka akan berakibat dilakukan pemeriksaan kepada wajib pajak dan dari hasil pemeriksaan tersebut dapat

diterbitkan Surat Tagihan Pajak atau Surat Ketetapan Bea Kurang Bayar.

Hal ini merupakan peran PPAT sebagai pihak yang mengetahui perhitungan yang sebenarnya.

3. Nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak tidak diketahui;

Berdasarkan pada pasal 6 ayat (3) UU BPHTB telah diatur bahwa "Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, kecuali penunjukan pembeli dalam lelang, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah nilai Jual Objek pajak Bumi dan bangunan". BPHTB disebut Nilai Perolehan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan nara sumber bahwa para pihak yang datang menghadap ke PPAT dengan maksud melakukan transaksi pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada umumnya telah menyepakati nilai atau harga transaksi tersebut dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak PBB, walaupun sebenarnya nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut lebih tinggi atau lebih rendah dari NJOP PBB.⁴⁷

Apabila nilai perolehan tersebut lebih tinggi dari NJOP berarti negara telah dirugikan sebesar selisih nilai perolehan dengan NJOP PBB, tetapi apabila nilai perolehan lebih rendah dari NJOP PBB

⁴⁷ Wawancara dengan PPAT Etty Nugrahawati dan PPAT Novitawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 3 Mei 2008.

maka masyarakat merasa negara/pemerintahan tidak adil dalam pengenaan pajak BPHTB. sehingga nara sumber menyatakan seharusnya pemerintah menetapkan peraturan yang adil yaitu menetapkan NJOP PBB sebagai nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan secara pasti.

Penulis dalam tulisan ini lebih memfokuskan pada penerimaan negara dan BPHTB maka dan uraian diatas dapat penulis sampaikan ilustrasi kerugian negara akibat nilai perolehan lebih besar dari NJOP PBB tetapi masyarakat sepakat untuk menggunakan NJOP PBB sebagai Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (NPOP), yaitu:

Contoh:

Pada tanggal 24 April 2007 tuan "A" membeli rumah yang dibangun diatas sebidang tanah hak milik seluas 350 m² yang terletak di jalan Juanda Bekasi. Rumah tersebut merupakan milik tuan "B" dengan luas bangunan sebesar 200 m². Harga jual beli rumah tersebut sebenarnya adalah Rp 1.400.000.000,-. Tetapi para pihak sebelum menghadap ke kantor PPAT telah sepakat untuk menggunakan NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB. Dalam SPPT PBB tahun 2007 diketahui bahwa NJOP-nya adalah sebesar Rp1.037.500.000,-.

Dari contoh di atas maka dapat diketahui kerugian negara atas transaksi jual beli tersebut diatas sebagai berikut:

➤ BPHTB yang dibayar oleh wajib pajak:

NPOP Rp1.037.500.000,-

NPOPTJP Rp 30.000.000,-

NPOPKP Rp 1.007.500.000,-

BPHTB terutang: (5% x Rp 1.007.500.000,-) **Rp 50.375.000,-**

Apabila perhitungan BPHTB tersebut menggunakan nilai perolehan/nilai transaksi yang sebenarnya, maka BPHTB yang terutang adalah:

➤ BPHTB yang dibayar oleh wajib pajak:

NPOP Rp 1.400.000.000,-

NPOPTJP Rp 30.000.000,-

NPOPKP Rp 1.370.000.000,-

BPHTB terutang: (5% x Rp1.370.000.000,-) **Rp 68.500.000;**

Atas transaksi tersebut di atas maka negara telah dirugikan Rp68.500.000 - Rp50.375.000 = **Rp18.125.000;**

Apabila setiap transaksi negara sering dirugikan maka berarti banyak penerimaan negara yang seharusnya masuk dalam kas negara menjadi hilang tanpa negara dapat berbuat lebih lanjut.

Menurut penulis seharusnya PPAT dapat mengetahui harga transaksi yang sebenarnya karena PPAT dapat menanyakan kepada para pihak berapa besarnya transaksi jual beli tersebut, karena PPAT dapat menyatakan kepada para pihak bahwa apabila para pihak tidak memberitahukan besarnya harga transaksi yang sebenarnya, akan berakibat apabila terjadi sengketa maka akta jual beli ini dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara tersebut. Namun apabila alat buktinya sendiri tidak dapat memberikan informasi yang sebenarnya maka akta jual beli tidak dapat membuktikan kebenaran yang sesungguhnya.

Dari sisi Direktorat Jenderal Pajak seharusnya dapat menetapkan NJOP PBB yang pasti dan adil sesuai dengan harga pasar atau setidaknya menyatakan kepada masyarakat bahwa nilai atau harga yang dipakai untuk segala transaksi atas tanah dan atau bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak PBB. Hal ini dapat meminimalisir kerugian negara dan memberikan kepastian hukum dalam perhitungan pajak yang seharusnya dibayar dan memudahkan segala pihak untuk membayar pajaknya.

4. Bukti pembayaran yang palsu

Seperti telah diuraikan diatas bahwa kebenaran pembayaran BPHTB tidak dapat diteliti oleh PPAT karena PPAT tidak dimungkinkan untuk menguji kebenaran pembayaran (kebenaran materil) tersebut Dengan kondisi seperti ini setiap SSB yang diperlihatkan oleh pihak pembeli (sebagai Wajib Pajak) kepada PPAT, maka PPAT menganggap bahwa pembayaran tersebut benar/tidak palsu/tidak fiktif.

Meskipun demikian dengan prinsip kehati-hatian, PPAT sering melakukan konfirmasi ke Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama untuk meminta penjelasan atas kebenaran pembayaran BPHTB (SSB) yang diperlihatkan oleh pihak pembeli dan sekaligus meminta validasi atas SSB tersebut.⁴⁸

Tetapi atas palsunya bukti pembayaran BPHTB (SSB) tersebut pada prinsipnya PPAT tidak dapat disalahkan karena memang bukan

⁴⁸ Wawancara dengan PPAT Novitawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi, pada tanggal 3 Mei 2008.

menjadi tanggung jawab PPAT untuk meneliti atau memeriksa kebenaran materi ini atas *SSB* tersebut,

5. NJOP PBB yang terlalu rendah

Untuk mengamankan penerimaan pajak yang lebih efektif salah satunya adalah dengan menyesuaikan NJOP PBB dengan nilai pasar. Namun NJOP PBB ini memang sangat sulit sekali untuk mengejar atau dapat disesuaikan dengan nilai pasar karena salah satu variabel yang digunakan dalam penyusunan NJOP PBB adalah nilai transaksi yang diperoleh dari laporan transaksi yang dibuat oleh PPAT. Jadi kondisi ini diibaratkan seperti telur dan ayam yakni tidak dapat diketahui mana yang lebih dahulu antara NJOP PBB dengan Nilai transaksi yang diperoleh diantaranya dari PPAT.

Sehingga pada akhirnya NJOP PBB selalu ketinggalan atau lebih rendah dari nilai transaksi atau nilai pasar.

Menurut para PPAT berpendapat bahwa seharusnya Departemen Keuangan dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak harus berani menetapkan dan menyatakan bahwa NJOP PBB telah sesuai dengan nilai pasar dan NJOP PBB ini merupakan nilai dasar yang digunakan untuk semua transaksi seperti nilai kredit yang menggunakan jaminan tanah dan bangunan, nilai ganti rugi untuk pembebasan tanah, nilai lelang untuk lelang dan nilai jual untuk jual beli tanah dan atau bangunan serta nilai untuk menentukan besarnya asset seseorang atau badan.⁴⁹

⁴⁹ Wawancara dengan PPAT Metty Novitasari, SH., PPAT Djansihar, SH., PPAT Novitawati, SH., PPAT Iksan, SH., PPAT Etty Nugrahawati, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi.

Apabila NJOP PBB ini telah disepakati dan dinyatakan oleh pemerintah sebagai nilai dasar untuk semua perbuatan yang berhubungan dengan tanah dan atau bangunan maka sudah tentu masyarakat atau pihak-pihak yang nantinya akan melakukan transaksi tersebut di atas akan memperoleh kepastian dan Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini juga mendapatkan kepastian dalam menghitung besarnya pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.

6. Reward terhadap PPAT tidak ada

PPAT dalam setiap melakukan transaksi selalu memberikan penjelasan kepada para wajib pajak (penjual dan pembeli) tentang kewajiban membayar Pajak Penghasilan atas Penjual tanah dan bangunan (PPh pasal 4 ayat (2)) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Apabila PPAT tidak melaksanakan ketentuan Pasal 24 UU BPHTB maka PPAT dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam pasal 26 UU BPHTB.

Untuk keadilan maka menurut PPAT tempat penulis melakukan penelitian, seharusnya PPAT juga diberikan prestasi atau reward atas kontribusinya dalam menghimpun penerimaan pajak. Apabila PPAT secara serentak semuanya tidak melaksanakan ketentuan pasal 24 UU BPHTB maka dapat dibayangkan berapa besarnya penerimaan pajak yang hilang.⁵⁰

⁵⁰ Wawancara dengan PPAT Djansihar, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bekasi.

Dalam hal ini PPAT tidak mengharapkan pemberian reward yang berlebihan melainkan cukup dengan memberikan persentase dari besarnya pembayaran pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak. Dengan diberikannya reward ini diharapkan bahwa PPAT akan termotivasi untuk mengawasi dan mengamankan pembayaran BPHTB lebih *intensive*.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut pada bagian terdahulu telah dijelaskan mengenai peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka mengawasi dan mengamankan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan negara dari sektor pajak, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

5.1.1. Cara PPAT Dalam Melakukan Pengawasan Dan Pengamanan Penerimaan BPHTB

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, maka dalam pembuatan akta tersebut, sebelumnya PPAT harus memperhatikan juga kewajiban lain yang diatur dalam Undang-Undang BPHTB untuk melihat bukti pembayaran pajak BPHTB (SSB) sebelum akta tersebut ditanda-tangani. Kewajiban ini secara implisit diatur dalam pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB tersebut maka dapat diketahui bahwa peranan PPAT

dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB dapat dilakukan dengan cara:

1. Menentukan saat BPHTB terutang sebelum akta ditandatangani. Hal ini telah diketahui oleh PPAT karena saat BPHTB terutang adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
2. Menghitung besarnya BPHTB terutang berdasarkan harga transaksi atau berdasarkan nilai pasar atau berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB, tergantung pada nilai yang paling tinggi. Hal ini dilakukan dan dapat diketahui oleh PPAT karena PPAT didalam akta tersebut dicantumkan besarnya nilai transaksi antara para pihak dan akta tersebut dijadikan sebagai salah satu bukti (kuitansi) telah terjadinya transaksi tersebut. Apabila pihak pembeli tidak membayar sesuai dengan perhitungan yang benar maka PPAT dapat meminta atau memberitahukan kepada pihak pembeli untuk menghitung besarnya BPHTB yang benar.
3. Melihat pembayaran BPHTB terutang. Cara ini harus dilakukan oleh PPAT karena banyaknya bukti pembayaran yang fiktif (SSB palsu). Memang untuk meneliti kebenaran pembayaran BPHTB tersebut bukanlah kewajiban PPAT tetapi sekurang-kurangnya PPAT dapat melakukan konfirmasi ke bank tempat pembayaran BPHTB atau konfirmasi ke Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan.

4. Membuat laporan pembuatan akta. Kewajiban ini diatur tersendiri dalam Pasal 25 ayat (1) UU BPHTB, karena laporan tersebut merupakan sarana bagi Kantor Pelayanan Pajak untuk meneliti kebenaran perhitungan dan pembayaran BPHTB tersebut, apakah benar pembayaran BPHTB terutang telah masuk dalam Kas Negara, juga sebagai salah satu upaya dari Kantor Pelayanan Pajak untuk melakukan *up date* data objek pajak dan sebagai dasar penentuan Nilai Jual Objek Pajak PBB.

5.1.2. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Bagi PPAT Dalam Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengamanan Penerimaan BPHTB Serta Upaya Penyelesaiannya

Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah banyak mengalami hambatan yaitu:

1. Pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah.

Kondisi masyarakat kita yang masih belum mengerti dengan kewajibannya untuk membayar pajak dengan benar dan jujur, hal ini menjadi hambatan tersendiri bagi PPAT dalam melaksanakan kewajiban untuk mengawasi pembayaran BPHTB. Masyarakat beranggapan bahwa untuk kewajiban mereka dalam membayar pajak sudah cukup dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Masyarakat juga merasa keberatan untuk membayar pajak BPHTB dengan tarif sebesar 5% dari nilai transaksi setelah

dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Pembayaran BPHTB tersebut dirasakan sangat tinggi dan memberatkan. Keluhan inilah yang selalu dihadapi oleh PPAT. Meskipun demikian PPAT tidak pernah bosan untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat khususnya para pihak yang melakukan transaksi.

PPAT dalam memberikan penjelasan atas akta itu sendiri juga memberikan penjelasan atas kewajiban pembayaran BPHTB serta bagaimana cara menghitung dan melaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak Pada umumnya pihak pembeli menyerahkan semua pengurusannya kepada PPAT berikut uang untuk pembayaran BPHTB dan melaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak

2. Batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB

Dalam hal ini PPAT hanya melihat kebenaran pengisian identitas wajib pajak, NOP dan NPOPKP. Tetapi PPAT tidak dapat menolak atas kebenaran perhitungan BPHTB yang dilakukan oleh pihak pembeli (dalam hal ini wajib pajak BPHTB). PPAT juga tidak dapat meneliti kebenaran materil atas pembayaran tersebut apakah benar wajib pajak telah membayar pada Bank Persepsi tempat pembayaran BPHTB dan masuk ke Kas Negara. Untuk itu PPAT tidak

dapat diminta pertanggungjawabannya atas kebenaran pembayaran tersebut.

Apabila wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang masih terdapat kekurangan pembayaran maka PPAT hanya dapat memberitahukan kepada pembeli untuk membayar lagi kekurangan pembayaran BPHTB dimaksud.

3. Nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak tidak diketahui

Nilai transaksi antara para pihak pada umumnya sebelum para pihak menghadap ke PPAT, nilai transaksi tersebut telah disepakati, sehingga PPAT menyatakan tidak mengetahui berapa sebenarnya nilai transaksi tersebut. Namun penulis tetap berkeyakinan bahwa seharusnya PPAT mengetahuinya atau sekurang-kurangnya dapat bertanya kepada para pihak berapa nilai transaksi yang sebenarnya.

4. Bukti pembayaran yang palsu

PPAT dalam setiap pembuatan akta tidak dapat menguji kebenaran dari pembayaran BPHTB yang dilakukan pihak pembeli, namun dengan prinsip kehati-hatian PPAT sering melakukan konfirmasi ke Kantor Pelayanan Pajak untuk meminta penjelasan atas kebenaran pembayaran BPHTB tersebut sekaligus meminta validasi atas bukti pembayaran (SSB).

Apabila ternyata SSB tersebut palsu maka pada prinsipnya PPAT tidak dapat diminta pertanggung jawaban dan tidak dapat disalahkan karena memang bukan tanggung jawab PPAT.

5. NJOP PBB yang terlalu rendah

Antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB dan nilai transaksi/Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dapat diibaratkan dengan antara ayam dan telur, mana yang lebih dahulu. Oleh karena yang dijadikan dasar bagi penentuan NJOP PBB adalah nilai transaksi maka sudah pasti NJOP PBB akan selalu ketinggalan/lebih rendah dibandingkan dengan nilai transaksi/NPOP. Namun mungkin saja pada saatnya nanti pemerintah (dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan) menetapkan bahwa NJOP PBB telah sesuai dengan nilai pasar dan menjadikan NJOP PBB sebagai dasar bagi semua lapisan masyarakat dan semua kepentingan institusi atau lembaga/badan, perusahaan untuk menggunakan NJOP PBB sebagai dasar dalam pemberian kredit sebagai agunan/jaminan utang, penilaian asset, penentuan harga jual property dan sebagainya.

6. Reward terhadap PPAT tidak ada

Hambatan yang terakhir adalah reward/prestasi atas pekerjaan PPAT dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB dari pemerintah saat ini belum ada.

Sebenarnya *reward* ini sangat penting karena sebagai penghargaan bagi PPAT dan memacu PPAT untuk lebih intensive lagi dalam melakukan pengawasan atas pembayaran BPHTB, karena PPAT jangan hanya diberikan punishment/sanksi atas pekerjaan dalam mengawasi BPHTB.

5.2. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

- 5.2.1 Direktorat Jenderal Pajak agar segera menyatakan kepada masyarakat bahwa NJOP PBB telah sesuai dengan nilai pasar, sehingga masyarakat dan PPAT mempunyai kepastian dalam menghitung besarnya BPHTB terutang yang juga NJOP tersebut bisa dijadikan sebagai nilai transaksi yang sebenarnya.
- 5.2.2 Direktorat Jenderal Pajak agar menunjuk PPAT sebagai pejabat pemungut pajak (wajib pungut), hal ini dimungkinkan dalam sistem perpajakan di Indonesia yang menganut sistem pemungutan pajak *withholding system* yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong/memungut besarnya pajak yang terutang. Disamping itu bagi wajib pajak (pihak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan) juga menghindari terjadinya pemalsuan, keterlambatan pembayaran BPHTB dan menjamin perhitungan yang benar.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Acmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein., *Perpajakan*, Edisi Ketiga, Cet. Pertama 2005
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Djamaluddin Gade dan Muhammad Gade, *Hukum Pajak* (Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004)
- Mar'ie Muhammad, "*Pajak, Manfaat, dan Permasalahannya.*" (makalah disampaikan pada Seminar Nasional tentang Zakat dan Pajak, MUI dan Yayasan Bina Pembangunan, Jakarta, 2 Maret 1990)
- Muda Markus., *Perpajakan Indonesia, Suatu Pengantar*, Jakarta 2005, (PT Gramedia Pustaka Utama)
- Muhammad Djafar Saidi., *Pembaruan Hukum Pajak*, Ed. 1-1, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007
- Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia., **Seri Pertanahan**, CV. Mitra Karya, Jakarta, 2003
- Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Jakarta: Eresco, 1977)
- Salamun A.T., *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*, cet,2 (Jakarta : Bina Rena Pariwisata, 1991
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, 1984
- Tunggul Anshari Setia Negara., *Pengantar Hukum Pajak*, Edisi Pertama, September 2006 (Bayumedia Publishing)
- W. Riawan Tjandra., "*Hukum Keuangan Negara*", Penerbit PT Grasindo, anggota Ikapi, Jakarta, 2006

Winarno Surachman, *Pengantar Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Tarsito, Bandung

Wiratni Ahmadi., “*Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*”, Cetakan Pertama, Penerbit PT Refika Aditama, Jakarta. 2006

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi 3, Salemba Empat, Jakarta, 2007

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**, LN No 44 tahun 1997, TLN No 3688

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang **Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1986 Tentang **Rumah Susun**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1985 Tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Pemerintah 111 Tahun 2000 Tentang **Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat**

Peraturan Pemerintah 112 Tahun 2000 Tentang **Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan**

Peraturan Pemerintah 113 Tahun 2000 Tentang **Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang **Pendaftaran Tanah**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang **Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 Tentang **Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 Tentang **Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;**

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 87/KMK.03/2002 Tentang **Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-21/PJ/1997 Tentang **Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-22/PJ/1997 Tentang **Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-24/PJ/1997 Tentang **Tata Cara Penerbitan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar dan Perhitungan Kelebihan Pembayaran atas BPHTB.**

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-221/PJ/2002 Tentang **Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**