



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI TANAH DAN BANGUNAN
DI KPP PRATAMA BEKASI SELATAN**

T E S I S

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**I M R O N
B4B 007 103**

DOSEN PEMBIMBING :

H. BUDI ISPRIYARSO, SH., M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2009

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI TANAH DAN BANGUNAN
DI KPP PRATAMA BEKASI SELATAN**

Disusun oleh :

**I M R O N
B4B 007 103**

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 28 Maret 2009

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP

H. BUDI ISPRIYARSO, S.H., M.Hum.
NIP : 131 682 450

H. KASHADI, SH., MH
NIP. 131 124 438

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Tanah Dan Bangunan Di KPP Pratama Bekasi Selatan”**.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini tidak luput dari adanya kekeliruan-kekeliruan maupun kekurangan-kekurangan, baik dari segi materi maupun tata bahasa penulisan. Namun dengan segala kemampuan yang ada serta dorongan keinginan yang luhur, penulis berusaha sekuat tenaga untuk dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini banyak melibatkan berbagai pihak, oleh sebab itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. DR.Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;

4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H.,M.S., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Bapak Dr. Suteki, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,;
6. Bapak H. Budi Ispriyarso, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing atas nasehat, saran dan waktu yang diberikan untuk perbaikan serta penyempurnaan tesis ini;
7. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;
8. Isteri tercinta Lien Marlina, SH. serta putra-putra penulis yang tersayang yaitu Arie Alfarizky dan Achmad Fachreza, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan kuliah dan juga telah memberikan dorongan semangat yang tidak henti-hentinya kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Tesis ini khusus kupersembahkan untuk kalian bertiga.
9. Alm. Bapak H. Umar bin H. Rosyik dan Ibunda Hj. Khodijah serta Bapak Mertua Idding dan ibu mertua Nana Rihanna yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini;
10. Kanda/Adinda keluarga besar H. Umar bin H. Rosyik yang telah turut membantu dalam doa sampai penulisan Tesis ini bisa selesai.

11. Ibu Hj. Ming Miryani, SH, Ibu Hj. Aan Tasmijati Johnny Saud, SH., Ibu Naning Retnosari, SH, Ibu Christine Sabariah Sinaga, SH., selaku Notaris / PPAT di Kota Bekasi yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
12. Bapak Fajar Simanjuntak, SE. Selaku Kepala Seksi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bekasi Selatan, Kota Bekasi yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
13. Teman-teman penulis, Augus Sulaiman Tampubolon, H. Sriyono, SH., H.Prayoto, SH, Bisriyanto, SH., Lukas Tjahjadi Widjadja, SH, Kristono,SH., dan teman-teman yang tak bisa disebutkan satu per satu yang telah sudi memberikan bantuan baik moril maupun materiil.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Tesis ini.

Akhir kata penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dan harapan penulis tiada lain, mudah-mudahan Tesis yang jauh dari sempurna ini dapat dipergunakan dan bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi pembacanya.

Semarang, Maret 2009

Penulis

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI TANAH DAN BANGUNAN
DI KPP PRATAMA BEKASI SELATAN**

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif. Salah satu pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian dalam pelaksanaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak selamanya mampu membantu dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena keterbatasan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan keadaan tersebut maka sejauh mana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membantu dalam pemenuhan pemungutan terhadap pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh, melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah sangat besar, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris secara tidak langsung merupakan pihak yang mengawal agar pemenuhan pembayaran utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut terdapat beberapa hambatan yang dihadapi, diantaranya adalah hambatan yang berhubungan dengan wajib pajak dan hambatan yang berhubungan dengan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penyelesaian terhadap hambatan yang menyangkut wajib pajak, maka pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada atau kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), sedangkan hambatan yang berhubungan dengan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebaiknya Undang-Undang yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menyatakan dengan tegas tentang peran dan kedudukan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sehingga bentuk pertanggungjawaban dalam hal terjadi kesalahan lebih jelas pula.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) – BPHTB.

**THE ROLE OF LAND DEED MAKER OFFICER IN COLLECTING
ACQUIREMENT RIGHTS COST ON LAND AND BUILDINGS (BPHTB)
ON THE LAND AND BUILDINGS TRANSACTIONS IN KPP PRATAMA
SOUTH BEKASI**

ABSTRACT

Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings (BPHTB) is an objective tax. A party that has important role in collecting BPHTB is Land Deed Maker Officer (PPAT). Nevertheless, in its practice, Land Deed Maker Officer (PPAT) is not always able to help in the collection of Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings because of the limitation of authorization owned by Land Deed Maker Officer (PPAT). By that condition, then, how far is Land Deed Maker Officer (PPAT) may help in the fulfillment the collection of Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings tax.

This research is analitical descriptive with empirical juridical approach, data gathered through literature and field research as the support. Then data is analyzed qualitatively.

From the result of the research it is concluded, the Role of Land Deed Maker Officer/Notary in fulfilling the collection of Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings on sales and buy transactions of land and buildings is very large, whereas Land Deed Maker Officer/Notary indirectly is the bodyguard party that the fulfillment payment of tax debt Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings conducted by tax payer of Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings. In collecting Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings there are some constaints faced, among them are constraints relate to tax payers and the constraints relate to the role of Land Deed Maker Officer. The solution to constraints relate to tax payers, hence the tax officers supposed to be more socialize subject the exist various kinds of taxes, or the office of tax may provide the eaisier mediums in calculating Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings (BPHTB), while the constraints that relat to the role of Land Deed Maker Officer, it is better that the Law arranges the Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings (BPHTB) states clearly subject the role and the position of Land Deed Maker Officer/Notary in collecting Cost of Rights Acquirements on Land and Buildings (BPHTB) that the form of responsibility in the case it occurs mistakes it will also more clear.

Key words : Land Deed Maker Officer (PPAT) – BPHTB.

Daftar Isi

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Pernyataan	
Abstrak.....	i
<i>Abstract</i>	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan.....	11
2. Spesifikasi Penelitian.....	12
3. Lokasi Penelitian.....	13
4. Jenis dan Sumber Data.....	13
5. Populasi dan Sampel.....	14
6. Pengumpulan Data.....	15
7. Analisis Data.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak.....	18
1. Pengertian Pajak.....	21
2. Unsur-Unsur Pajak.....	22
3. Teori Pungutan Pajak.....	23
4. Dasar Hukum Pemungutan Pajak.....	25
5. Fungsi Pajak.....	26
6. Asas Pemungutan Pajak.....	27
7. Tarif Pajak.....	30
8. Sistem Pemungutan Pajak.....	30
9. Timbul dan Hapusnya Utang Pajak.....	32
10. Hukum Pajak termasuk Hukum Publik.....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	34
1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	34
2. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	35
3. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	36
4. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).....	40

C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..	42
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
2. Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	45
B. Hambatan-hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Serta Upaya-Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan Tersebut.....	68

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan manusia tidak pernah terlepas dari kodratnya sebagai makhluk sosial, Aristoteles mengatakan bahwa manusia itu adalah "*zoon politicon*". Hans Kelsen menurut Soediman Kartohadiprodo menjelaskan yang dimaksud dengan "*zoon politicon*" adalah "*man is social and political being*" artinya bahwa manusia itu adalah makhluk sosial yang berarti makhluk yang dikodratkan hidup dalam kebersamaan dengan sesamanya dalam masyarakat. Dalam kehidupannya di masyarakat manusia perlu berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, sehingga dari interaksi tersebut melahirkan suatu norma yang disepakati dan dipatuhi bersama untuk mengatur dan menjamin keharmonisan hidup.

Norma hukum yang mengatur falsafah hidup berbangsa dan bernegara di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Aturan-aturan yang tercantum didalamnya bertujuan agar masyarakat Indonesia dapat hidup sejahtera. Untuk mencapai hidup sejahtera, negara membutuhkan dana yang tidak sedikit untuk membiayai berbagai keperluan pembangunan. Sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pemasukan dana yang di terima oleh negara diperoleh dari Dalam Negeri, yang antara lain diperoleh dari Penerimaan Minyak dan Gas, Pajak dan Bukan Pajak.

Penerimaan Pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Penerimaan diluar pajak seperti dari sektor Migas sesuai dengan hukum alam, jika terus-menerus dieksploitasi cenderung akan berkurang dan pada akhirnya akan habis.

Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Dalam melaksanakan pemungutan pajak, aturan yang menjadi dasarnya adalah ketentuan Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang". Diatur demikian adalah untuk mencegah agar pihak-pihak tertentu yang bermaksud untuk memanfaatkan pajak sulit terjadi, mengingat prosedur pembuatan Undang-Undang harus disetujui oleh DPR yang merupakan wakil rakyat.

Sejalan dengan perkembangan pembangunan yang dilakukan terlihat bahwa pajak telah menjadi salah satu sektor utama yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan, termasuk di negara Indonesia tercinta ini.

¹ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, (Bandung : PT. Eresco Bandung, 1987), hal. 2.

Mengingat besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu untuk lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Sampai saat sekarang ini telah terdapat berbagai macam jenis pajak yang dipungut diantaranya adalah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPn), Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Barang Mewah, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sebagainya.

Namun demikian walaupun pajak merupakan penyumbang dana terbesar dalam pembangunan, ternyata dalam kenyataannya di masyarakat kesadaran untuk membayar pajak masih sangat kurang. Masih banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang dibayarnya (melakukan penawaran terhadap pajak secara baik secara aktif ataupun pasif).

Keadaan ini dilatarbelakangi oleh pengalaman masyarakat Indonesia yang mengalami masa penjajahan yang cukup lama. Masyarakat pada umumnya mengenal pajak hanya sebagai alat pemeras dari kaum penjajah, dan oleh karena itu masyarakat benci terhadap pajak. Kebencian tersebut karena pajak dirasakan sebagai beban yang memberatkan hidupnya tanpa mendapatkan imbalan. Pada saat setelah Indonesia merdeka ternyata masyarakat masih harus membayar pajak, tetapi tidak banyak dari mereka yang mengerti, bahwa pajak dalam zaman merdeka sifatnya berbeda dari pajak pada zaman penjajahan.

Timbulnya keadaan sebagaimana di atas tidak dapat dipersalahkan karena memang sejarahnya pajak merupakan upeti atau pemberian secara cuma-cuma, namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh masyarakat kepada seorang raja atau penguasa. Pada masa dahulu rakyat/masyarakat memberikan pajak atau upeti berupa benda natura seperti padi, ternak dan hasil tanam lainnya seperti pisang, kelapa dan sebagainya. Pemberian tersebut dilakukan karena kedudukan raja yang tinggi dalam struktur kemasyarakatan pada waktu itu.²

Namun dalam perkembangannya sifat upeti tidak hanya diberikan untuk kepentingan raja/penguasa, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri, yaitu upeti yang diberikan digunakan sebagai alat untuk meminta perlindungan keamanan, maupun untuk melakukan kepentingan umum lainnya. Dengan kata lain upeti/pajak sudah mempunyai kepentingan yang bertimbal balik. Dengan perkembangan yang terjadi akhir-akhir ini serta mengingat besarnya peran pajak dalam keuangan Negara maka pemerintah secara terus menerus telah mengintensifkan pemungutan pajak selain mencari sumber-sumber baru dalam penerimaan pajak.

Dalam pemungutannya selain dilakukan oleh petugas pajak, ada juga pajak yang pemungutannya dilakukan oleh masyarakat sendiri (*self assessment*), salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).³

² Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta : Salemba Empat, 2004), hal. 1.

³ Marihoh Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Ed. I, Cet. I, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003), hal. 6.

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.⁴

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (*selanjutnya disebut BPHTB*), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga

⁴ Ibid, hal . 59.

merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁵

Kewajiban menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sesuai juga dengan kandungan yang terdapat dalam bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Seiring perkembangannya dan sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000 dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang dirubah adalah dengan diperluasnya cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Sebagai pajak yang dipungut berdasarkan *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak, dalam pelaksanaan pemungutannya BPHTB melibatkan

⁵ Indonesia, Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

banyak pihak yang terkait diantaranya seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah dan sebagainya.

Salah satu pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena sebagaimana yang kita ketahui sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB bahwa “Yang menjadi Objek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan“, dengan kata lain objek dari BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton yang mengatakan, bahwa Objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.⁶

Sedangkan sebagaimana yang kita ketahui juga Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat negara yang di berikan kewenangan oleh undang-undang dimana dihadapannya dapat terjadi transaksi pemindahan hak yang sekaligus menimbulkan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sehingga dengan sendirinya dapat dijadikan perantara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Namun demikian dalam pelaksanaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak selamanya mampu membantu dalam pemenuhan pemungutan

⁶ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Op. Cit.*, hal. 90.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal tersebut antara lain disebabkan oleh peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hanya mendapatkan bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan saja, sedangkan besarnya yang harus dibayar bisa saja telah dihitung sendiri oleh wajib pajak. Akibatnya tidak jarang terjadi perbedaan dalam jumlah BPHTB yang seharusnya dibayarkan.

Dengan keadaan tersebut maka keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat potensial dalam keberhasilan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sehingga perlu lebih dibina dalam pelaksanaan tugasnya.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Tanah dan Bangunan Di KPP Pratama Bekasi Selatan”**

B. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan ?

2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat di ambil dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu Hukum pada umumnya dan pada Khususnya Hukum Pajak yang berkenaan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kota Bekasi dikaitkan dengan Profesi Notaris/PPAT di Kota Bekasi.
 - b. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah bahan kajian penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para PPAT dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bekasi Selatan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.
- b. Hasil penelitian ini dapat di gunakan sebagai saran kepada Kantor Pelayanan Pajak yang berwenang pada umumnya dan khususnya pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bekasi Selatan.

E. Metode Penelitian

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.⁷ Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati.⁸

Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi. Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau riset adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode-metode

⁷ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hal 1

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984), hal 6

ilmiah.⁹ Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain adalah untuk memperoleh data yang teruji kebenarannya ilmiahnya.

Namun untuk mencapai kebenaran tersebut ada dua pola pikir yang dipakai, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris. Sesuai dengan penelitian hukum ini yang memakai penelitian bersifat yuridis empiris, dimana penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang juga disebut penelitian kepustakaan. Sedangkan penelitian empirisnya dilakukan dengan cara meneliti apa yang terjadi di lapangan yang merupakan data primer.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang mempola.¹⁰

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 ke objeknya.

Pada penelitian ini pendekatan yuridis empiris digunakan karena penelitian dilakukan terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan BPHTB atas Transaksi Tanah dan Bangunan Di KPP

⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, (Yogyakarta : Andi, 2000), hal 4

¹⁰ Soerjono Soekanto., *Op.cit*, hal 51

Pratama Bekasi Selatan. Dimana pendekatan yuridis dilakukan untuk menganalisa berbagai peraturan yang berkaitan dengan aturan terhadap Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Tanah dan Bangunan. Sedangkan pendekatan empiris dilakukan untuk menganalisa tentang Peranan nyata dari PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Tanah dan Bangunan di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Tanah dan Bangunan di KPP Pratama Bekasi Selatan.¹¹

Sedangkan deskriptif artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya.¹² Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.¹³

¹¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1998), hal 36

¹² Ibid, hal 38

¹³ Ibid, hal 39

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini secara umum akan dilakukan di KPP Pratama Bekasi Selatan, pengambilan lokasi ini dengan mempertimbangkan, bahwa KPP Pratama Bekasi Selatan merupakan salah satu daerah yang mempunyai pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat dalam sektor pertanahan sehingga pembayaran BPHTB cukup tinggi, sehingga diperkirakan banyak terdapat bahan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

4. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.¹⁴ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

a. Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu responden.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti.

¹⁴ Soerjono Soekanto, Op.Cit, hal 51

5. Populasi dan Sampel

Populasi atau universe adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.¹⁵ Populasi dalam penelitian ini adalah semua kegiatan yang memperlihatkan peranan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Tanah dan Bangunan.

Sample yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sample*. Penarikan sampel secara *purposive* yaitu penentuan responden yang didasarkan atas pertimbangan tujuan tertentu dengan alasan responden adalah orang-orang yang berdasarkan kewenangan dianggap dapat memberikan data dan informasi.

Dalam penelitian tesis ini sampelnya adalah setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berperan terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Tanah dan Bangunan di KPP Pratama Bekasi Selatan. Oleh karena itu, berdasarkan sample tersebut di atas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. KPP Pratama Bekasi Selatan
- b. PPAT di wilayah KPP Pratama Bekasi Selatan
 - 1) Ming Miryani, SH
 - 2) Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH

¹⁵ Ibid, hal 172

3) Naning Retnosari, SH

4) Christine Sabaria Sinaga, SH

6. Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

7. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, selanjutnya akan dilakukan proses pengeditan data. Hal ini dilakukan agar akurasi data dapat diperiksa dan kesalahan dapat diperbaiki dengan cara menjajaki kembali ke sumber data. Setelah pengeditan data selesai dilakukan, maka proses selanjutnya adalah pengolahan data dan

selanjutnya akan dilakukan analisis data secara deskriptif-analitis-kualitatif, selanjutnya dilakukan kajian.¹⁶

F. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Akan memaparkan mengenai Tinjauan Umum Tentang Hukum Pajak, Pengertian Pajak, Unsur-Unsur Pajak, Dasar Hukum Pemungutan Pajak, Fungsi Pajak, Asas Pemungutan Pajak, Tarif Pajak, Sistem Pemungutan Pajak, Timbul dan Hapusnya Utang Pajak; Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), hal. 163-165

BAB III Hasil Penelitian Dan Analisis

Dalam bab ini akan menguraikan dan menjelaskan tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan dan Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut

BAB IV Penutup

Dalam bab ini penulis mengemukakan simpulan dan saran. simpulan merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak

Dalam menjalankan roda kehidupan perekonomian negara yang sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di segala bidang diperlukan dana yang dapat membiayai segala keperluan tersebut. Perolehan dana tersebut diatur dalam suatu ketentuan yang dapat dilihat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang selalu ditetapkan setiap lima tahun sekali.

Dalam APBN tersebut ditentukan bahwa pemasukan dana yang diterima oleh negara terdiri dari dua sumber, yaitu penerimaan di dalam negara dan bantuan luar negeri yang terdiri dari bantuan program dan bantuan proyek. Pemasukan dana melalui penerimaan dalam negara dapat dibagi menjadi tiga, yaitu penerimaan minyak dan gas, penerimaan pajak dan penerimaan bukan pajak. Sedangkan dari luar negeri dana di dapat melalui pinjaman luar negeri baik dilakukan secara bilateral maupun multilateral atau melalui organisasi internasional, seperti IMF, Bank Dunia, maupun bantuan atau hibah dari negara-negara donor seperti Jepang, Arab Saudi dan sebagainya.

Di antara sumber penerimaan tersebut di atas, salah satu sumber penerimaan yang paling diandalkan oleh negara kita adalah terutama dari penerimaan dalam negeri karena lebih bersifat mandiri dengan tidak tergantung pada negara atau subyek hukum internasional lain. Apabila dibandingkan diantara penerimaan-penerimaan dalam negeri tersebut dapat

kita lihat bahwa penerimaan dari sektor pajaklah merupakan salah satu aspek yang memegang peranan penting sebagai pemasukan dana yang paling potensial bagi negara.

Hal ini disebabkan penerimaan dari sektor minyak dan gas, yaitu dari penghasilan minyak pada akhir Pelita VI diperkirakan hanya tinggal 22% dari seluruh penerimaan dalam negeri. Jumlah tersebut berkurang karena sesuai dengan sifatnya sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui (terbatas) yang apabila dieksploitasi secara terus-menerus, maka lama kelamaan akan berkurang dan akan menjadi habis.

Oleh karena itu walaupun dirasakan agak terlambat, pemerintah setelah reformasi mulai gencar membidik penerimaan dari sektor non minyak dan gas walaupun hasil penerimaan pajak tersebut tampaknya kurang menggembirakan untuk saat ini. Dikatakan demikian disebabkan oleh kenaikan penerimaan pajak yang tidak memenuhi harapan, yakni target kenaikan penerimaan pajak yang diharapkan 20% (dua puluh persen) sedangkan realisasinya ternyata kurang dari 10% (sepuluh persen).¹⁷

Gencarnya reformasi yang terjadi termasuk dibidang perpajakan ternyata mulai membuahkan hasil, karena dengan perkembangan zaman dan keadaan sekarang ini bisa dilihat, bahwa pajak telah menjadi primadona sebagai sektor penerimaan terbesar negara serta sebagai sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara tercinta ini. Hal ini dapat kita lihat dari laporan anggaran penerimaan dan belanja negara (APBN) setiap tahunnya.

¹⁷ Bambang Aji. et. al., "*Mau menjaring 10 juta wajib pajak*", Tempo, (April 1999), hal. 89.

Apalagi dengan mulai banyaknya jenis pajak-pajak baru yang diterapkan, sehingga membuat peningkatan yang sangat signifikan dalam penerimaan pajak negara, hal ini tentunya juga memberikan arti bahwa kemandirian bangsa dan negara dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan dari reformasi perpajakan akan semakin nyata untuk terwujud.

Dengan menyadari keadaan sebagaimana diterangkan di atas, maka pemerintah mulai mereformasi aturan perpajakan yang ada dan mengundangkan yang baru sesuai dengan keadaan perkembangan masyarakat dan perekonomian bangsa dan negara saat ini. Karena ketentuan-ketentuan perpajakan tersebut diperlukan dalam melaksanakan pemungutan pajak terhadap masyarakat agar bersifat adil bagi para subyek hukum pajak dimana tidak terlalu membebani bagi mereka.

Dasar hukum tentang perlunya peraturan-peraturan perpajakan tersebut dapat dilihat dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, yaitu Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang bunyinya : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang". Ketentuan tersebut mengandung makna, bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-Undang yang mengaturnya terlebih dahulu, bila tidak ada maka tidak dapat dilakukan pemungutan pajak. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan perpajakan diatur dengan Undang-undang, guna menjamin kepastian hukum dalam hubungan antara negara dengan warga negaranya.

1. Pengertian Pajak

Pajak didefinisikan oleh kalangan para sarjana ahli di bidang perpajakan dalam berbagai ragam. Diantara beberapa pendapat para sarjana tersebut, yang sampai saat ini masih banyak pendukungnya, yaitu:

a. P.J.A. Adriani¹⁸

“Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

b. Rochmat Soemitro

Dalam bukunya yang berjudul “Dasar-dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan” Rochmat Soemitro memberikan definisi sebagai berikut : Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.¹⁹

c. Soeparman Soemahamidjaja

Dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Azas Gotong Royong, Universitas Padjadjaran, Bandung 1964 memberikan definisi

¹⁸ R. Santoso Brotodiharjo, *Op. Cit.*, hal. 2.

¹⁹ Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, (Bandung : PT Eresco, 1974), hal. 8

sebagai berikut : “Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

2. Unsur-Unsur Pajak

Dari penjelasan defenisi yang dikemukakan oleh para sarjana, maka dapat disimpulkan defenisi-defenisi tersebut mengandung unsur-unsur sebagai berikut :²⁰

a. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib)

Artinya: setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.

b. Pajak dapat dipaksakan

Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.

²⁰ Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, (Bandung : PT. Eresco, 1979) ,hal. 23-24.

c. Berdasarkan undang-undang

Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.

d. Tanpa Imbalan (kontraprestasi)

Artinya: setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

e. Untuk kepentingan masyarakat

Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

3. Teori Pungutan Pajak

Dalam Perpajakan berkembang beberapa teori yang memberikan dasar pembenaran (justification) hak dari Negara untuk memungut pajak dari rakyatnya, antara lain :²¹

a. Teori Asuransi

Teori Asuransi ini menyatakan bahwa pajak itu diibaratkan sebagai suatu premi asuransi yang harus dibayar oleh setiap orang

²¹ Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, Cetakan Keempat, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal 19

karena orang mendapatkan perlindungan atas hak-haknya dari pemerintah.

b. Teori Kepentingan

Teori ini mengukur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi, sehingga lebih besar kepentingan yang harus dilindungi maka pajak yang dibayarnya lebih besar. Teori asuransi dan teori kepentingan banyak ditinggalkan karena dianggap tidak sesuai dengan sifat Hukum Pajak itu sendiri, yaitu tidak ada imbalan yang langsung dapat ditunjuk.

c. Teori Daya Pikul

Teori ini menyatakan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan dari Wajib Pajak, jadi tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul si wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaan serta pengeluaran belanja dari Wajib Pajak.

Menurut W.J. de Langen adalah kekuatan seseorang untuk memikul suatu beban dari apa yang tersisa, setelah seluruh penghasilannya dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang mutlak untuk kehidupan primer dari Wajib Pajak beserta keluarganya. Coher Stuart menyatakan bahwa daya pikul adalah sama dengan kekuatan memikul beban yang melewati jembatan dikurangi dengan bebannya sendiri.

d. Teori Daya Beli

Dalam teori ini pajak diibaratkan sebagai pompa yang menyedot daya beli seseorang anggota masyarakat, yang kemudian dikembalikan pada masyarakat.

e. Teori Bakti

Penekanan teori ini terletak pada Negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh Negara, maka dengan inilah masyarakat dapat menunjukkan salah satu buktinya kepada Negara.

4. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Hukum Pajak harus memberikan jaminan kepastian hukum dan jaminan keadilan yang tegas, baik untuk Negara selaku pemungut pajak (fiskus) maupun kepada rakyat selaku pembayar pajak (Wajib Pajak).²²

Indonesia menganut faham hukum segala sesuatu yang menyangkut pajak harus ditetapkan dalam undang-undang, hal ini tercantum dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang". Lebih lanjut dalam penjelasannya dikatakan : "..... oleh karena penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang menempatkan

²² Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, (Jakarta : PT Raja Grafindo Perkasa, 1999), hal. 21.

beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan Undang-Undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).”²³

Terkandung makna bahwa setiap pajak (termasuk Bea dan Cukai) yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang, agar dapat menjamin hubungan hukum antara negara dengan warganya yang berkewajiban untuk membayar pajak. Ketentuan Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan sumber formal dari hukum Pajak, di dalamnya terkandung makna falsafah pajak. Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 mengandung arti yang sangat mendalam yaitu menetapkan nasib rakyat, oleh karenanya segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat harus ditetapkan dengan persetujuan wakil-wakil rakyat di DPR. Diberlakukannya undang-undang terhadap setiap pemungutan pajak adalah untuk memberikan jaminan hukum kepada Wajib Pajak agar keadilan dapat diterapkan. Sehingga dalam pembuatan peraturan pajak diusahakan agar mencerminkan rasa keadilan bagi Wajib Pajak, sebab tingkat kehidupan masyarakat serta daya pikul setiap anggota masyarakat tidaklah sama, karena ada yang mampu dan ada yang tidak mampu.²⁴

5. Fungsi Pajak

Pada permulaan abad ke-20 mulai maraknya pembahasan mengenai perpajakan, akan tetapi jauh sebelum itu sebenarnya masalah perpajakan sudah dikenal oleh masyarakat kita yaitu pada zaman raja-raja

²³ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 23A dan penjelasannya.

²⁴ R. Santoso Brotodiharjo, *Op. Cit.*, hal 32 - 33

yang menerima berbagai upeti dari rakyat dan/atau Negara-negara jajahannya.

Artinya secara tidak langsung raja-raja tersebut memperlakukan upeti sebagai sumber dana bagi berbagai keperluan Negara, hal ini memberikan pengertian kepada kita bahwa dahulu Negara telah mengandalkan pemasukan dana yang dipungut dari anggota masyarakatnya untuk Negara, fungsi ini yang dikenal dengan *fungsi budgetair*. *Fungsi budgetair* dari pajak adalah sebagai alat pemerintah untuk menghimpun dana dari masyarakat untuk berbagai kepentingan pembiayaan pembangunan Negara.

Fungsi lain dari pajak adalah *fungsi regulierend* yaitu fungsi untuk turut mengatur serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan dunia usaha demi tercapainya kesejahteraan bangsa dan Negara, serta tercapainya keseimbangan perekonomian dan politik.

Fungsi regulierend dari Pajak dapat menggunakan cara dengan mengatur larif pajak setinggi-tingginya atau menurunkan tarif serendah-rendahnya ataupun menyesuaikan tarif pajak sesuai dengan kondisi masyarakatnya, apabila hal tersebut diperlukan untuk mendukung keseimbangan/perkembangan perdagangan di Negara kita.

6. Asas Pemungutan Pajak

Di dalam negara yang berdasarkan atas hukum, tentunya mempunyai tujuan yang hendak ditegakkan dalam melaksanakan

kegiatan pemerintahnya yang berdasarkan hukum tersebut. Tujuan hukum tersebut menurut Aristoteles adalah membuat adanya keadilan.²⁵

Tujuan hukum tersebut oleh para sarjana dijadikan juga sebagai tujuan hukum pajak yang harus ditempuh dengan mengusahakannya yang mana dalam pemungutan pajak harus diselenggarakan secara umum dan merata. Tujuan yang menjadi asas pemungutan pajak dinamainya: “The Four Maxim”.²⁶

Adapun asas-asas pemungutan pajak tersebut adalah :

a. Asas Keadilan

Dari keterangan yang telah disebutkan di atas, dapat dilihat bahwa keadilan merupakan tujuan dari hukum pajak.

b. Asas Yuridis

Seperti halnya asas keadilan yang telah diuraikan di atas, maka pada asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith, yaitu asas *certainty* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan objek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

²⁵ Rochmat Soemitro, Op.cit hal. 23.

²⁶ Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Dasar-dasar Perpajakan* (Jakarta, 1991), hal. 6.

Salah satu bentuk jaminan tersebut adalah dengan menetapkan undang-undang untuk mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan pajak. Sebagai contoh dapat dilihat dalam Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa pemungutan pajak untuk keperluan negara harus dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang. Sehingga dengan adanya jaminan dalam bentuk Undang-undang untuk mengatur setiap orang tidak merasa dirinya ragu untuk menjalankan kewajibannya untuk membayar pajak karena segala sesuatunya telah diatur secara jelas.

Apabila wajib pajak berkeberatan atas jumlah pajak yang harus dibayar, maka oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 25 dimungkinkan dilakukannya pengaduan ketidakpuasan tersebut kepada atasan yang berwenang mengenai penetapan pajaknya yang dirasakan kurang adil.

c. Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Asas Finansial

Dalam pemungutan dan pengenaan pajak diusahakan menggunakan biaya-biaya yang sekecil dan sehemat mungkin dan

mencukupi untuk pengeluaran Negara, artinya untuk pengeluaran dan pemungutan harus sebanding dengan penerimaan yang negara terima.

7. Tarif Pajak

Menurut sifatnya tarif Pajak ada beberapa macam yaitu :

a. Tarif Tetap

Adalah tarif yang besarnya merupakan jumlah tetap, tidak berubah jika jumlah yang dijadikan dasar perhitungan berubah.

b. Tarif Proporsional

Adalah tarif yang berupa suatu presentase tetap yang tidak berubah-ubah. Tetapi jika jumlah yang dijadikan dasar perhitungan berubah, maka jumlah uang yang harus dibayar berubah juga.

c. Tarif Progresif

Adalah tarif yang presentase pemungutannya makin naik apabila jumlah yang dijadikan dasar penghitungannya naik.

d. Tarif Degresif

Adalah tarif yang persentasenya makin menurun apabila jumlah yang dijadikan dasar penghitungannya naik.

8. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :

a. Sistem Official Assessment (*official assessment system*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang.

Adapun ciri-ciri dari *Official Assessment System* adalah sebagai berikut :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus;
- 2) Wajib pajak bersifat pasif;
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda.²⁷ Kelemahan dari sistem ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan berpemerintahan.²⁸ Hal itu terjadi disebabkan oleh ciri yang kedua yang telah disebutkan di atas yaitu si wajib pajak bersifat pasif.

b. Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri

²⁷ Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, Seri Buku Ajar (diktat kuliah), (Depok : 2000), hal 31-32.

²⁸ Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999), hal. 24.

besarnya pajak yang harus dibayar. Negara yang menganut sistem ini adalah Amerika Serikat, Jepang dan Indonesia.²⁹ Contohnya : Pengenaan PPh dan BPHTB.

c. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

Sistem *withholding* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem *Pay as You Earn (PYE)* dan *Pay as You Go (PYGO)* yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi.³⁰ Contohnya di Indonesia : Pengenaan PPh Pasal 21 UU PPh Tahun 2000, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.³¹

9. Timbul dan Hapusnya Utang Pajak

Menurut Hukum Perdata utang adalah perikatan, yang mengandung kewajiban bagi salah satu pihak untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu.

²⁹ Rukiah Handoko *Op. Cit.*, hal. 32.

³⁰ *Ibid*, hal. 32.

³¹ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, (Jakarta : Salemba Empat, 1999), hal. 91.

Pengertian utang dalam Hukum Perdata dapat mempunyai arti luas dan sempit. Dalam arti luas utang adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh yang berkewajiban sebagai konsekuensi perikatan, contohnya menyerahkan barang, membuat lukisan, melakukan perbuatan tertentu, membayar harga barang dan lain sebagainya. Sedangkan dalam arti sempit utang adalah perikatan sebagai akibat perjanjian khusus yang disebut utang piutang yang mewajibkan debitur untuk membayar jumlah uang yang telah dipinjamnya dari kreditur.³²

Utang pajak tergolong dalam utang dalam arti sempit dimana yang mewajibkan Wajib Pajak (debitur) untuk membayar suatu jumlah uang dalam Kas Negara. Akan tetapi utang pajak berbeda dengan perjanjian utang piutang pada umumnya karena utang pajak timbul secara khusus dimana Negara sebagai kreditur terikat dan tidak dapat memilih secara bebas, siapa yang akan dijadikan debiturnya dan utang pajak timbul karena undang-undang.

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan secara jelas ditetapkan mengenai daluwarsa penagihan pajak setelah lampaunya waktu 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak. Adapun mengenai penghapusan atau pengurangan terhadap utang pajak terbatas pada bunga, denda atau kenaikan, hal ini diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

³² Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, Cet. Kelima Edisi Revisi, (Bandung : PT Refika Aditania, 1998), hal. 1-2.

10. Hukum Pajak termasuk Hukum Publik

Sebagaimana yang telah diterangkan bahwa Hukum Pajak mengatur hubungan antara pemerintah / Negara (Fiskus) dengan masyarakat yang merupakan pembayar pajak (wajib pajak). Jika diperhatikan dari keterangan tersebut terlihat jelas bahwa Hukum Pajak adalah bagian dari Hukum Publik.

Hukum publik sendiri terdiri dari beberapa bagian diantaranya adalah Hukum Pidana, Hukum Administrasi, Hukum Ketatanegaraan. Sedangkan jika dikaitkan dengan Hukum publik yang ada maka Hukum Pajak merupakan atau termasuk ke dalam anak bagian dari Hukum Administrasi.

Terkait dengan kedudukan dari hukum pajak yang termasuk kedalam bagian dari Hukum Publik, P.J.A. Adriani berpendapat agar Hukum Pajak diberikan tempat tersendiri disamping Hukum Administrasi Negara, karena Hukum Pajak mempunyai tugas lain yaitu sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian, dan pada umumnya mempunyai tata tertib serta istilah-istilah tersendiri.³³

B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan,

³³ R. Santoso Brotodiharjo, *Op. Cit.*, hal. 10.

yang selanjutnya disebut Pajak.³⁴ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan jelas dikemukakan dalam ketentuan umum Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dirumuskan sebagai berikut : "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak".

2. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Subyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tercantum dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut :

- (1) Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Subyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini".

Berdasarkan ayat (1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, wajib pajak

³⁴ Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hal. 42.

adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.³⁵

Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB.

Sedangkan yang dimaksud dengan Badan berdasarkan ayat (1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.³⁶

3. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang berbunyi : “yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan“. Lebih lanjut dalam Pasal 2

³⁵ Redaksi Sinar Grafika, *Seri Perpajakan PBB*, (Jakarta: Sinar Garfika), hal. 82.

³⁶ MARIHOT PAHALA SIAHAAN *Op. Cit.*, hal. 72.

ayat (2) diterangkan bahwa : Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:

a. Pemindehan hak karena :

1) Jual Beli

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli.

2) Tukar Menukar

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.

3) Hibah

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

4) Hibah Wasiat

Yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan atau Bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

5) Waris

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

6) Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya

Yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.

7) Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan

Yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

8) Penunjukan Pembeli Dalam Lelang

Yaitu Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh seorang atau suatu Badan Hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

9) Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap

Yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan

bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.

10) Penggabungan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.

11) Perolehan Hak karena Peleburan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.

12) Pemekaran Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.

13) Perolehan Hak karena Hadiah

Yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian hak baru karena :

1) Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

2) Pemberian Hak Baru Di Luar Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepada BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

4. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dinyatakan bahwa: “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak“, artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara.

Dengan ketentuan di atas maka Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan secara *Self Assessment*, yaitu dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Sistem *Self Assessment* ini umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung sendiri serta menetapkan hutang pajaknya sendiri.

Ciri-ciri sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak diantaranya adalah :³⁷

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri;
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang;
- c. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Mardiasmo menyatakan : Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:³⁸

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan system *Self Assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.

³⁷ Y. Sri Pudiatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002), hal. 61.

³⁸ Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002), hal. 289.

- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut diantaranya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat ini bukan merupakan suatu profesi yang asing, keberadaannya sudah dikenal oleh sebagian masyarakat Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang Tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 diterangkan 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. Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud :

- a. 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.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melanjutkan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

- d. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pemungutannya dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam 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 yang berbunyi : wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan 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 yang berbunyi : sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Dalam pemungutannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbunyi : “yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan“.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa hal yang menjadi objek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah perolehan hak atas Tanah dan atau Bangunan. Jadi apabila seorang Warga Negara Indonesia memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, maka dengan sendirinya dia wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sedangkan apabila bukan perolehan hak atas Tanah dan atau Bangunan misalnya jual beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan objek BPHTB.

Sedangkan hal perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana diatur dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru.

1. Pemindahan Hak

Terdiri dari :

- a. Perolehan Hak karena Jual Beli
- b. Perolehan Hak karena Tukar Menukar
- c. Perolehan Hak karena Hibah
- d. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat
- e. Perolehan Hak karena Waris
- f. Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya
- g. Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan
- h. Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli Dalam Lelang
- i. Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap
- j. Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha
- k. Perolehan Hak karena Peleburan Usaha
- l. Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha
- m. Perolehan Hak karena Hadiah

2. Pemberian Hak Baru

Terdiri dari :

- a. Perolehan Hak karena Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak
- b. Perolehan Hak karena Pemberian Hak Baru di luar Pelepasan Hak

Dari keterangan di atas terlihat bahwa Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga menentukan bahwa ada objek

pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu objek pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan Diplomatik, Konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibantu oleh beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud dalam pemenuhan ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan

hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.

Dasar hukum Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbunyi :

- (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.
- (2a) 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.

Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun

1997 dan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam penulisan ini pembahasan akan lebih difokuskan terhadap peran salah satu dari Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pelaksanaan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pelaksanaan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara umum adalah sebagai perantara/membantu wajib pajak dalam melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dapat menerima pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang untuk selanjutnya akan dilakukan penyetoran ke kas negara.

Misalnya apabila wajib pajak memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka dengan sendirinya dia akan terkena kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sehubungan dengan perolehannya atas hak atas tanah dan bangunan dengan sendirinya wajib pajak tersebut akan melakukan pemindahan/peralihan hak atas hak atas tanah dan bangunan yang diperolehnya.

Salah satu syarat untuk dapat melakukan pemindahan/peralihan hak atas tanah dan bangunan selain pembuatan akta pemindahan/peralihan hak

yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah juga wajib pajak telah melunasi atau membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Maksudnya Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan menandatangani akta pemindahan/peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh wajib pajak sebelum wajib pajak yang bersangkutan melunasi kewajibannya yaitu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke kas negara.

Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis kemukakan tentang tahapan-tahapan yang penulis kelompokkan berdasarkan pendapat penulis sendiri, yang harus dilalui oleh wajib pajak dalam melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperolehnya dalam pemenuhan/pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tahapan-tahapan tersebut adalah :

1. Timbulnya Utang Pajak

Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 9 ayat (1) disebutkan, bahwa : Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:

- 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. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. Hibah Wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j. Pemberian Hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. Pemberian Hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Dengan timbulnya utang pajak sebagaimana yang diterangkan di atas, maka wajib pajak yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk memenuhi utang pajak tersebut. Sebagaimana yang telah diterangkan di awal Bab ini bahwa dalam pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan secara *self assessment*, yaitu dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang.

Hal tersebut sesuai juga dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi : Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Jadi apabila persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, terpenuhi oleh wajib pajak dalam memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka wajib pajak tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus mulai menghitung sendiri kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkannya kepada negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun

2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2. Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Dengan telah timbulnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan seperti yang diterangkan sebelumnya maka langkah selanjutnya adalah mengetahui seberapa besar utang pajak yang timbul serta bagaimana cara perhitungannya.

Sebagai pajak yang dipungut dengan Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*) yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar, maka dengan sendirinya wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarnya sesuai dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah menggariskan tentang tata cara perhitungan terhadap jumlah kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar oleh wajib pajak sesuai dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

Cara untuk melakukan penghitungan terhadap jumlah kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar oleh wajib pajak sesuai dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya adalah :

- a. Menetapkan nilai dari objek yang kena Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan dari Objek Pajak yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang berbunyi : Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

Lebih lanjut dalam Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, diterangkan tentang Nilai Perolehan Objek Pajak yang dijadikan dasar pengenaan BPHTB yaitu :

- 1) Jual Beli adalah harga transaksi;
- 2) Tukar-Menukar adalah nilai pasar;
- 3) Hibah adalah nilai pasar;
- 4) Hibah Wasiat adalah nilai pasar;
- 5) waris adalah nilai pasar;

- 6) Pemasukan Dalam Perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- 7) Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- 8) Peralihan Hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- 9) Pemberian Hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 10) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 11) Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- 12) Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- 13) Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- 14) Hadiah adalah nilai pasar;
- 15) Penunjukan Pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Dalam hal nilai objek pajak sebagaimana yang diterangkan di atas tidak diketahui, maka yang akan dipakai adalah maka dasar nilai yang dipakai untuk menilai objek apajak adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB). Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 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, yang berbunyi :
“Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam

ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan”.

b. Penentuan nilai objek pajak tidak kena pajak (NOPTKP)

Setelah diperoleh nilai yang menjadi dasar untuk penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka untuk melakukan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selanjutnya adalah dengan mengetahui berapa nilai objek pajak tidak kena pajak (NOPTKP) terhadap hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh wajib pajak.

Ketentuan tentang nilai objek pajak tidak kena pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 ayat (1) yang berbunyi : Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali 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 hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Objek Pajak Tidak

Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Dari isi pasal di atas terlihat bahwa (NOPTKP) dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan selain 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 hibah wasiat, termasuk suami/istri adalah sebesar Rp.60.000.000,00.

c. Penghitungan besarnya Tarif dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar maka wajib pajak harus mengetahui besarnya tarif yang ditetapkan oleh Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Besarnya kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar 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, pada Pasal 5 yang berbunyi : tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Dengan demikian besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah sebesar 5%

(lima persen) dari nilai perolehan objek pajak setelah dikurangi dengan nilai objek pajak tidak kena pajak (NOPTKP).

- d. Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dilakukan dengan rumus yaitu :

$$\mathbf{NPOP - NOPTKP \times Tarif BPH TB = BPHTB terutang}$$

NPOP adalah Nilai Objek Pajak Kena Pajak yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Ayat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

NOPTKP adalah Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Tarif BPHTB adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

BPHTB terutang adalah jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan oleh wajib pajak ke kas Negara atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

Hanya saja terdapat pengecualian dalam penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu terhadap 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 hibah wasiat, termasuk suami/istri.

Dimana untuk pengecualian tersebut di atas **NOPTKP**-nya ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan terhadap perolehan BPHTB-nya hanya dikenakan sebesar 50%. Hal ini sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat disebutkan, bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Untuk lebih memahami tentang tata cara penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berikut penulis berikan dalam bentuk contoh kasus yaitu : “Telah terjadi transaksi jual-beli hak atas tanah dan bangunan antara A dan B atas sebidang tanah dan

bangunan di atasnya. Luas tanah adalah 600m^2 , sedangkan luas bangunan adalah 500 m^2 . Misalnya Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan untuk tanahnya adalah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah)/ m^2 , sedangkan untuk bangunannya adalah Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)/ m^2 .

Dari kasus di atas kita akan melakukan berapa jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak. Langkah pertama adalah dengan menentukan Nilai Objek Pajak Kena Pajak sebagaimana yang telah diterangkan sebelumnya.

Maka Nilai Objek Pajak Kena Pajak adalah :

NPOP Tanah/bangunan adalah : luas tanah/bangunan x NJOP-PBB

NPOP Tanah : $600\text{m}^2 \times \text{Rp}.5.000.000,00$ (lima juta rupiah)/ $\text{m}^2 = \text{Rp}.3.000.000.000,00$ (tiga milyar rupiah)

NPOP Bangunan : $500\text{ m}^2 \times \text{Rp}.1.500.000,00$ (satu juta lima ratus ribu rupiah)/ $\text{m}^2 = \text{Rp}.750.000.000,00$ (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

NPOP Tanah + bangunan : $\text{Rp}.3.000.000.000,00$ (tiga milyar rupiah) + $\text{Rp}.750.000.000,00$ (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) = $3.750.000.000,00$ (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Sedangkan untuk Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Dengan menggunakan rumus sebagaimana yang diterangkan di atas maka Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar adalah :

Maka NPOP	Rp	3.750.000.000,00
NPOP Tidak Kena Pajak	Rp	<u>60.000.000,00</u>
NPOP Kena Pajak	Rp	3.690.000.000,00
BPHTB yang terutang	5% x Rp	3.690.000.000,00
	= Rp	184.500.000,00

3. Tahap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Kewajiban untuk memenuhi utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Pasal 9 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 diterangkan, bahwa : pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Jadi pada saat wajib pajak telah memperoleh hak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maka pada saat itu utang pajak yang ada harus dilunasi.

Setelah dilakukan perhitungan sebagaimana yang dicontohkan di atas dan telah didapatkan nilai dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan maka selanjutnya wajib pajak melakukan pembayaran pajak terutang tersebut ke kas Negara melalui lembaga seperti yang diatur dalam Pasal 10 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 yaitu : Pajak yang terutang dibayar 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 dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4. Legalisasi

Secara hukum dengan telah dilakukannya pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak ke ke kas negara baik melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri, maka kewajiban wajib pajak atas pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah terpenuhi.

Legalisasi disini sebenarnya bukanlah bagian dari proses pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, akan tetapi lebih menyangkut terhadap persyaratan untuk dapat dilakukannya penandatanganan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari semua tahapan yang dilalui oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam melakukan penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, menurut Ming Miryani, SH. (Notaris/ PPAT), menyatakan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan hanya

sebagai pihak yang menjembatani pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.³⁹ Maksudnya PPAT biasanya hanya membantu penghitungan dan kadang-kadang membantu menyetorkannya ke kas negara. Biasanya hal itu dilakukan apabila wajib pajak menyerahkan pengurusan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimnya kepada PPAT.

Sedangkan Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH (Notaris/ PPAT), menyatakan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai perantara antara Wajib Pajak dengan Kantor Pajak, hal ini karena banyak wajib pajak biasanya kurang bahkan tidak mengetahui tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan baik itu pelaksanaan, penghitungan ataupun sanksinya, jadi dengan perantara PPAT, wajib pajak dapat memenuhi kewajibannya atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.⁴⁰

Tidak jauh berbeda dengan kedua pendapat di atas, Naning Retnosari, SH (Notaris/ PPAT) berpendapat peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah PPAT merupakan kepanjangan tangan Kantor Pajak dalam pemungutan BPHTB.⁴¹

³⁹ Wawancara dengan Ming Miryani, SH. Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertempat di kantor Notaris/ PPAT Ming Aryani, SH, Jl. Raya Jatimulya No.3 Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, pada tanggal 20 Desember 2008

⁴⁰ Wawancara dengan Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bertempat di kantor Notaris/ PPAT Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH, Perumahan Margahayu Blok C No 68, Kota Bekasi, pada tanggal 8 Januari 2009

⁴¹ Wawancara dengan Naning Retnosari, SH Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bertempat di kantor Notaris/ PPAT Naning Retnosari, SH, Ruko Taman Kota Blok H No. 10 Bekasi Timur, pada tanggal 5 Januari 2009

Christine Sabaria Sinaga, SH juga menyatakan bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanyalah penghubung antara wajib pajak BPHTB dengan Kantor Pajak, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan pentingnya pemenuhan BPHTB dalam pelaksanaan proses pemindahan hak atas tanah⁴²

Berdasarkan semua pendapat yang dikemukakan di atas dan sesuai dengan pengamatan dan penelitian yang penulis lakukan, maka penulis berpendapat agak berbeda dimana menurut penulis peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebenarnya lebih kepada pengawal terlaksananya pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dasar penulis berpendapat demikian adalah karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang akan melegalkan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, dengan kata lain, setiap perbuatan hukum menyangkut pemindahan hak atas tanah dan bangunan aktanya akan dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang menyangkut masalah pertanahan.

Ditambah lagi dengan adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur : bahwa Pejabat Pembuat Akta

⁴² Wawancara dengan Christine Sabaria Sinaga, SH Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Jl. Ir Juanda No. 220f Kota Bekasi pada tanggal 7 Januari 2009

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.

Aturan dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dengan tegas telah memerintahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris untuk mengawal agar semua para wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang membuat akta peralihan hak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris harus terlebih dahulu membayar kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan-nya sebelum akta pemindahan atau peralihan hak dapat ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan para pihak yang terkait dalam peralihan hak tersebut.

Selain itu dalam prakteknya untuk melakukan pembayaran kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ke kas Negara, SSB (surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) harus telah ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang mengetahui dilakukannya pembayaran atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jika tidak tercantum adanya tandatangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah maka pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan akan ditolak oleh lembaga yang menerima pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 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.

Untuk menguatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebagai pihak yang mengawal atas kewajiban pemenuhan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak BPHTB, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga memberikan sanksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak belum menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Disamping semua ketentuan di atas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris juga diharuskan atau diwajibkan untuk membuat laporan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak melalui Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Dengan adanya laporan tersebut yaitu tentang pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan bangunan, maka pihak Direktorat Jenderal Pajak akan mencocokkan jumlah pembayaran BPHTB yang telah dilakukan wajib

pajak dengan data dari laporan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris. Apabila ada kesalahan maka pihak yang pertama akan dimintakan keterangannya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang membuat laporan sebagaimana yang diterangkan di atas.

Dari semua fakta yang telah diuraikan di atas terlihat bahwa peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah sangat besar, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris secara tidak langsung merupakan pihak yang mengawal agar pemenuhan pembayaran utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

B. Hambatan-hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Serta Upaya-Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan Tersebut.

Dalam pelaksanaan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut juga terdapat beberapa kendala yang dihadapi.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bekasi Selatan⁴³ dan terhadap wajib pajak, maka penulis mengelompokkan kendala yang ada dan penulis temukan di lapangan, yaitu :

⁴³ Data sekunder dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bekasi Selatan Jawa Barat.

1. Hambatan yang berhubungan dengan wajib pajak

Kendala yang berhubungan wajib pajak lebih disebabkan oleh kekurangtahuan dari para wajib pajak tersebut terhadap aturan hukum yang berlaku, terutama di bidang Pajak. Berdasarkan keadaan tersebut terlihat, bahwa para wajib pajak dengan sendirinya mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya.

Di tambah lagi dengan sistem *self assessment* dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkannya. Dengan kekurangtahuan tersebut, maka wajib pajak tentunya akan mengalami kesulitan untuk mengurus sendiri hal tersebut.

Sedangkan di sisi lain Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan justru memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan penghitungan sendiri tanpa disertai oleh pegawai atau pihak yang dapat membantu wajib pajak untuk melakukan penghitungan jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkannya. Keadaan ini dengan sendirinya memberikan hambatan dalam pemenuhan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, karena tidak semua wajib pajak mampu menerima kepercayaan yang diberikan oleh Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2. Hambatan yang berhubungan dengan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagaimana yang telah diterangkan sebelumnya dalam sub bab sebelumnya bahwa pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berkaitan erat dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Diantaranya adalah dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris harus menandatangani SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sebelum wajib pajak melakukan pembayaran atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan-nya ke kas Negara.

Pada waktu melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ke kas Negara melalui lembaga yang menerima pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 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, apabila blanko SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) belum ditandatangani maka lembaga yang menerima pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 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 akan menolak pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak.

Apabila kita perhatikan, dengan adanya ketentuan bahwa blanko SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) harus ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebelum dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan sendirinya secara tidak langsung Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris mengakui bahwa hitungan yang dicantumkan dalam SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sudah benar, karena ada pengakuan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dengan telah ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Keadaan dimana SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) harus ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebelum dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menimbulkan pertanyaan apakah, penandatanganan yang dilakukan itu merupakan pengakuan keabsahan penghitungan BPHTB yang harus dibayar atau hanya merupakan syarat saja? Karena jika merupakan pengakuan keabsahan penghitungan BPHTB yang harus dibayar dengan sendirinya apabila terjadi salah penghitungan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dapat dipersalahkan atau bertanggung jawab terhadap kesalahan tersebut.

Terhadap keadaan ini Ming Miryani, SH mengatakan bahwa apabila ada kesalahan dalam penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dapat saja dipersalahkan karena Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun

1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara tidak langsung telah memerintahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris untuk membantu secara langsung pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan melarang menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak belum menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.⁴⁴

Namun Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris tidak dapat dipersalahkan apabila ada kekeliruan atau tidak dilakukannya pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak, karena Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak pernah menyatakan dengan tegas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris bisa dipersalahkan apabila dapat dipersalahkan apabila ada kekeliruan atau tidak dilakukannya pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak.⁴⁵

Sependapat dengan Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH, Naning Retnosari, SH menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris tidak bisa dipersalahkan apabila ada kekeliruan atau tidak dilakukannya

⁴⁴ Wawancara dengan Ming Miryani, SH. Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertempat di kantor Notaris/ PPAT Ming Aryani, SH, Jl. Raya Jatimulya No.3 Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, pada tanggal 20 Desember 2008

⁴⁵ Wawancara dengan Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bertempat di kantor Notaris/ PPAT Hj. Aan Tasmijati Johny Saud, SH, Perumahan Margahayu Blok C No 68, Kota Bekasi, pada tanggal 8 Januari 2009

pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak, karena hanya membantu dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, apalagi terhadap pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris juga tidak menerima imbalan apapun jadi kenapa ketika ada kesalahan kenapa dia malah yang dipersalahkan.⁴⁶

Keadaan yang sama juga diungkapkan oleh Christine Sabaria Sinaga, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang tidak mau dipersalahkan apabila wajib pajak BPHTB tidak melaksanakan kewajibannya dalam pemenuhan BPHTB, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris perannya hanya ikut membantu saja.⁴⁷

Dengan keadaan ini tentunya juga menjadi permasalahan tersendiri bagi wajib pajak, karena dengan adanya ketentuan bahwa blanko SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) harus ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris maka wajib pajak tidak memperoleh kepastian hukum, karena untuk melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ke kas Negara tidak bisa dilakukan tanpa ada tandatangan dari pada blanko SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), sedangkan disisi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, juga tidak mau dipersalahkan jika terjadi kesalahan penghitungan, sedangkan disisi lain wajib pajak

⁴⁶ Wawancara dengan Naning Retnosari, SH Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bertempat di kantor Notaris/ PPAT Naning Retnosari, SH, Ruko Taman Kota Blok H No. 10 Bekasi Timur, pada tanggal 5 Januari 2009

⁴⁷ Wawancara dengan Christine Sabaria Sinaga, SH Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Jl. Ir Juanda No. 220f Kota Bekasi pada tanggal 7 Januari 2009

kurang mengetahui tentang tatacara penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terhadap kendala-kendala yang telah penulis kemukakan sebelumnya, berikut setelah dilakukan penelitian lebih lanjut berikut beberapa penyelesaian yang penulis dapatkan untuk menghadapi atau untuk menghindari hambatan sebagaimana tersebut di atas, yaitu :

1. Hambatan yang berhubungan dengan wajib pajak

Para pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik. Dalam hal wajib pajak masih belum mengetahui tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak atas tanah dan bangunan serta tata cara perhitungan dan sebagainya, maka wajib pajak dapat saja meminta bantuan dari pegawai pajak untuk membantu menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan, sehingga dalam melakukan perhitungan tidak ada kesalahan seperti kelebihan atau kekurangan pembayaran dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Selain itu, kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), misalnya dengan membuat program komputer untuk

menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak atas tanah dan bangunan, sehingga wajib pajak tidak perlu harus menghitung sendiri Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), tetapi cukup dengan memasukan data-data kedalam program komputer tersebut secara otomatis akan keluar hasil berupa jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan.

2. Hambatan yang berhubungan dengan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk hambatan ini sebaiknya Undang-Undang yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menyatakan dengan tegas tentang peran dan kedudukan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), apakah sebagai perantara atau pihak yang menghitung dan mengesahkan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atau yang lainnya sehingga bentuk pertanggungjawaban dalam hal terjadi kesalahan terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dapat dipertanggungjawabkan.

BAB IV

P E N U T U P

A. SIMPULAN

1. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah sangat besar, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris secara tidak langsung merupakan pihak yang mengawal agar pemenuhan pembayaran utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2. Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut terdapat beberapa hambatan yang dihadapi, diantaranya adalah hambatan yang berhubungan dengan wajib pajak dan hambatan yang berhubungan dengan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penyelesaian terhadap hambatan yang menyangkut wajib pajak, maka pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada atau kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), sedangkan hambatan yang berhubungan dengan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebaiknya Undang-Undang yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menyatakan dengan tegas tentang peran dan kedudukan dari Pejabat Pembuat Akta

Tanah/Notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sehingga bentuk pertanggungjawaban dalam hal terjadi kesalahan lebih jelas pula.

B. SARAN

1. Kantor pajak sebaiknya menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), misalnya dengan membuat program komputer untuk BPHTB, sehingga wajib pajak hanya memasukkan data luas objek BPHTB dan harga NJOPnya saja, maka jumlah BPHTB yang harus dibayar terhitung dengan sendirinya.
2. Segera dilakukan perbaikan terhadap aturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dengan lebih memperjelas posisi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku Pegangan :

- Bambang Sunggono, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002 *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, 1991 *Dasar-dasar Perpajakan*, Jakarta.
- Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*.
- Erly Suandi, 2002 *Hukum Pajak*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Indra Ismawan, 2000 *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta, Jakarta.
- Lexy J. Moleong, 2000 *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Mardiasmo, 2002 *Perpajakan*, Edisi Revisi, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2003 *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Ed. I, Cet. I, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- R. Santoso Brotodiharjo, 1987 *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco Bandung, Bandung.
- R. Subekti, R.Tjitrosudibio, 1985 *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Pekawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Rochmat Soemitro, 1979 *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung.
- Redaksi Sinar Grafika, *Seri Perpajakan PBB*, Sinar Garfika, Jakarta.
- Rimsky K. Judisseno, 1999 *Pajak dan strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

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

Tan Thong Kie, 2000 *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku II, Cetakan Kedua, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta.

Titik Triwulan Tutik, 2006 *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999 *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, Salemba Empat, Jakarta.

Wirawan B Ilyas, Richard Burton, 2004 *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta.

Y.Sri Pudiarmoko, 2002 *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Adi, Yogyakarta.

Peraturan perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945 Setelah Amandemen Keempat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Artikel :

Bambang Aji. et. all., "*Mau menjaring 10 juta wajib pajak*", Tempo, April 1999.

Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, Seri Buku Ajar, Diktat Kuliah, Depok, 2000.