

**PERANAN PPAT DALAM PENETAPAN NPOP BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG**



T E S I S

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S 2
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

ISTIQOMAH, S.H.

B4B 003 112

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2005

TESIS

**PERANAN PPAT DALAM PENETAPAN NPOP BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG**

Disusun Oleh :

ISTIQOMAH. SH.

B4B003112

Telah disetujui

Oleh :

Mengetahui :

Tanggal :

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

NOOR RAHARDJO, SH. M.HUM

Nip. 130 675 153

MULYADI, SH.,M.S.

Nip. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, Dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang

Yang menyatakan

ISTIQOMAH SH

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang karena hanya dengan berkenaan dan Ridlonya-Nyalah tesis dengan judul **”PERANAN PPAT DALAM PENETAPAN NPOP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG”** dapat diselesaikan .

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna hal ini disebabkan terbatasnya pengetahuan ,referensi dan pemahaman yang penulis miliki,oleh kareana itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang positif guna perbaikannya nanti.

Dalam menyusun tesis ini penulis banyak banyak memperoleh bantuan, dorongan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah pula penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Noor Raharjo, SH, M.HUM, selaku pembimbing yang tidak bosan-bosannya meneliti, memberikan masukan dan saran selama bimbingan tesis ini;
2. Bapak Mulyadi, SH,.M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro atas pengarahannya dan masukannya dalam tesis ini ;
3. Bapak Yunanto, SH, M.HUM, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan pengarahan dan masukannya dalam tesis ini ;
4. Bapak Budi Ispriyarso, SH, M.HUM, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan pengarahan dan masukannya dalam tesis ini ;
5. bapak bambang Eko Turisno, SH, M.HUM, selaku Dosen wali yang membimbing penulis dalam berbgai hal yang berhubungan dalam perkuliahan
6. Bapak Suherman, SH,.MM, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang ;
7. Bapak J. Suprapno, SH, Kasi Penetapan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang ;
8. Ibu Swasti Martiningsih, Sub Bagian Umum Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang ;

9. Bapak Notaris/PPAT R.M. Soetomo Soeprapto, SH di Semarang ;
10. Ibu Notaris/PPAT R.A.B.G Sri W.K Prastowo SH di Semarang ;
11. Bapak Notaris/PPAT Indrijadi SH, di Semarang ;
12. Ibu Notaris/PPAT Zulaicha, SH, di Semarang ;
13. Bapak Notaris/PPAT Suyanto SH, di Semarang ;
14. Bapak Notaris/PPAT Hadi Wibisono SH, di Semarang ;
15. Bapak Notaris/PPAT Roekiyanto SH, di Semarang ;
16. Bapak Notaris/PPAT Mustari Sawilin SH, di Semarang ;
17. Bapak Notaris/PPAT Subiyanto Putro SH, di Semarang ;
18. Bapak Notaris/PPAT Djoni Djohani SH, di Semarang ;
19. Bapak Notaris/PPAT B.I.P Suhendro SH, di Semarang ;
20. Bapak Notaris/PPAT Taqwim Afero SH, di Semarang ;
21. Ibu Notaris/PPAT Indrajani Suhandynata, SH, di Semarang ;
22. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Staf Pengajar pada Program magister Kenotariatan yang telah memberikan bekal yang sangat berharga selama pendidikan.
23. Kepada Bapaku (Alm) dan Ibuku tersayang yang telah mendukung dan menyayangiku selama ini ;
24. Kepada Kakaku-kakaku yang telah memotifasi dan mendukung sepenuhnya selama ini.
25. Kepada Mas Adib yang telah memberikan dorongan, doa dan menjadi inspirator utama dalam penyelesaian tesis ini.
26. untuk sahabatku Virginia rapar, yang sangat membantu dalam penyelesaian tesis ini, selalu membantu dan memotifasi,
27. untuk Teman-teman yang selalu membuat hari jadi indah lala, fifi,Hendrik, eko.
28. Semua pihak yang turut membantu penyelesaian tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap agar bimbingan, bantuan, saran, inspirasi dan dorongan yang telah diberikan memperoleh balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, Amin.

Pada akhirnya penulis juga berharap mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat.

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMANJUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAKSI.....	vi
.....	
ABSTRACT	viii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tugas dan Kedudukan PPAT dalam Perundang-undangan.....	13
B. Pengertian Pajak	16
C. Pengertian intensifikasi dalam pemungutan pajak	28
D. Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB.....	29
E. beberapa Pengertian Istilah dalam BPHTB.....	32
F. Objek Pajak.....	34
G. Objek Pajak Yang tidak Dikenakan BPHTB.....	37
H. Ketentuan Objek Pajak yang diperoleh karena Waris, Hibah Wasiat dan Pemberian hak Pengelolaan.....	39

I. Subjek Pajak.....	39
J. Tarif dan Dasar Pengenaan.....	40
BAB III : METODE PENELITIAN	46
A. Metode Pendekatan.....	50
B. Lokasi Penelitian	50
C. Metode Pengumpulan Data	51
D. Teknik Pengumpulan Data	53
E. Tehnik Pengolahan dan Analisis Data.....	53
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISJS	51
A. Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	55
B. Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP BPHTB	63
C. Faktor-faktor yang menghambat Peranan PPAT dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB Di Kota Semarang	74
BAB V : PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Pelayanan PBB Semarang
2. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT B.I.P Suhendro, S.H.
3. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Doni Djohan, S.H.
4. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H.
5. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT IndriJadi, S.H.
6. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Indriyani Suhandynata, S.H
7. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Mustari Sawilin, S.H
8. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT R. A.B.G. Sri Wihardjani, S.H
9. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT R.M. Soetomo Soeprapto, S.H
10. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Roekiyanto, S.H
11. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Subiyanto Putro, S.H
12. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Suyanto, S.H
13. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Taqwim Afero, S.H
14. Surat Keterangan Riset Pada Kantor Notaris/PPAT Zulaicha, S.H
15. Contoh SSB
16. Surat keputusan Kakanwil Tentang NJOPTKP PBB dan NPOPTKP BPHTB Tahun 2004
17. Daftar NJOPTKP PBB Tahun 20004
18. Daftar NJOPTKP BPHTBTahun 20004
19. Surat keputusan Kakanwil Tentang NJOPTKP PBB dan NPOPTKP BPHTB Tahun 2005
20. Usulan NJOP PBB dan NPOPTKP BPHTB Tahun 2005
21. Daftar NJOPTKP PBB Tahun 20005
22. Daftar NJOPTKP BPHTBTahun 20005

ABSTRAKSI

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan. Salah satu tolok ukur dari keberhasilan ekonomi suatu negara dapat dilihat dari angka pertumbuhan ekonomi negara tersebut, dan kebijakan yang sangat penting yang dilakukan oleh pemerintah sebagai stabilisator perekonomian adalah dengan kebijakan fiskal. Hal ini diwarnai dengan terjadinya beberapa kali reformasi perpajakan (tax reform) di Indonesia, yaitu pada tahun 1983, 1994 / 1997 dan 2000. Pada tax reform yang ketiga pada tahun 2000 peraturan perundang-undangan perpajakan yang diberlakukan diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. .

Dengan adanya ketentuan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengajukan permasalahan "Peranan PPAT Dalam Penetapan NPOP BPHTB di Kota Semarang"

Dalam melaksanakan penelitian, peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi deskriptif analitis, melalui pengumpulan data primer dan skunder. Pendekatan dengan metode ini dimaksudkan untuk mengetahui penerapan peraturan-peraturan/teori-teori perpajakan yang ada, terutama yang berhubungan dengan ketentuan Penetapan NPOP BPHTB Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Semarang.

Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP BPHTB Di Kota Semarang dapat dilakukan lewat sikap proaktif dari PPAT/Notaris dalam menggali informasi mengenai transaksi riil dari para pihak dan membandingkan dengan teori Pendekatan Nilai, guna mendekatkan transaksi riil dengan pengakuann para pihak, disamping itu informasi lewat teori pendekatan nilai terbuka secara umum dan mudah diperoleh. Sedangkan Penetapan NPOP BPHTB Kota Semarang ditetapkan berdasarkan SK.Kakanwil berdasar atas usulan dari Pemerintah Kota Semarang.

Sedangkan peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB sudah cukup maksimal, terbukti dengan lebih besarnya pemungutan peningkatan dalam peningkatan tersebut seperti keinginan kantor pelayanan PBB Semarang belum dapat terwujud secara maksimal dikarenakan sistem *self assessment* yang menyebabkan sulit mengkontrol laporan transaksi yang sebenarnya, untuk itu masih diperlukan kesadaran hukum baik para pihak yang bertransaksi maupun oleh PPAT / Notaris.

ABSTRACT

State of Republic Of Indonesia is a state controlled by law base on Pancasila and Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 which acknowledge rights and obligations everyone as the citizens. Therefore the state puts the tax as one of source of acceptance of state that represent manifestation of political obligation to participate in development fund. One of the measuring rods of a country economic succesfulness is its economic growth and also its government important policy as the economic stabilizer that is its fiscal policy. It vindicated by several times of tax reforms that happened in Indonesia in 1983, 1994 / 1997 and 2000. One of the tax rules and regulations which was used by the third tax reform was Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 about Perubahan Atas (The Changes) on Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 about Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Tax For Having the Right on Land and Building).

Considering the regulation, the writer was interested to conduct a research by analysing the problem about role of PPAT in the establishment of NPOP BPHTB in Semarang City.

In conducting this research, consist of primary and secondary data the research is analysed by using juridical empirical methods with analytical descriptif spesification. By using the method, the writer hoped to be able to know the implementation of tax rules and regulations / theories, especially the ones which have relation with the regulation in the establishment of NPOP BPHTB Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 about Perubahan Atas UU Nomor 21 Tahun 1997 about Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

The role of PPAT / Notaris in the establishment of NPOP BPHTB can be done through attitude proaktif from PPAT / Notaris in getting information about real transaction from the parties and compare with Approach Theory of Nilai,Guna in order to draw near real transaction by confession of the parties. In addition, information through theory of value approach opened in general and easy go.

While role PPAT/NOTARIS in collection BPHTB intensification have achieve result maximal enough, proven with interest the level of improvement collection in the improvement like desire of the office PBB Semarang is not yet existed maximally because of system self assessment cause difficulty in controlling transaction report. There fore that still need a good sense of justice of the parties transacting and also by that PPAT / Notaris.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Bagi Negara Republik Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional. Oleh karena itu, Undang-undang Dasar 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai sarana peran serta masyarakat dalam pembiayaan Negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil dan makmur serta sejahtera.

Orde Baru dalam Demokrasi Pancasila-nya yang menerapkan sistim sentralisasi untuk pembangunan Nasional memerlukan terwujudnya stabilisasi Nasional dimana penerapan gagasan tersebut tidak demokratis dan cenderung otoriter yang mengakibatkan dilaksanakan pemerintahan pusat yang menjadikan ketergantungan daerah terhadap pusat, terutama pendapatan Daerah, sehingga Otonomi Daerah pada masa itu tidak direalisasikan.

Setelah Orde Baru jatuh, timbul tuntutan Reformasi untuk mewujudkan pemerintahan yang lebih Demokratis maka bermunculan gagasan-gagasan otonomi berhasil direalisir dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah.

Masalahnya kemudian adalah soal dana yang merupakan tulang punggung terlaksananya aktivitas Pemerintah daerah agar dengan kemampuan sendiri daerah dapat untuk membiayai rumah tangganya sendiri.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tersebut, memberikan kewenangan yang luar biasa kepada Pemerintah Daerah dan Kota untuk mengurus rumah tangganya sendiri. Di samping itu Undang-undang Otonomi Daerah juga memberikan dampak negatif, karena Pemerintah Daerah, berlomba-lomba menetapkan peraturan daerah yang baru akibat adanya Undang-undang tersebut, segera dapat meningkatkan pendapatan daerah.

Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dalam hal ini memberikan peluang agar pendapatan Daerah tidak lagi tergantung sepenuhnya pada pemerintah Pusat. Disini

peran serta Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan pada pendapatan daerah menjadi signifikan.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara dalam menjalankan tugas rutin, dan pembangunan memerlukan biaya. Biaya tersebut antara lain diperoleh dari penerimaan pajak, pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan negara, tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur perekonomian. Kebijakan dalam bidang perpajakan yang efektif dapat berperan untuk menjaga keseimbangan ekonomi dan inflasi. Kebijakan dalam bidang perpajakan tersebut mempunyai peranan penting dalam Keadilan Sosial, alokasi sumber-sumber, distribusi pendapatan dan akumulasi modal, lebih dari itu, kebijakan perpajakan tersebut, dapat berperan untuk mendidik rakyat berkesadaran politik dan bernegara. Manifestasi dari kesadaran berpolitik dan bernegara adalah kerelaan berkorban untuk kepentingan negara, salah satunya adalah kerelaan membayar pajak.

Pajak dan pembangunan memiliki keterkaitan yang sangat erat, keterkaitan diantara keduanya dapat dilihat sebagai berikut:

Pembangunan merupakan proses yang harus didukung dengan tersedianya dana, sementara itu, pajak merupakan instrumen yang dipergunakan untuk menopang proses pembangunan. Fungsi pajak dipergunakan sebagai instrumen untuk memasukkan uang (sebanyak-banyaknya) ke dalam kas negara sering disebut fungsi *budgeter*, namun demikian, keterkaitan antara pajak dan pembangunan tidak hanya dapat dilihat dalam formula tersebut, sebab pajak dapat pula dipergunakan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan-tujuan yang letaknya di luar bidang keuangan negara, fungsi yang demikian disebut sebagai fungsi *reguler*.

Penerimaan dalam negeri terdiri dari penerimaan migas dan non migas, penerimaan non migas sebagian besar merupakan salah satu alat pemerataan pendapatan, peranan pajak sebagai alat pemerataan pendapatan ini sangat penting untuk menegakkan keadilan sosial, sebagaimana tercantum dalam Trilogi Pembangunan, dana yang dipindahkan dari sektor swasta ke sektor pemerintah dipergunakan untuk membiayai proyek terutama yang diminati oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, seperti untuk peribadatan, sarana pertahanan / keamanan dan sebagainya.

Pelaksanaan sistim perpajakan terus disempurnakan dengan memperhatikan asas keadilan, kemampuan dan manfaat. Kesadaran masyarakat Wajib Pajak terus

ditingkatkan, prosedur perpajakan terus disempumakan dan aparat pajak harus makin mampu dan bersih. Kebijakan pemerintah perlu diarahkan agar makin mendorong pendayagunaan dan pengembangan sumber daya manusia dan sumber daya alam. Merangsang kegiatan ekspor dan perekonomian pada umumnya, serta membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

Penyempurnaan tersebut terus dilaksanakan, disamping melalui peningkatan Sumber Daya Manusia yang dimiliki juga melalui perubahan-perubahan ketentuan hukum yang ada, salah satunya nampak pada dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, seperti yang dijelaskan dalam bagian Menimbang pada Undang-Undang tersebut:

"Bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistim perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu dilakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan"

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagai salah satu sumber penerimaan negara dari pajak memiliki keterkaitan dan kesamaan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), perbedaannya terletak pada substansialnya, yaitu BPHTB dikenakan terhadap objek pajak berupa "bentuk" peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sangat berkaitan dengan perkembangan dunia ekonomi, sedangkan PBB secara nyata dikenakan terhadap objek pajak berupa "fisik" bumi dan bangunan.

Menurut Kajatmiko arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan Undang-Undang BPHTB ini adalah ¹ :

1. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;

¹ Kajatmiko, 2001. UU *BPHTB Tahun 2000 Tampung Penibalian Tatanan dan Perilaku Ekonomi Masyarakat*, Berita Pajak No.1438/Tahun XXXIII/1 Maret 2001. hal.15.

2. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang antara lain memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah atau bangunan dalam bentuk dan terminologi baru, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta penerapan sanksi bagi Pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar, memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya, dan menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar jika menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada masa lalu ada pungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Yang dimaksud dengan harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahannya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27. Dengan diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960

tersebut. Dengan demikian sejak diundangkannya Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, dimana pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Keadaan ini dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat sehingga perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yaitu dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;
- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahan sebagai berikut :

- a. memperluas cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
- b. meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
- c. memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839) dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848)².

Sebagaimana telah dinyatakan di atas, bahwa salah satu arah dan tujuan dan penyempurnaan Undang-Undang nonior 21 Tahun 1997 adalah memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru. Oleh karena itu di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 telah diatur mengenai objek-objek pajak baru yang sebelumnya tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997, yaitu waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, dan pemekaran usaha.

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *Self Assessment* yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
Self assessment adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT³.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % 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 perundangundangan yang berlaku.
- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

² Rochmat Soemitro, Op. cit, halaman 86.

³ Rochmat Soemitro, *Asas dan dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung. 1991. hal. 17.

Penyempurnaan Undang-undang BPHTB tidak akan berjalan lancar apabila hal tersebut diatas tidak akan terlaksana jika aturan Undang-undang BPHTB yang baru tidak didukung oleh teknis kerja yang jujur dari pejabat yang terkait dengan dokumen-dokumen yang mendukung diperolehnya data riil nilai pajak yang harus dibayarkan.

PPAT/Notaris adalah Pejabat yang berkepentingan dan terkait dengan pencarian informasi awal subyek pajak dan besaran pajak, dalam posisi tersebut PPAT/Notaris ditekankan bahwa dalam pembuatan akta atas perolehan hak atas tanah dan bangunan wajib mengetahui bahwa wajib pajak (yang memperoleh hak) telah membayar BPHTB terutang sebelum menandatangani akta.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB dijelaskan PPAT/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, dengan penjelasan penyerahan bukti pembayarann pajak dilakukan dengan menyerahkan foto copy pembayaran pajak (SSB) dan menunjukkan ashnya.

Disamping itu ada kewajiban dan sanksi bagi PPAT/ Notaris dalam menangani BPHTB ini yaitu seperti yang tertuang dalam Pasal 25 dan 26 UU BPHTB, dengan demikian peranan PPAT/ Notaris dalam mereahsasi pembayaran BPHTB sangat besar sekah, karena PPAT/ Notaris mempunyai kewajiban dan sanksi atas realisasi pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta.

Peranan PPAT/ Notaris yang penting tersebut, perlu menjadi acuan dan titik tolak guna memainkan peran yang lebih maksimal lagi, sebagai bagian dari usaha pemerintah meningkatkan pendapatan dan penerimaan negara dari bidang pajak, PPAT/ Notaris selaku Pejabat Publik diharapkan dapat menjadi "agen" dalam intensifikasi pemunggutan BPHTB, namun maksud dari kepentingan di atas tidaklah berjalan dengan begitu mudah, karena informasi besaran BPHTB yang sebenarnya tetap dimiliki oleh subyek pajak, disamping itu adanya beberapa kepentingan yang muncul dari PPAT/ Notaris itu sendiri, seperti adanya kecurigaan selama ini kemungkinan terjadinya konspirasi antara PPAT/Notaris dan masyarakat pembayar BPHTB (karena transaksi jual beli), dimana dasar pengenaan pajak digunakan yang terendah yaitu dasar NJOP PBB dan bukan besar transaksi, jika kecurigaan ini benar adanya berarti negara mengalami kerugian.

Konsep pemikiran di atas, penulis anggap sangat penting untuk dilakukan kajian lebih jauh sebab penelitian ini seluruhnya mengambil lokasi di Kota Semarang. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa penelitian lebih diarahkan pada sektor perkotaan yang pada prinsipnya lebih cepat menerima informasi dan seharusnya telah menerapkan peraturan-peraturan perundang-undangan perpajakan dengan sistem murni. Pertimbangan pemilihan lokasi juga didasarkan pada perkembangan Kota Semarang di bidang Industri, Perdagangan, dan Perumahan yang dipergunakan untuk menopang penelitian ini. Sehingga dalam penelitian ini penulis mengangkat judul : **"PERANAN PPAT DALAM PENETAPAN NPOP BPHTB DI KOTA SEMARANG"**

B. Rumusan Masalah.

Penjabaran latar belakang di atas dapat ditarik permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penetapan NPOP BPHTB ?
2. Bagaimanakah peranan PPAT/Notaris dalam penetapan NPOP BPHTB?
3. Faktor-faktor apakah yang menghambat peranan PPAT dalam intensifikasi pemungutan BPHTB Di Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian.

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk melaksanakan telaah terhadap Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan beserta dengan implementasinya. Dengan pengkajian ini diharapkan akan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai permasalahan perpajakan pada umumnya dan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan pada khususnya.

1. Untuk mengetahui lebih jauh mengenai penetapan Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
2. Untuk mengetahui dan menganalisa peranan PPAT/Notaris dalam penetapan NPOP BPHTB.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang menghambat peranan PPAT dalam intensifikasi pemungutan BPHTB Di kota Semarang

D. Manfaat Penelitian.

Manfaat penelitian pada dasarnya dapat dipilih menjadi dua bagian, yaitu manfaat yang bersifat umum dan manfaat yang bersifat khusus. Manfaat yang bersifat umum dari penulisan ini adalah diharapkan akan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap sistim perpajakan di Indonesia sehingga dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

Sedangkan manfaat secara khusus dari penulisan tesis ini adalah dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Temuan dalam penelitian tesis ini dapat Bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum Pajak guna dapat memberikan arahan yang efektif dalam pemungutan pajak yang benar dan meningkatkan penerimaan negara dari Pajak.
2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, khususnya Departemen Keuangan Direktorat Perpajakan sebagai bahan untuk menjadi dasar penyusunan kebijakan dalam penegakan hukum pajak, khususnya mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang merupakan jenis pajak yang relatif baru diatur dalam perundang-undangan pajak di Indonesia.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran tesis ini secara komprehensif, berikut ini akan dikemukakan sistematika tesis yang ditulis sebagai berikut:

Pada Bab I Pendahuluan akan diuraikan tentang latar belakang mengapa penulis menulis permasalahan ini, rumusan masalah yang akan menjadi focus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian dan manfaat penelitian terhadap permasalahan yang telah ditetapkan.

Pada Bab II Tinjauan Pustaka, penulis akan mempertajam bingkai teori yang akan dipergunakan untuk menganalisa data yang telah dikumpulkan. Teori-teori mengenai kepemilikan bersama dan system perpajakan beserta peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan perundang-undangan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) akan dikupas lebih banyak dan lebih tajam agar dapat memberikan gambaran yang komprehensif terhadap teori itu sendiri.

Pada Bab III Metodologi Penelitian akan dikemukakan mengenai pendekatan yang akan dipergunakan dalam melakukan penelitian dalam tesis ini, yaitu pendekatan

yuridis empiris, berikut dengan data yang akan diperoleh, jenis dan sumber data, teknik pengolahan data dan analisis data.

Pada Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis Data akan diuraikan tentang data-data hasil penelitian yang relevan dengan rumusan masalah yang telah dirumuskan pada Bab Pendahuluan. Data-data yang terkumpul langsung akan dianalisis dengan mempergunakan metode analisis yang telah dipilih dan dipaparkan pada bab terdahulu, yaitu menggunakan analisis secara induktif dengan metode interaktif. Analisis secara keseluruhan pada akhirnya akan diarahkan untuk menjawab semua rumusan permasalahan. Kesenjangan antara *das Sollen* dan *das Sein* juga akan dianalisa dengan melihat praktek Implementasi peraturan perundang-undangan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Pada Bab V Kesimpulan dan saran akan diuraikan kristalisasi dari hasil analisis apada bab sebelumnya (Bab Hasil Penelitian dan Analisis) dalam bentuk kesimpulan. Dengan bertitik tolak dari analisis juga akan dirumuskan bentuk kesimpulan. Dengan bertitik tolak dari analisis juga akan dirumuskan bentuk rekomendasi yang diharapkan berguna bagi pemerintah, dalam hal ini Direktorat Pajak Departemen Keuangan umumnya, dan Pemerintah Daerah tingkat II Kota Semarang khususnya. Kesimpulan dan saran akan disusun berdasarkan rumusan masalah untuk menarik benang merah tesis ini dari bab pendahuluan, bab tinjauan pustaka, bab metodologi penelitian dan bab hasil penelitian dan analisis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kedudukan dan Tugas PPAT Dalam Peraturan Perundang-undangan

Untuk lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan kedudukan dan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akan diuraikan dijelaskan terlebih dahulu secara singkat tentang pengertian PPAT, selaku pejabat yang berwenang untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah tersebut atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”⁴

Dari ketentuan Pasal 1 tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 dirinci jenis-jenis perbuatan hukum (yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum), yakni:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (Inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam

⁴ Biro Hukum dan Humas BPN, ‘*Peraturan labatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*’ Penerbit Koperasi Pegawai BPN “Bumi Bhakti,” Jakarta, Tanpa Tahun, h1m. 3

menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional, (dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta.

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 1 butir 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut PP. 24 Tahun 1997 tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala BPN dalam membuat akta :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang (Pasal 37 ayat (1). Mengenai ketentuan lain berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) adalah Pasal 40 ayat (1) ⁵:

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan. kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta. yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan"

2. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 44 ayat (1))⁶.
3. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT (Pasal 51 ayat (1).
4. Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada Pasal 57 ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak

⁵ C.S.T.Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Sinar Grafika, jakarta.2001. hal. 490.

⁶ *Ibid.* hal. 498.

dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (Pasal 57 ayat (2)). Selain tugas pokok tersebut, PPAT juga berkewajiban membantu membuat surat permohonan penegasan konversi hak-hak adat/Indonesia atas tanah dan pendaftaran hak-hak bekas konversi tersebut.

Mencermati kedua kewajiban PPAT tersebut di atas, maka terlihat bahwa ia menjalankan tugas administratif yang menjadi lingkup tugas instansi agraria. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, kedudukannya membantu instansi agraria, sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur "Jenis dan Bentuk Akta Tanah."

Kewajiban PPAT di samping tersebut di atas, ialah :⁷

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya;
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala BPN jika tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas, maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini PPAT tersebut dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu.

B. Pengertian Pajak

Definisi atau pengertian pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. ⁸: "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum".

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

1. Iuran dari Rakyat kepada Negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sadort Pandang Praktisi Hukum, PT*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h1m. 6-7.

⁸ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI Yogyakarta. 2001. Hal. 1.

2. Berdasarkan Undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan ketentuan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Apabila ditinjau dari segi jenisnya maka pajak dapat dibedakan menjadi beberapa jenis. Pada garis besarnya pembagian jenis pajak didasarkan pada sifatnya dan berdasarkan cirinya. Penjenisan pajak ini terdiri dari :

1. Pajak pribadi (perorangan), dalam hal ini pengenaan pajak lebih memperhatikan keadaan pribadi seseorang;
2. Pajak kebendaan, yang diperhatikan obyeknya, pribadi wajib pajak dikesampingkan;
3. Pajak atas kekayaan, yang menjadi objek pajak adalah kekayaan seseorang atau badan;
4. Pajak atas bertambahnya kekayaan, pengenaannya didasarkan atas seseorang yang mengalami kenaikan atau pertambahan kekayaan, biasanya hanya dikenakan satu kali;
5. Pajak atas pemakaian (konsumsi), yaitu atas kenikmatan seseorang;
6. Pajak yang menambah biaya produksi, yaitu pajak yang dipungut karena jasa negara yang secara langsung dapat dinikmati oleh produsen.⁹

Pendekatan pajak dari segi hukum disebut orang hukum pajak. pendekatan ini lebih menitikberatkan pada segi hukumnya, juga pada hubungan hukumnya, sehingga pajak dilihat dari segi hak dan kewajiban, Siapa berhak memungut pajak, apa kewajiban pemungut pajak terhadap wajib pajak, siapa wajib pajak, apa hak dan kewajiban wajib pajak terhadap fiskus (pemungut pajak), bagaimana cara pembayaran pajak, apa sanksi-sanksi yang terdapat dalam hukum pajak, apa arti sanksi administratif dan apa sanksi pidana.

⁹ Sudarsono, **aturan Bea Materai dan Kebijakan Pajak**, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, halaman 3.

Pendekatan dari segi hukum mencakup juga dasar falsafah hukum pajak dan pembenaran (*rechvaardiging*) pemungutan pajak. Oleh karena itu pajak dari segi hukum dapat didefinisikan sebagai berikut :

Pajak (utang pajak) adalah perikatan yang timbul karena undang-undang (jadi dengan sendirinya) yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat (*Tatbestand*) yang ditentukan dalam undang-undang, untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada negara (masyarakat) yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapatkan imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan).¹⁰

Pajak dan pembangunan memiliki keterkaitan yang sangat erat. Keterkaitan diantara keduanya dapat dilihat dalam sekuensi sebagai berikut: pembangunan merupakan proses yang harus didukung dengan tersedianya dana, sementara itu pajak merupakan instrumen yang dipergunakan untuk mengumpulkan uang yang dapat dipergunakan untuk menopang proses pembangunan. Fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai instrumen untuk memasukkan uang (sebanyak-banyaknya) ke dalam kas negara sering disebut sebagai fungsi budgeter. Namun demikian keterkaitan antara pajak dan pembangunan tidak hanya dapat dilihat dalam formulasi tersebut, sebab pajak dapat pula dipergunakan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan negara. Fungsi yang demikian disebut sebagai fungsi reguler.

Suatu sistim perpajakan hendaknya dapat memenuhi kedua fungsi tersebut secara simultan. Penerimaan dari sektor pajak hendaknya dapat digunakan untuk mencukupi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, paling tidak pengeluaran-pengeluaran rutin. Proporsi penerimaan pajak terhadap seluruh penerimaan pemerintah dapat digunakan sebagai salah satu indikator stabilitas penerimaan dan kemandirian negara dalam membiayai pengeluarannya. Semakin besar proporsi penerimaan pajak semakin besar stabilitas penerimaan pemerintah dan semakin besar pula kemandirian negara dalam membiayai pengeluaran-pengeluarannya.¹¹

¹⁰ Rochmat Soemitro, **Pengantar singkat hukum Pajak**, Pt. Eresco, Bandung, 1992, halaman 12.

¹¹ Miyasto, Seri Keadilan Fiskal dan Moneter Nomor 10, **Filosofi PBB dalam Konteks keadilan dan Pembiayaan Pembangunan**, Pengkajian Perpajakan dan keuangan, PT. Binarena Pariwara, Jakarta, 1993, halaman 25

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

a. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan).

Sesuai dengan tujuan hukum, yaitu mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yaitu dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembnayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis). Di Indonesia pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 ayat (2) juncto amendemen ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23A. Hal ini akan memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

c. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis).

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial).

Sesuai fungsi budgeter, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana.

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.¹²

Disamping persyaratan-persyaratan yang tersebut di atas, maka suatu negara harus mempunyai dasar dalam melaksanakan haknya untuk memungut pajak terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain, adalah :

1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

¹² Mardiasmo, **Perpajakan Edisi revisi 2002**, Penerbita Andi, Yogyakarta, 2002, halaman 2.

2. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan, yaitu :

- a. Unsur objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang
- b. Unsur subjektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.¹³

Menurut hukum perdata utang adalah perikatan yang mengandung kewajiban bagi salah satu pihak (baik perseorangan maupun badan sebagai subyek hukum) untuk melakukan sesuatu (prestasi) atau untuk tidak melakukan sesuatu, yang mengurangi atau melanggar hak pihak lainnya.¹⁴

Pengertian utang dalam hukum perdata tersebut mempunyai arti luas dan sempit. Dalam arti luas ialah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh yang berkewajiban

¹³ Ibid, halaman 3-4.

¹⁴ Rochmat Soemitro, **Asas dan Dasar Perpajakan 2**, Refika Aditama, Bandung, 1998, halan 1.

sebagai konsekuensi perikatan. Sedangkan dalam arti sempit adalah perikatan sebagai perjanjian khusus yang disebut utang piutang yang mewajibkan debitur untuk membayar (kembali) jumlah uang yang telah dipinjamnya dari kreditur.

Pajak atau utang pajak tergolong dalam utang (uang) dalam arti sempit yang mewajibkan Wajib Pajak (debitur) untuk membayar suatu jumlah uang dalam kas negara (kreditur).¹⁵

Timbulnya utang pajak atau yang juga disebut dengan perikatan pajak ada yang disebabkan oleh undang-undang sendiri dan ada pula yang timbul karena undang-undang dengan perbuatan manusia.¹⁶

Kedua pemikiran ini kemudian menimbulkan teori yang disebut :

1. Ajaran Material, dan
2. Ajaran Formal.

Menurut ajaran material, utang pajak (perikatan pajak) timbul karena bunyi undang-undang saja, tanpa diperlukan suatu perbuatan manusia (jadi sekalipun tidak dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus) asalkan dipenuhi syarat terdapatnya *Tatbestand*, yang terdiri dari keadaan-keadaan tertentu atau peristiwa ataupun perbuatan tertentu.¹⁷

Sedangkan menurut ajaran formal, utang pajak baru timbul pada saat dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak. Jadi selama belum ada Surat Ketetapan Pajak, belum ada utang pajak walaupun *Tatbestand* sudah dipenuhi. Dengan demikian Surat Ketetapan Pajak merupakan syarat mutlak yang menimbulkan utang pajak, atau dapat juga disebut bahwa Surat Ketetapan Pajak merupakan ketetapan yang *konstitutif* (menimbulkan hak dan kewajiban), tanpa adanya Surat Ketetapan Pajak, maka tidak akan ada utang pajak.¹⁸

Untuk selanjutnya perlu diketahui mengenai tata cara pemungutan pajak, bahwa pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan tiga stelsel :

- a. Stelsel nyata (*riël stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata). sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah

¹⁵ Ibid, halamn 2

¹⁶ RochmT Soemitro, **Pengantar Singkat Hukum Pajak**, PT. Eresco, Bandung, 1992, halaman 6

¹⁷ Santoso Brotodiharjdo, **Pengantar Ilmu hukum Pajak**, PT. Refika Aditama, Bandung, 1998, halamn 112.

¹⁸ Rochmat Soemitro, Op. Cit, halaman 7.

penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

b. Stelsel anggapan (*fictieve stelsei*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya. Contohnya adalah ketentuan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Pajak Penghasilan.

c. Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah, sebaliknya jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

Dalam tata cara pemungutan pajak perlu diketahui pula mengenai sistim pemungutan pajak yang ada, yaitu :

a. *Official Assessment Sistim*

Adalah suatu sistim pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- 2) Wajib pajak bersifat pasif

3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

b. Self Assessment Sistim

Adalah suatu sistim pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya :

- 1) Adanya kepastian hukum.
- 2) Perhitungannya sederhana dan mudah dimengerti oleh Wajib Pajak.
- 3) Pelaksanaannya mudah.
- 4) Lebih mencerminkan rasa keadilan dan merata.
- 5) Memperkecil kemungkinan Wajib Pajak tidak mampu membayar pajak akibat Perhitungan yang terlampau besar.¹⁹

Salah satu contohnya adalah pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

c. With Holding Sistim

Adalah suatu sistim pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya adalah wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.²⁰

Sistim perpajakan yang baik adalah sistim perpajakan yang harus memenuhi beberapa asas dan falsafah yang disesuaikan dengan keadaan negara dimana pajak itu diberlakukan. Demikian juga pajak di Indonesia mempunyai dasar falsafah sendiri yang disebut Pancasila, maka dengan sendirinya falsafah pajak harus bersandar pada Pancasila, tidak boleh bertentangan dengan Pancasila dan Pancasila harus dijabarkan dalam peraturan perpajakan di Indonesia.

Masalah penting yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak adalah distribusi beban pajak pada masyarakat. Salah satu syarat dari penetapan pajak adalah harus memenuhi prinsip keadilan. Ada dua tolok ukur yang dapat digunakan untuk melihat adil tidaknya distribusi beban pajak. Pertama adalah prinsip kemampuan untuk

¹⁹ Indra Ismawan, Memahami Reformasi Perpajakan 2000, Alex Media Komputindo, Jakarta, 2001, halaman 11.

²⁰ Mardiasmo, Op.Cit, halaman 6-8.

membayar dan yang kedua adalah prinsip manfaat.²¹ Unsur keadilan ini harus diperhatikan sehingga tercipta apa yang dinamakan pemerataan pajak. Oleh karena itu kita mengenal beberapa asas pemungutan pajak, yaitu :

1. Asas Falsafah Hukum

Asas falsafah hukum, yaitu meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil.

2. Asas Yuridis.

Asas Yuridis, artinya pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau Undang-undang yang berdasarkan kepastian hukum.

3. Asas Ekonomis

Asas ekonomis, yaitu pemungutan pajak jangan sampai mengganggu kehidupan ekonomis dari si wajib pajak. Hal ini berhubungan erat dengan tarif pajak, sebab tarif pajak erat sekali hubungannya dengan kehidupan ekonomis.

4. Asas Finansial

Asas finansial, yaitu dimana pemungutan pajak harus disesuaikan dengan fungsinya, yaitu mengisi kas negara, sehingga dalam pemungutan pajak apabila dilihat dari fungsi budgeter, maka biaya-biaya untuk pemungutan pajak haruslah lebih rendah dari pajaknya sendiri.²²

Salah satu asas perpajakan yang ada ialah mengenai larangan pajak berganda (*double taxation*) dimana sering terjadi pada sebuah objek pajak yang sama dikenakan pajak yang sama atau yang jenisnya sama dua kali atau lebih pada subjek yang sama.²³ Pajak berganda ini dilarang karena pelaksanaannya memberatkan wajib pajak.

Pajak berganda sendiri dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Pajak berganda internasional
2. Pajak berganda nasional

Ad. 1 Pajak berganda internasional.

²¹ Rochmat Soemitro, Op.Cit, halaman 26.

²² Yogia. S. Meliala, **Capita Selecta perpajakan di Indonesia**, Armico, Bandung, 1982, halaman 2-3.

²³ Rochmat Soemitro, **Asas dan Dasar Perpajakan 2u**, Refika, Aditama, Bandung, 1998, halaman 74.

Pajak berganda internasional terjadi apabila dua negara masing-masing mengenakan pajak yang sama atau yang jenisnya sama, pada saat yang sama atas objek yang sama pada subjek yang sama.

Pajak berganda internasional dapat dihilangkan atau dicegah dengan cara unilateral atau bilateral. Cara unilateral ialah cara yang dilakukan sendiri oleh negara yang bersangkutan dengan memasukkan cara pencegahan pajak berganda itu dalam undang-undang pajak nasionalnya sendiri, berdasarkan prinsip-prinsip pencegahan pajak berganda internasional tanpa bantuan negara lain yang bersangkutan.

Dalam dunia perpajakan internasional ada dua model persetujuan penghindaran pajak berganda, yaitu OECD Model (*Organization for Economic Cooperation and Development*) dan UN Model (*United Nations*) yang merupakan acuan bagi dua negara yang merundingkan suatu persetujuan penghindaran pajak berganda. OECD Model adalah model yang dikembangkan oleh negara-negara Eropa Barat. Oleh karena itu prinsip-prinsip yang terkandung di dalamnya mencerminkan kepentingan negara-negara industri. Sebaliknya UN Model adalah model yang dikembangkan untuk memperjuangkan kepentingan negara-negara berkembang.

Cara lain mencegah pajak berganda adalah dengan mengadakan "Tax treaty for the avoidance of double taxation". Untuk keperluan itu dua negara yang berkepentingan merencanakan *draft* pencegahan pajak berganda, yang jika telah disetujui oleh kedua belah pihak oleh masing-masing delegasi dikirim ke negaranya masing-masing untuk diratifikasi dan dipertukarkan dengan negara pihak lain yang kemudian diundangkan dalam Lembaga Negara di masing-masing negara.

Ad.2. Pajak Berganda Nasional.

Pajak berganda nasional terjadi di satu negara yang mengenakan dua kali pajak atas objek yang sama, pada subjek yang sama. Misalnya pada dividen, bunga dan royalty dimana dividen, bunga dan royalty tersebut pada waktu dibayarkan oleh PT atau badan-badan lainnya dikenakan Pajak Penghasilan pada sumbernya yang dipotong dari jumlah yang dibayarkan kepada si penerima pembayaran itu, tetapi si penerima (sebagai wajib pajak PPh) diharuskan memasukkan jumlah penerimaan bruto itu ke dalam penghasilannya yang sekali lagi dikenakan pajak, baik yang dihitung sendiri (*self assessment*) maupun yang dikenakan dengan surat ketetapan pajak.

Pajak berganda ini merupakan masalah yang menjadi perhatian banyak negara di dunia, karena perdagangan internasional dan peralihan teknologi makin maju sehingga wajib pajak di suatu negara memperoleh pula penghasilan di negara lain. Apabila terjadi pajak berganda, maka pada lazimnya negara tempat sumber penghasilan mempunyai hak utama untuk mengenakan hasil yang keluar dari sumber di negaranya (*source principle*).

Indonesia adalah negara yang sedang berkembang sehingga menganut prinsip UN Model dalam kebijakan di bidang persetujuan penghindaran pajak berganda. Namun demikian hal itu tidak berarti bahwa Indonesia menggunakan semua ketentuan dalam UN Model tersebut. Indonesia menganut kombinasi antara UN Model dan prinsip-prinsip pokok yang terkandung undang-undang perpajakan nasional. Perpaduan antara dua model tersebut menghasilkan suatu model yang disebut model Indonesia yang menjadi dasar berpijak dalam perundingan persetujuan penghindaran pajak berganda.²⁴ Hal ini penting untuk diterapkan dalam seluruh peraturan perundang-undangan pajak di Indonesia termasuk diantaranya mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena disamping sangat merugikan wajib pajak juga untuk menjaga hubungan serta kerjasama Indonesia dengan negara-negara lain.

Pajak diatur dengan undang-undang. Oleh karena itu pajak harus mempunyai dasar hukum yang kuat dan mantap. Rasionalisasi bahwa pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang, dapat didekati dan dua cara. Pertama, dari pendekatan secara yuridis formal dapat dirujuk pada Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa setiap pajak untuk kepentingan negara harus berdasarkan pada undang-undang. Dengan demikian pajak akan konstitusional apabila didasarkan pada undang-undang, jika tidak demikian berarti inskonstitusional. Kedua, adalah pendekatan secara filosofis. Pendapat ini bertitik tolak pada pencarian landasan pembenaran atas peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik. Hal ini dikarenakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk. Peralihan kekayaan yang demikian itu, dalam arti kata yang sehari-hari, hanya dapat berupa pencurian, perampokan, pencopetan (dengan paksa), atau pemberian hadiah secara sukarela dan ikhlas (tanpa

²⁴ Rachmanto Surahmat, **Persetujuan Penghindaran Pajak: Berganda Sebuah Pengantar**, FT. Gramedia Pustaka Utama bekerjasama Arthur Andersen Hrasetio Utomo, Jakarta. 2000, hal. 4.

paksaan). Maka supaya peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah tidak dikatakan sebagai perampokan atau pemberian hadiah secara sukarela, maka disyaratkan bahwa pajak sebelum diberlakukan harus mendapatkan persetujuan dari rakyat terlebih dahulu. Dalam konsepsi negara modern, bentuk persetujuan ini diberikan melalui lembaga perwakilan, dalam hal ini adalah Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), yang mana anggota-anggotanya dipilih secara langsung dan demokratis oleh rakyat, sehingga jika DPR sudah menyetujui rancangan undang-undang mengenai perpajakan, hal ini berarti bahwa pungutan pajak sudah disetujui oleh rakyat, dan atas dasar persetujuan DPR bersama-sama dengan Presiden, maka rancangan undang-undang ini dituangkan ke dalam bentuk undang-undang. Dengan diperolehnya persetujuan, pembayaran pajak tersebut secara filosofis memiliki dasar pembedanya.

Pembuatan undang-undang pajak adalah suatu perbuatan yang menentukan peraturan/norma yang mengikat umum, oleh karena itu harus dilakukan secara cermat dan hati-hati. Maka pembuat rancangan undang-undang harus seorang sarjana hukum dan wajib menguasai teknik pembuatan undang-undang (*legaldrafting*) serta wajib pula menguasai penggunaan bahasa hukum yang memungkinkan. kepadanya menyusun suatu peraturan perundangan yang tepat, tegas, tidak ambisius (mempunyai makna ganda) yang menjamin kepastian hukum.

C. Pengertian Intensifikasi dalam Pemungutan Pajak

Intensifikasi adalah : Perihal meningkatkan kegiatan yang lebih hebat ²⁵.

Pengertian intensifikasi dalam pemungutan BPHTB adalah bagaimana cara meningkatkan pendapatan lewat pemungutan BPHTB lebih baik, dengan memberdayakan peranan PPAT/Notaris.

D. Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB

1. Prinsip-Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB.

²⁵ *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Akar Media. Surabaya .2003. hal. 244.

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah:

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *Self Assessment* yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

Self assessment adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT²⁶.

Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

- b. 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 perundangundangan yang berlaku.
- c. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

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

2. Dasar Hukum BPHTB Sebelum Tahun 2001.

Dasar hukum pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah *Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688), dinyatakan berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998²⁷.

Namun, sehubungan dengan ketidaksiapan berbagai pihak, pelaksanaan Undang-undang BPHTB Nomor 21 Tahun 1997 tersebut ditangguhkan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai

²⁶ Rochmat Soemitro, *Asas dan dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung. 1991. hal. 17.

²⁷ Atep Adya Barata, 2003. *BPHTB Menghitung Obyek dan Cara Mengajukan Keberatan Pajak*, Elex Media Komputindo, Jakarta. Hal.3.

Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739).

Sesuai dengan ketentuan penangguhan tersebut maka pelaksanaan Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan baru mulai diberlakukan efektif tanggal 1 juli 1998²⁸.

3. Dasar Hukum BPHTB Mulai Tahun 2001

Pada tanggal 2 Agustus 2000, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988), yang diberlakukan mulai tanggal 1 januari 2001²⁹.

Dalam penjelasan ketentuan umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, alasan-alasan perubahan disebutkan sebagai berikut :

"Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan"

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak ditetapkan dengan Undang-undang.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan. dengan. perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan. Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian. Hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh sistim administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

²⁸ Atep Adya Barata, *Loc cit.*

²⁹ *Ibid*, hal. 4.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat sehingga perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Berpegang teguh pada. asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang ini adalah sebagai berikut :

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;
- b. Lebih memberikan. kepastian. hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya;

Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahan sebagai berikut :

- a. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan. dalam bentuk dan teminologi yang baru;
- b. Meningkatkan disiplin dan pelayanan. kepada. masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
- c. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839) dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran. Negara Nomor 3848)".

4. Beberapa Pengertian Istilah dalam BPHTB

Pasal. 1, berikut ini adalah beberapa. peristilahan yang digunakan dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB):

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Lainnya.
4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan. jumlah kelebihan pembayaran. pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang

- ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penyerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.

5. Objek Pajak

Pasal 2 ayat (1) dan (2), yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi ³⁰:

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. hibah wasiat;

Hibah wasiat adalah 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.

³⁰ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI Yogyakarta, 2001, hal.2772.

- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan badan hukum lainnya tersebut.
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
- j. Penggabungan usaha;
Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan mekuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
- k. Peleburan usaha;
Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- l. Pemekaran usaha;
Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan usaha baru dan mengahhkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama
- m .Hadiah

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

Pemberian hak baru dapat diperoleh dengan cara :

a. kelanjutan pelepasan hak;

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. di luar pelepasan hak

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus berkaitan dengan Hak atas Tanah, maka Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud di atas adalah meliputi :

1) Hak milik;

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpengaruh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

2) Hak guna usaha;

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

3) Hak guna bangunan;

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-pokok Agraria.

4) Hak pakai;

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat

yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5) Hak milik atas satuan rumah susun;

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

6) Hak pengelolaan.

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kemenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan BPHTB

Dalam Pasal 3 ayat (1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh³¹:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

³¹ Atep Adya Barata. *Op cit.* hal. 13

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; Badan atau perwakilan organisasi internasional. yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.

Contoh :

- Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
- Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

7. Ketentuan Objek Pajak yang diperoleh karena Waris, Hibah Wasiat, dan Pemberian Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 3 ayat (2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan

Pemerintah. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat diatur dalam Peraturan Pemerintah, yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 111 Tahun 2000 mengatur tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan hibah;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2000 mengatur tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

8. Subjek Pajak

Pasal 4, berdasarkan Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dimaksud sebagai subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atas bangunan.

Subjek pajak sebagaimana dimaksud di atas adalah Wajib Pajak yang berkewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan termaksud.

9 Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak

Tarif Pajak

Pasal 5, sesuai dengan azas kesederhanaan, dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya diberlakukan tarif tunggal. Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen)

Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari suatu harta berupa tanah dan atau bangunan, dalam hal :

1. Jual beli adalah harga transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
4. Waris adalah nilai pasar;

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

Undang-undang memberi patokan mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menyebutkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam perolehan hak karena was 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/isteri, NPOPTKP ditetapkan secara regioanal paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah).

Besarnya tarif pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah 5% (lima persen). Untuk itu cara menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif Pajak} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Jumlah pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 111 Tahun 2000 adalah sebesar 50 % (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Dari ketentuan Pasal 2 PP Nomor 111 Tahun 2000 tersebut, maka cara menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = (\text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif Pajak}) \times 50\% \\ = ((\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%) \times 50\%$$

Tempat pajak terutang adalah di Wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Pajak yang terutang tersebut dibayar ke Kas Negara melalui :

1. Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah.
2. Kantor Pos dan Giro.
3. Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Pada Pasal 111 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.³²

Pengertian SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar. Dalam SKBKB selain jumlah kekurangan pajak yang terutang dapat ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan (maksimal 24 dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB.

Dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan pula bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang

³² Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Op. Cit, halaman 265.

setelah diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

Pengertian SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. Sanksi administrasi yang dapat dicantumkan dalam SKBKBT adalah berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

Selain SKBKB dan SKBKBT ada pula Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (STB), yaitu surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda STB diterbitkan apabila :

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
2. Dari hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung.
3. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STB sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan angka 2 tersebut di atas ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak. Sedangkan untuk ketentuan angka 3 tersebut di atas tidak ditambah sanksi karena tidak ada sanksi atas sanksi S^AB mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan Surat Paksa.³³

Mengenai Keberatan, Banding dan Pengurangan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 20. Tata cara penyelesaian keberatan mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jenderal Pajak atas suatu :

³³ Mardiasmo, Op. Cit, halaman 295.

- 1) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar;
 - 2) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan;
 - 3) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar;
 - 4) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.
- b. Keberatan diajukan dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
 - c. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
 - d. Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada poin b dan c tidak dianggap sebagai Surat Keberatan, sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
 - e. Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan.
 - f. Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan. Keputusan Direktur Jenderal Pajak dapat berupa :
 - 1) mengabulkan seluruhnya;
 - 2) mengabulkan sebagian;
 - 3) menolak;
 - 4) menambah besarnya jumlah pajak yang terutang
 - g. Apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.
 - h. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
 - i. Apabila pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua

persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan.

Terhadap Keputusan Keberatan dari Direktur Jenderal Pajak, Wajib pajak diberi kesempatan untuk melakukan banding. Tata cara penyelesaian landing adalah sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- b. Banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dengan cara :
 - 1) tertulis dan dalam bahasa Indonesia;
 - 2) mengemukakan alasan-alasan yang jelas;
 - 3) dilampiri salinan surat keputusan keberatan.
- c. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- d. Apabila permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan Putusan Banding.

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak, antara lain dalam hal :

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang.
2. Pajak yang terutang sudah dibayar oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

Setelah melakukan pemeriksaan (baik pemeriksaan kantor maupun pemeriksaan lapangan), Direktur Jenderal Pajak akan menerbitkan :

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, apabila :
 - a. pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang, atau

- b. dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang.
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.

Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak, harus memberikan keputusan. Apabila jangka waktu tersebut telah terlampaui dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pajak dianggap dikabulkan serta Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar. Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Direktur Jenderal Pajak memberikan imbalan bunga 2% (dua persen) sebulan.³⁴

Ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selain diberlakukan kepada Wajib Pajak, juga mengatur mengenai ketentuan-ketentuan bagi para pejabat. Yang termasuk dalam pengertian pejabat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.
2. Pejabat Lelang Negara.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah.
4. Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota.

Untuk pejabat-pejabat tersebut berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan hasil pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

³⁴ Ibid, halaman 296-300.

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. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.
4. Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaan pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dari Bangunan. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi menurut ketentuan peraluran perundang-undangan yang berlaku.
5. PPAT/Notaris dan Pejabat Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Bagi PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.³⁵

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kedudukan dan Tugas PPAT Dalam Peraturan Perundang-undangan

³⁵ Ibid, hslsmsgn 301.

Untuk lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan kedudukan dan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akan diuraikan dijelaskan terlebih dahulu secara singkat tentang pengertian PPAT, selaku pejabat yang berwenang untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah tersebut atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”³⁶

Dari ketentuan Pasal 1 tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 dirinci jenis-jenis perbuatan hukum (yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum), yakni:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (Inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional, (dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta.

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 1 butir 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Pejabat Pembuat Akta Tanah,

³⁶ Biro Hukum dan Humas BPN, ‘Peraturan labatan Pejabat Pembuat Akta Tanah’ Penerbit Koperasi Pegawai BPN "Bumi Bhakti," Jakarta, Tanpa Tahun, h1m. 3

selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut PP. 24 Tahun 1997 tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala BPN dalam membuat akta :

5. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang (Pasal 37 ayat (1). Mengenai ketentuan lain berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) adalah Pasal 40 ayat (1)³⁷:
"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan. kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta. yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat d:daksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan"
6. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 44 ayat (1))³⁸.
7. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT (Pasal 51 ayat (1).
8. Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada Pasal 57 ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (Pasal 57 ayat (2).

³⁷ C.S.T.Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta.2001. hal. 490.

³⁸ *Ibid.* hal. 498.

Selain tugas pokok tersebut, PPAT juga berkewajiban membantu membuat surat permohonan penegasan konversi hak-hak adat/Indonesia atas tanah dan pendaftaran hak-hak bekas konversi tersebut.

Mencermati kedua kewajiban PPAT tersebut di atas, maka terlihat bahwa ia menjalankan tugas administratif yang menjadi lingkup tugas instansi agraria. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, kedudukannya membantu instansi agraria, sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur "Jenis dan Bentuk Akta Tanah."

Kewajiban PPAT di samping tersebut di atas, ialah :³⁹

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya;
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala BPN jika tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas, maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini PPAT tersebut dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu.

B. Pengertian Pajak

Definisi atau pengertian pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. ⁴⁰:

"Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum".

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

1. Iuran dari Rakyat kepada Negara
2. Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
3. Berdasarkan Undang-undang

³⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sadort Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h1m. 6-7.

⁴⁰ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI Yogyakarta. 2001. Hal. 1.

4. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan ketentuan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
5. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
6. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Apabila ditinjau dari segi jenisnya maka pajak dapat dibedakan menjadi beberapa jenis. Pada garis besarnya pembagian jenis pajak didasarkan pada sifatnya dan berdasarkan cirinya. Penjenisan pajak ini terdiri dari :

1. Pajak pribadi (perorangan), dalam hal ini pengenaan pajak lebih memperhatikan keadaan pribadi seseorang;
2. Pajak kebendaan, yang diperhatikan obyeknya, pribadi wajib pajak dikesampingkan;
3. Pajak atas kekayaan, yang menjadi objek pajak adalah kekayaan seseorang atau badan;
4. Pajak atas bertambahnya kekayaan, pengenaannya didasarkan atas seseorang yang mengalami kenaikan atau pertambahan kekayaan, biasanya hanya dikenakan satu kali;
5. Pajak atas pemakaian (konsumsi), yaitu atas kenikmatan seseorang;
6. Pajak yang menambah biaya produksi, yaitu pajak yang dipungut karena jasa negara yang secara langsung dapat dinikmati oleh produsen.⁴¹

Pendekatan pajak dari segi hukum disebut orang hukum pajak. pendekatan ini lebih menitikberatkan pada segi hukumnya, juga pada hubungan hukumnya, sehingga pajak dilihat dari segi hak dan kewajiban, Siapa berhak memungut pajak, apa kewajiban pemungut pajak terhadap wajib pajak, siapa wajib pajak, apa hak dan kewajiban wajib pajak terhadap fiskus (pemungut pajak), bagaimana cara pembayaran pajak, apa sanksi-sanksi yang terdapat dalam hukum pajak, apa arti sanksi administratif dan apa sanksi pidana.

Pendekatan dari segi hukum mencakup juga dasar falsafah hukum pajak dan pembenaran (*rechvaardiging*) pemungutan pajak. Oleh karena itu pajak dari segi hukum dapat didefinisikan sebagai berikut :

⁴¹ Sudarsono, **aturan Bea Materai dan Kebijakan Pajak**, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, halaman 3.

Pajak (utang pajak) adalah perikatan yang timbul karena undang-undang (jadi dengan sendirinya) yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat (*Tatbestand*) yang ditentukan dalam undang-undang, untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada negara (masyarakat) yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapatkan imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan).⁴²

Pajak dan pembangunan memiliki keterkaitan yang sangat erat. Keterkaitan diantara keduanya dapat dilihat dalam sekuensi sebagai berikut: pembangunan merupakan proses yang harus didukung dengan tersedianya dana, sementara itu pajak merupakan instrumen yang dipergunakan untuk mengumpulkan uang yang dapat dipergunakan untuk menopang proses pembangunan. Fungsi dimana pajak dipergunakan sebagai instrumen untuk memasukkan uang (sebanyak-banyaknya) ke dalam kas negara sering disebut sebagai fungsi budgeter. Namun demikian keterkaitan antara pajak dan pembangunan tidak hanya dapat dilihat dalam formulasi tersebut, sebab pajak dapat pula dipergunakan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan negara. Fungsi yang demikian disebut sebagai fungsi reguler.

Suatu sistim perpajakan hendaknya dapat memenuhi kedua fungsi tersebut secara simultan. Penerimaan dari sektor pajak hendaknya dapat digunakan untuk mencukupi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, paling tidak pengeluaran-pengeluaran rutin. Proporsi penerimaan pajak terhadap seluruh penerimaan pemerintah dapat digunakan sebagai salah satu indikator stabilitas penerimaan dan kemandirian negara dalam membiayai pengeluarannya. Semakin besar proporsi penerimaan pajak semakin besar stabilitas penerimaan pemerintah dan semakin besar pula kemandirian negara dalam membiayai pengeluaran-pengeluarannya.⁴³

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan).

⁴² Rochmat Soemitro, **Pengantar singkat hukum Pajak**, Pt. Eresco, Bandung, 1992, halaman 12.

⁴³ Miyasto, Seri Keadilan Fiskal dan Moneter Nomor 10, **Filosofi PBB dalam Konteks keadilan dan Pembiayaan Pembangunan**, Pengkajian Perpajakan dan keuangan, PT. Binarena Pariwara, Jakarta, 1993, halaman 25

Sesuai dengan tujuan hukum, yaitu mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yaitu dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis). Di Indonesia pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 ayat (2) juncto amandemen ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23A. Hal ini akan memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.
- c. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis).
Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
- d. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial).
Sesuai fungsi budgeter, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.
- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana.
Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.⁴⁴

Disamping persyaratan-persyaratan yang tersebut di atas, maka suatu negara harus mempunyai dasar dalam melaksanakan haknya untuk memungut pajak terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain, adalah :

1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

⁴⁴ Mardiasmo, **Perpajakan Edisi revisi 2002**, Penerbita Andi, Yogyakarta, 2002, halaman 2.

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan, yaitu :

- a. Unsur objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang
- b. Unsur subjektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.⁴⁵

Menurut hukum perdata utang adalah perikatan yang mengandung kewajiban bagi salah satu pihak (baik perseorangan maupun badan sebagai subyek hukum) untuk melakukan sesuatu (prestasi) atau untuk tidak melakukan sesuatu, yang mengurangi atau melanggar hak pihak lainnya.⁴⁶

Pengertian utang dalam hukum perdata tersebut mempunyai arti luas dan sempit. Dalam arti luas ialah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh yang berkewajiban sebagai konsekuensi perikatan. Sedangkan dalam arti sempit adalah perikatan sebagai

⁴⁵ Ibid, halaman 3-4.

⁴⁶ Rochmat Soemitro, **Asas dan Dasar Perpajakan 2**, Refika Aditama, Bandung, 1998, halan 1.

perjanjian khusus yang disebut utang piutang yang mewajibkan debitur untuk membayar (kembali) jumlah uang yang telah dipinjamnya dari kreditur.

Pajak atau utang pajak tergolong dalam utang (uang) dalam arti sempit yang mewajibkan Wajib Pajak (debitur) untuk membayar suatu jumlah uang dalam kas negara (kreditur).⁴⁷

Timbulnya utang pajak atau yang juga disebut dengan perikatan pajak ada yang disebabkan oleh undang-undang sendiri dan ada pula yang timbul karena undang-undang dengan perbuatan manusia.⁴⁸

Kedua pemikiran ini kemudian menimbulkan teori yang disebut :

1. Ajaran Material, dan
2. Ajaran Formal.

Menurut ajaran material, utang pajak (perikatan pajak) timbul karena bunyi undang-undang saja, tanpa diperlukan suatu perbuatan manusia (jadi sekalipun tidak dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus) asalkan dipenuhi syarat terdapatnya *Tatbestand*, yang terdiri dari keadaan-keadaan tertentu atau peristiwa ataupun perbuatan tertentu.⁴⁹

Sedangkan menurut ajaran formal, utang pajak baru timbul pada saat dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak. Jadi selama belum ada Surat Ketetapan Pajak, belum ada utang pajak walaupun *Tatbestand* sudah dipenuhi. Dengan demikian Surat Ketetapan Pajak merupakan syarat mutlak yang menimbulkan utang pajak, atau dapat juga disebut bahwa Surat Ketetapan Pajak merupakan ketetapan yang *konstitutif* (menimbulkan hak dan kewajiban), tanpa adanya Surat Ketetapan Pajak, maka tidak akan ada utang pajak.⁵⁰

Untuk selanjutnya perlu diketahui mengenai tata cara pemungutan pajak, bahwa pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan tiga stelsel :

- a. Stelsel nyata (*riël stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata). sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau

⁴⁷ Ibid, halamn 2

⁴⁸ RochmT Soemitro, **Pengantar Singkat Hukum Pajak**, PT. Eresco, Bandung, 1992, halaman 6

⁴⁹ Santoso Brotodiharjdo, **Pengantar Ilmu hukum Pajak**, PT. Refika Aditama, Bandung, 1998, halamn 112.

⁵⁰ Rochmat Soemitro, Op. Cit, halaman 7.

kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

b. Stelsel anggapan (*fictieve stelsei*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya. Contohnya adalah ketentuan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Pajak Penghasilan.

c. Stelsel campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah, sebaliknya jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

Dalam tata cara pemungutan pajak perlu diketahui pula mengenai sistim pemungutan pajak yang ada, yaitu :

a. *Official Assessment Sistim*

Adalah suatu sistim pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya :

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

b. Self Assessment Sistim

Adalah suatu sistim pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Ciri-cirinya :

- 1) Adanya kepastian hukum.
- 2) Perhitungannya sederhana dan mudah dimengerti oleh Wajib Pajak.
- 3) Pelaksanaannya mudah.
- 4) Lebih mencerminkan rasa keadilan dan merata.
- 5) Memperkecil kemungkinan Wajib Pajak tidak mampu membayar pajak akibat Perhitungan yang terlampau besar.⁵¹

Salah satu contohnya adalah pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

c. With Holding Sistim

Adalah suatu sistim pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya adalah wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.⁵²

Sistim perpajakan yang baik adalah sistim perpajakan yang harus memenuhi beberapa asas dan falsafah yang disesuaikan dengan keadaan negara dimana pajak itu diberlakukan. Demikian juga pajak di Indonesia mempunyai dasar falsafah sendiri yang disebut Pancasila, maka dengan sendirinya falsafah pajak harus bersandar pada Pancasila, tidak boleh bertentangan dengan Pancasila dan Pancasila harus dijabarkan dalam peraturan perpajakan di Indonesia.

Masalah penting yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak adalah distribusi beban pajak pada masyarakat. Salah satu syarat dari penetapan pajak adalah harus memenuhi prinsip keadilan. Ada dua tolok ukur yang dapat digunakan untuk

⁵¹ Indra Ismawan, Memahami Reformasi Perpajakan 2000, Alex Media Komputindo, Jakarta, 2001, halaman 11.

⁵² Mardiasmo, Op.Cit, halaman 6-8.

melihat adil tidaknya distribusi beban pajak. Pertama adalah prinsip kemampuan untuk membayar dan yang kedua adalah prinsip manfaat.⁵³ Unsur keadilan ini harus diperhatikan sehingga tercipta apa yang dinamakan pemerataan pajak. Oleh karena itu kita mengenal beberapa asas pemungutan pajak, yaitu :

1. Asas Falsafah Hukum

Asas falsafah hukum, yaitu meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil.

2. Asas Yuridis.

Asas Yuridis, artinya pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau Undang-undang yang berdasarkan kepastian hukum.

3. Asas Ekonomis

Asas ekonomis, yaitu pemungutan pajak jangan sampai mengganggu kehidupan ekonomis dari si wajib pajak. Hal ini berhubungan erat dengan tarif pajak, sebab tarif pajak erat sekali hubungannya dengan kehidupan ekonomis.

4. Asas Finansial

Asas finansial, yaitu dimana pemungutan pajak harus disesuaikan dengan fungsinya, yaitu mengisi kas negara, sehingga dalam pemungutan pajak apabila dilihat dari fungsi budgeter, maka biaya-biaya untuk pemungutan pajak haruslah lebih rendah dari pajaknya sendiri.⁵⁴

Salah satu asas perpajakan yang ada ialah mengenai larangan pajak berganda (*double taxation*) dimana sering terjadi pada sebuah objek pajak yang sama dikenakan pajak yang sama atau yang jenisnya sama dua kali atau lebih pada subjek yang sama.⁵⁵ Pajak berganda ini dilarang karena pelaksanaannya memberatkan wajib pajak.

Pajak berganda sendiri dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Pajak berganda internasional

2. Pajak berganda nasional

Ad. 1 Pajak berganda internasional.

Pajak berganda internasional terjadi apabila dua negara masing-masing mengenakan pajak yang sama atau yang jenisnya sama, pada saat yang sama atas objek yang sama pada subjek yang sama.

⁵³ Rochmat Soemitro, Op.Cit, halaman 26.

⁵⁴ Yogia. S. Meliala, **Capita Selecta perpajakan di Indonesia**, Armico, Bandung, 1982, halaman 2-3.

⁵⁵ Rochmat Soemitro, **Asas dan Dasar Perpajakan 2u**, Refika, Aditama, Bandung, 1998, halaman 74.

Pajak berganda internasional dapat dihilangkan atau dicegah dengan cara unilateral atau bilateral. Cara unilateral ialah cara yang dilakukan sendiri oleh negara yang bersangkutan dengan memasukkan cara pencegahan pajak berganda itu dalam undang-undang pajak nasionalnya sendiri, berdasarkan prinsip-prinsip pencegahan pajak berganda internasional tanpa bantuan negara lain yang bersangkutan.

Dalam dunia perpajakan internasional ada dua model persetujuan penghindaran pajak berganda, yaitu OECD Model (*Organization for Economic Cooperation and Development*) dan UN Model (*United Nations*) yang merupakan acuan bagi dua negara yang merundingkan suatu persetujuan penghindaran pajak berganda. OECD Model adalah model yang dikembangkan oleh negara-negara Eropa Barat. Oleh karena itu prinsip-prinsip yang terkandung di dalamnya mencerminkan kepentingan negara-negara industri. Sebaliknya UN Model adalah model yang dikembangkan untuk memperjuangkan kepentingan negara-negara berkembang.

Cara lain mencegah pajak berganda adalah dengan mengadakan "Tax treaty for the avoidance of double taxation". Untuk keperluan itu dua negara yang berkepentingan merencanakan *draft* pencegahan pajak berganda, yang jika telah disetujui oleh kedua belah pihak oleh masing-masing delegasi dikirim ke negaranya masing-masing untuk diratifikasi dan dipertukarkan dengan negara pihak lain yang kemudian diundangkan dalam Lembaga Negara di masing-masing negara.

Ad.2. Pajak Berganda Nasional.

Pajak berganda nasional terjadi di satu negara yang mengenakan dua kali pajak atas objek yang sama, pada subjek yang sama. Misalnya pada dividen, bunga dan royalty dimana dividen, bunga dan royalty tersebut pada waktu dibayarkan oleh PT atau badan-badan lainnya dikenakan Pajak Penghasilan pada sumbernya yang dipotong dari jumlah yang dibayarkan kepada si penerima pembayaran itu, tetapi si penerima (sebagai wajib pajak PPh) diharuskan memasukkan jumlah penerimaan bruto itu ke dalam penghasilannya yang sekali lagi dikenakan pajak, baik yang dihitung sendiri (*self assessment*) maupun yang dikenakan dengan surat ketetapan pajak.

Pajak berganda ini merupakan masalah yang menjadi perhatian banyak negara di dunia, karena perdagangan internasional dan peralihan teknologi makin maju sehingga wajib pajak di suatu negara memperoleh pula penghasilan di negara lain. Apabila terjadi pajak berganda, maka pada lazimnya negara tempat sumber penghasilan mempunyai

hak utama untuk mengenakan hasil yang keluar dari sumber di negaranya (*source principle*).

Indonesia adalah negara yang sedang berkembang sehingga menganut prinsip UN Model dalam kebijakan di bidang persetujuan penghindaran pajak berganda. Namun demikian hal itu tidak berarti bahwa Indonesia menggunakan semua ketentuan dalam UN Model tersebut. Indonesia menganut kombinasi antara UN Model dan prinsip-prinsip pokok yang terkandung undang-undang perpajakan nasional. Perpaduan antara dua model tersebut menghasilkan suatu model yang disebut model Indonesia yang menjadi dasar berpijak dalam perundingan persetujuan penghindaran pajak berganda.⁵⁶ Hal ini penting untuk diterapkan dalam seluruh peraturan perundang-undangan pajak di Indonesia termasuk diantaranya mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena disamping sangat merugikan wajib pajak juga untuk menjaga hubungan serta kerjasama Indonesia dengan negara-negara lain.

Pajak diatur dengan undang-undang. Oleh karena itu pajak harus mempunyai dasar hukum yang kuat dan mantap. Rasionalisasi bahwa pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang, dapat didekati dan dua cara. Pertama, dari pendekatan secara yuridis formal dapat dirujuk pada Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa setiap pajak untuk kepentingan negara harus berdasarkan pada undang-undang. Dengan demikian pajak akan konstitusional apabila didasarkan pada undang-undang, jika tidak demikian berarti inskonstitusional. Kedua, adalah pendekatan secara filosofis. Pendapat ini bertitik tolak pada pencarian landasan pembenaran atas peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik. Hal ini dikarenakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk. Peralihan kekayaan yang demikian itu, dalam arti kata yang sehari-hari, hanya dapat berupa pencurian, perampokan, pencopetan (dengan paksa), atau pemberian hadiah secara sukarela dan ikhlas (tanpa paksaan). Maka supaya peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah tidak dikatakan sebagai perampokan atau pemberian hadiah secara sukarela, maka disyaratkan bahwa pajak sebelum diberlakukan harus mendapatkan persetujuan dari rakyat terlebih dahulu. Dalam konsepsi negara modern, bentuk persetujuan ini diberikan

⁵⁶ Rachmanto Surahmat, **Persetujuan Penghindaran Pajak: Berganda Sebuah Pengantar**, FT. Gramedia Pustaka Utama bekerjasama Arthur Andersen Hrasetio Utomo, Jakarta. 2000, hal. 4.

melalui lembaga perwakilan, dalam hal ini adalah Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), yang mana anggota-anggotanya dipilih secara langsung dan demokratis oleh rakyat, sehingga jika DPR sudah menyetujui rancangan undang-undang mengenai perpajakan, hal ini berarti bahwa pungutan pajak sudah disetujui oleh rakyat, dan atas dasar persetujuan DPR bersama-sama dengan Presiden, maka rancangan undang-undang ini dituangkan ke dalam bentuk undang-undang. Dengan diperolehnya persetujuan, pembayaran pajak tersebut secara filosofis memiliki dasar pembedanya.

Pembuatan undang-undang pajak adalah suatu perbuatan yang menentukan peraturan/norma yang mengikat umum, oleh karena itu harus dilakukan secara cermat dan hati-hati. Maka pembuat rancangan undang-undang harus seorang sarjana hukum dan wajib menguasai teknik pembuatan undang-undang (*legaldrafting*) serta wajib pula menguasai penggunaan bahasa hukum yang memungkinkan kepadanya menyusun suatu peraturan perundangan yang tepat, tegas, tidak ambisius (mempunyai makna ganda) yang menjamin kepastian hukum.

C. Pengertian Intensifikasi dalam Pemungutan Pajak

Intensifikasi adalah : Perihal meningkatkan kegiatan yang lebih hebat ⁵⁷.

Pengertian intensifikasi dalam pemungutan BPHTB adalah bagaimana cara meningkatkan pendapatan lewat pemungutan BPHTB lebih baik, dengan memberdayakan peranan PPAT/Notaris.

D. Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB

1. Prinsip-Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB.

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah:

Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *Self Assessment* yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

- a. *Self assessment* adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT⁵⁸.

⁵⁷ *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Akar Media. Surabaya .2003. hal. 244.

⁵⁸ Rochmat Soemitro, *Asas dan dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung. 1991. hal. 17.

Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

- b. 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 perundangundangan yang berlaku.
- c. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

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

2. Dasar Hukum BPHTB Sebelum Tahun 2001.

Dasar hukum pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah *Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688), dinyatakan berlaku mulai tanggal 1 januari 1998⁵⁹.

Namun, sehubungan dengan ketidaksiapan berbagai pihak, pelaksanaan Undang-undang BPHTB Nomor 21 Tahun 1997 tersebut ditangguhkan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739).

Sesuai dengan ketentuan penangguhan tersebut maka pelaksanaan Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan baru mulai cliberlakukan efektif tanggal 1 juli 1998⁶⁰.

⁵⁹ Atep Adya Barata, 2003. *BPHTB Menghitung Obyek dan Cara Mengajukan Keberatan Pajak*, Elex Media Komputindo, Jakarta. Hal.3.

⁶⁰ Atep Adya Barata, *Loc cit.*

3. Dasar Hukum BPHTB Mulai Tahun 2001

Pada tanggal 2 Agustus 2000, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988), yang diberlakukan mulai tanggal 1 Januari 2001⁶¹.

Dalam penjelasan ketentuan umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, alasan-alasan perubahan disebutkan sebagai berikut :

"Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan"

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak ditetapkan dengan Undang-undang.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian, hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Sehubungan dengan diberlakukan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat sehingga perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

⁶¹ *Ibid*, hal. 4.

Berpegang teguh pada. asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang ini adalah sebagai berikut :

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;
 - b. Lebih memberikan. kepastian. hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya;
- Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undangundang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahan sebagai berikut :

- a. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan. dalam bentuk dan teminologi yang baru;
- b. Meningkatkan disiplin dan pelayanan. kepada. masyarakat serta peneanan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
- c. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839) dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran. Negara Nomor 3848)".

4. Beberapa Pengertian Istilah dalam BPHTB

Pasal. 1, berikut ini adalah beberapa. peristilahan yang digunakan dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB):

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

3. Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Lainnya.
4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan. jumlah kelebihan pembayaran. pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penyerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
12. Putusan Banding adalah putusan ba'dan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.

5. Objek Pajak

Pasal 2 ayat (1) dan (2), yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi ⁶²:

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. hibah wasiat;
- e. Hibah wasiat adalah 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.
- f. Waris;
- g. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- h. Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan badan hukum lainnya tersebut.
- i. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.

⁶² Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI Yogyakarta, 2001, hal.2772.

- j. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama
- k. Penunjukan pembeli dalam lelang;
- l. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- m. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- n. Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
- o. Penggabungan usaha;
- p. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
- q. Peleburan usaha;
- r. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- s. Pemekaran usaha;
- t. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama
- u. m .Hadiah
- v. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Pemberian hak baru dapat diperoleh dengan cara :

- a. kelanjutan pelepasan hak;

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. di luar pelepasan hak

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus berkaitan dengan Hak atas Tanah, maka Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud di atas adalah meliputi :

1) Hak milik;

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpengaruh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

2) Hak guna usaha;

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

3) Hak guna bangunan;

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-pokok Agraria.

4) Hak pakai;

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5) Hak milik atas satuan rumah susun;

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

6) Hak pengelolaan.

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kemenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan BPHTB

Dalam Pasal 3 ayat (1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh⁶³:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar

⁶³ Atep Adya Barata. *Op cit.* hal. 13

fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut; Badan atau perwakilan organisasi internasional. yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.

Contoh :

- Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
- Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

7. Ketentuan Objek Pajak yang diperoleh karena Waris, Hibah Wasiat, dan Pemberian Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 3 ayat (2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat diatur dalam Peraturan Pemerintah, yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 111 Tahun 2000 mengatur tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan hibah;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2000 mengatur tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

8. Subjek Pajak

Pasal 4, berdasarkan Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dimaksud sebagai subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atas bangunan.

Subjek pajak sebagaimana dimaksud di atas adalah Wajib Pajak yang berkewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan termaksud.

9 Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak

Tarif Pajak

Pasal 5, sesuai dengan azas kesederhanaan, dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya diberlakukan tarif tunggal. Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen)

Dasar Pengenaan Pajak

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari suatu harta berupa tanah dan atau bangunan, dalam hal :

1. Jual beli adalah harga transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
4. Waris adalah nilai pasar;
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

7. Perakhan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
8. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
11. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
12. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
13. Hadiah adalah nilai pasar;
14. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Undang-undang memberi patokan mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menyebutkan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam perolehan hak karena was 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/isteri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Besarnya tarif pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah 5% (lima persen). Untuk itu cara menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif Pajak} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Jumlah pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 111 Tahun 2000 adalah sebesar 50 % (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Dari ketentuan Pasal 2 PP Nomor 111 Tahun 2000 tersebut, maka cara menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = (\text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif Pajak}) \times 50\% \\ = ((\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%) \times 50\%$$

Tempat pajak terutang adalah di Wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Pajak yang terutang tersebut dibayar ke Kas Negara melalui :

1. Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah.
2. Kantor Pos dan Giro.
3. Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Pada Pasal 111 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.⁶⁴

Pengertian SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar. Dalam SKBKB selain jumlah kekurangan pajak yang terutang dapat ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan (maksimal 24 dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB.

Dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan pula bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang

⁶⁴ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Op. Cit, halaman 265.

setelah diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

Pengertian SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. Sanksi administrasi yang dapat dicantumkan dalam SKBKBT adalah berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

Selain SKBKB dan SKBKBT ada pula Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (STB), yaitu surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda STB diterbitkan apabila :

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
2. Dari hasil pemeriksaan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung.
3. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STB sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan angka 2 tersebut di atas ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak. Sedangkan untuk ketentuan angka 3 tersebut di atas tidak ditambah sanksi karena tidak ada sanksi atas sanksi S^AB mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan Surat Paksa.⁶⁵

Mengenai Keberatan, Banding dan Pengurangan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 20. Tata cara penyelesaian keberatan mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jenderal Pajak atas suatu :

⁶⁵ Mardiasmo, Op. Cit, halaman 295.

- 1) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar;
 - 2) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan;
 - 3) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar;
 - 4) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil.
- b. Keberatan diajukan dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
 - c. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan, kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.
 - d. Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada poin b dan c tidak dianggap sebagai Surat Keberatan, sehingga tidak dapat dipertimbangkan.
 - e. Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktorat Jenderal Pajak atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan.
 - f. Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan. Keputusan Direktur Jenderal Pajak dapat berupa :
 - 1) mengabulkan seluruhnya;
 - 2) mengabulkan sebagian;
 - 3) menolak;
 - 4) menambah besarnya jumlah pajak yang terutang
 - g. Apabila dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.
 - h. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
 - i. Apabila pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua

persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan.

Terhadap Keputusan Keberatan dari Direktur Jenderal Pajak, Wajib pajak diberi kesempatan untuk melakukan banding. Tata cara penyelesaian landing adalah sebagai berikut:

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- b. Banding diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dengan cara :
 - 1) tertulis dan dalam bahasa Indonesia;
 - 2) mengemukakan alasan-alasan yang jelas;
 - 3) dilampiri salinan surat keputusan keberatan.
- c. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- d. Apabila permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan Putusan Banding.

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak, antara lain dalam hal :

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang.
2. Pajak yang terutang sudah dibayar oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

Setelah melakukan pemeriksaan (baik pemeriksaan kantor maupun pemeriksaan lapangan), Direktur Jenderal Pajak akan menerbitkan :

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, apabila :
 - a. pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang, atau

- b. dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang.
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.

Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak, harus memberikan keputusan. Apabila jangka waktu tersebut telah terlampaui dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, permohonan pengembalian kelebihan pajak dianggap dikabulkan serta Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar. Apabila pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Direktur Jenderal Pajak memberikan imbalan bunga 2% (dua persen) sebulan.⁶⁶

Ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selain diberlakukan kepada Wajib Pajak, juga mengatur mengenai ketentuan-ketentuan bagi para pejabat. Yang termasuk dalam pengertian pejabat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris.
2. Pejabat Lelang Negara.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah.
4. Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota.

Untuk pejabat-pejabat tersebut berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan hasil pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

⁶⁶ Ibid, halaman 296-300.

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. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.
4. Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaan pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dari Bangunan. Bagi pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi menurut ketentuan peraluran perundang-undangan yang berlaku.
5. PPAT/Notaris dan Pejabat Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Bagi PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.⁶⁷

⁶⁷ Ibid, hslsmsn 301.

BAB III

METODE PENELITIAN

"Metodologi Penelitian" berasal dari "Metode" yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu; dan "Logos" yang artinya ilmu atau pengetahuan, jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Sedangkan "Penelitian" adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya⁶⁸

Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan, menentukan, menganalisa suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dari sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menemukan prinsip-prinsip, umum serta mengadakan ramalan generalisasi di luar sampel yang diteliti.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁶⁹

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan data-data yang akurat baik dari data primer maupun data sekunder, untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar didapat hasil penelitian yang memenuhi syarat baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

⁶⁸ Cholid Narbuko dan H.Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. PT. Bumi Aksara. Jakarta 2002. hal.1.

⁶⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 43.

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metoda pendekatan Yuridis Empiris.

Pendekatan yuridis didasarkan pada pendekatan normal dengan menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang mempunyai korelasi dalam upaya intensifikasi pemungutan BPHTB oleh PPAT/Notaris.

Sedangkan pendekatan empiris, adalah pendekatan dengan menggunakan sumber data primer, yang diperoleh langsung dari responden yang digunakan, untuk mengetahui faktor penghambat dan aspirasi masyarakat dalam rangka kegiatan pemungutan pajak BPHTB.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini seluruhnya mengambil lokasi di Kota Semarang. Pemilihan lokasi didasarkan pada pertimbangan bahwa penelitian lebih diarahkan pada sektor perkotaan yang pada prinsipnya lebih cepat menerima informasi dan seharusnya telah menerapkan peraturan perundang-undangan perpajakan dengan sistem murni. Pertimbangan pemilihan lokasi juga didasarkan pada keterbatasan waktu dan dana yang dipergunakan untuk menopang penelitian ini.

Selanjutnya agar masalah yang dibahas menjadi lebih terarah, maka ruang lingkup penulisan ini dibatasi hanya pada Peranan PPAT dalam Penetapan NPOP BPHTB Di Kota Semarang

C. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini akan didukung oleh dua kelompok data jika dilihat dari sumbernya, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer.

Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumbernya. Dalam penelitian tesis ini, data primer diharapkan akan diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Semarang, Direktorat Jenderal Pajak Propinsi Jawa Tengah, praktisi-praktisi hukum di Semarang yang berkaitan dengan Peranan PPAT dalam Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam hal ini Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta beberapa wajib pajak di Kota Semarang.

Akan tetapi, karena jumlah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Kota Semarang saat ini berjumlah kurang lebih 162 orang dan jumlah wajib pajak juga cukup banyak, maka penentuan responden sebagai sampel dilakukan dengan teknik *non-random sampling*, yang dilakukan secara *purposive*, yaitu penarikan sampel bertujuan yang dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu.⁷⁰

Untuk seluruh wilayah Kota Semarang akan diambil sampel Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib pajak dari lima kecamatan, yaitu kecamatan Semarang Barat, kecamatan Semarang Utara, kecamatan Semarang Tengah, kecamatan Semarang Timur dan kecamatan Semarang Selatan, masing-masing 2 Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib pajak.

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan, melainkan dari studi kepustakaan dan dokumen, jurnal, majalah ilmiah, koran, pendapat-pendapat ilmiah para sarjana yang berkaitan dengan topik yang menjadi fokus tesis ini. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa atau memahami bahan-bahan hukum primer.⁷¹

Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas :

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

⁷⁰ S. Nasution, Metodologi Penelitian Naturalistik Kualitatif, Tarsito, Bandung, 1988, halaman 113

⁷¹ Ronny Hanitiyo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, halaman 12.

- c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya NPOP-TPK BPHTTB
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah;
- g Keputusan-Keputusan Menteri Keuangan yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- h. Keputusan Dirjen Pajak yang berhubungan dengan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- i. Surat-surat Edaran Dirjen Pajak yang berhubungan dengan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

D. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik yang dipergunakan untuk mengumpulkan data ini adalah melalui tiga cara, yaitu :

- a. Survey awal berupa pengambilan informasi dari instansi terkait untuk mempermudah langkah pengumpulan informasi-informasi berikutnya.
- b. Wawancara terarah (*directive interview*) yang disusun berdasarkan apa yang telah disampaikan oleh informan. Informasi emic (informan) yang diterima oleh peneliti dijadikan bahan untuk kemudian ditelaah, ditafsirkan, dan dianalisis menurut metode, teori, teknik, dan hasil pandangannya sendiri.⁷²
- c. Studi pustaka (*library research*) meliputi berbagai dokumen dan bahan-bahan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Data yang diperoleh melalui observasi, wawancara atau yang lain tidak serta merta dianggap cukup atau benar bila hanya diperoleh dari satu sumber. Oleh karena itu setiap informasi atau data perlu dicek dan dibandingkan dengan informasi atau data

⁷² Lexy J. Moleong, **Metodologi Penelitian Kualitatif**, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 1988, halaman V.

yang diperoleh dari sumber lain. Dalam hal itulah peneliti sebagai alat penelitian yang paling utama, karena ia memiliki beberapa karakteristik, antara lain dapat bereaksi terhadap segala stimulus dari lingkungan yang harus diperkirakan bermakna atau tidak bagi penelitian serta dapat menyesuaikan diri terhadap semua aspek dan dapat mengumpulkan beraneka ragam informasi data dalam waktu bersamaan, dapat segera menganalisis informasi data yang diperoleh dan dapat langsung menafsirkannya untuk kemudian menentukan langkah penelitian selanjutnya.

E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.

Dalam penelitian ini menggunakan analisis secara deduktif dengan model interaktif yang meliputi empat (4) tahap, yaitu tahap pengumpulan data, tahap reduksi data, tahap penyajian data, dan tahap verifikasi atau pengambilan kesimpulan. Jadi data yang diperoleh dari hasil! Studi dokumen atau studi naskah, hasil observasi maupun hasil wawancara, selanjutnya direduksi dengan cara melakukan abstraksi guna membuat rangkuman dan kemudian menyusunnya ke dalam satuan-satuan untuk diberi kategori-kategori tertentu menurut apa yang menjadi temanya, untuk kemudian dilakukan pemeriksaan keabsahan informasi atau data. Seluruh informasi baik yang bersifat primer maupun sekunder dalam penelitian ini kemudian ditulis dalam bentuk uraian-uraian atau laporan-laporan. Dari laporan inilah kemudian dirangkum dan dilakukan pemilahan pada hal-hal yang pokok dan difokuskan pada hal-hal yang penting untuk dicari tema atau polanya.

Data yang telah diolah menurut kelompok yang sesuai dengan fokus penelitian tersebut, selanjutnya ditafsirkan/diinterpretasikan untuk mencari makna dan kemudian dianalisis guna memperoleh kesimpulan. Pengolahan/analisis informasi/data dilakukan untuk menemukan makna setiap informasi/data, hubungan antara yang satu dengan lainnya dan memberikan tafsiran yang bisa diterima oleh akal sehat dalam konteks masalahnya secara keseluruhan. Setelah informasi/data terkumpul dipilih dan dipilah kemudian dihubung-hubungkan dan dibanding-bandingkan melalui proses berpikir yang rasional, analitis, kritis dan logis, dicari persamaan dan perbedaannya. Bisa juga dicari hubungan sebab akibat, atau ketergantungan yang satu dengan yang lain meskipun tidak dalam hubungan sebab akibat. Analisis ini juga dimungkinkan dengan cara mendeskripsikan unsur-unsur yang merupakan bagian dari sesuatu, atau sebaliknya

mengkombinasikan dan mengintegrasikan berbagai unsur yang terpisah-pisah sehingga menjadi sesuatu yang utuh.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penetapan Nilai Perlehan Objek Pajak BPHTB

Pajak sebagai sumber utama penerimaan negara perlu terus ditingkatkan sehingga pembangunan nasional dapat dilaksanakan dengan kemampuan sendiri berdasarkan prinsip kemandirian. Untuk mendukung peningkatan penerimaan pajak tersebut, maka pemerintah telah melakukan reformasi di bidang perpajakan, yaitu dengan mengeluarkan beberapa Undang-Undang perpajakan yang baru sebagaimana telah diuraikan dalam Bab Pendahuluan.

Dengan adanya pembaharuan ini maka sistim pemungutan pajak mengalami perubahan yang mendasar mengenai ciri dan coraknya. Semula sistim yang digunakan dalam pemungutan pajak didasarkan pada sistim *Official Assessment*, dimana tugas administrasi perpajakan menitikberatkan pada tugas merampungkan/menetapkan semua Surat Pemberitahuan guna menentukan jumlah pajak yang terhutang dan jumlah pajak yang seharusnya dibayar. Akan tetapi dengan adanya reformasi di bidang perpajakan, maka sistim pemungutan pajaknya berubah yang dikenal dengan sistim pemungutan pajaknya berubah yang dikenal dengan sistim *Self Assessment* ini Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri jumlah pajak yang seharusnya terhutang sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undang perpajakan, sehingga penentuan penetapan besarnya pajak yang terhutang berada pada Wajib Pajak sendiri. Selain itu Wajib Pajak diwajibkan pula melaporkan jumlah pajak yang terhutang dan yang telah dibayar sebagaimana ditentukan dalam peraturan perUndang-Undang perpajakan.

Dengan demikian sistim *Self Assesment* ini memberi kepercayaan yang lebih besar kepada anggota masyarakat yang merupakan Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya, selain itu memberikan jaminan dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak, sehingga diharapkan dapat lebih merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan didalam masyarakat.

Disamping itu dengan adanya sistim *Self Assessment* ini diharapkan di dalam diri wajib pajak dapat tumbuh adanya :

1. *Tax Consciousness* (kesadaran/kepatuhan);
2. Kejujuran;
3. *Tax Mmedness* (hasrat untuk membayar pajak);
4. *Tax Discipline*, yaitu disiplin Wajib Pajak terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan pajak sehingga pada waktunya Wajib Pajak dengan sendirinya memenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya oleh undang-undang seperti memasukkan SPT pada waktunya, membayar pajak tanpa diperingatkan.⁷³

Hal ini berkaitan dengan kemaadiran suatu negara dalam menjalankan roda pemerintahannya yang dapat dilihat dari sumber-sumber penerimaan negara baik untuk pembiayaan pemerintah maupun untuk pembangunan.

Sebagaimana terlihat pada APBN, sumber penenmaan negara pada dasarnya terbagi menjadi dua sumber utama, yaitu penerimaan dalam negen dan pinjaman luar negen. Semakin besar pinjaman luar negen, maka dapat dlkatakan semakin tidak mandiri pelaksanaan pemerintah dan pembangunan di negara dimaksud. Ketidakmandirian ini selanjutnya dapat mempengaruhi kebijakan pembangunan.

Penerimaan dalam negeri pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu penerimaan pajak dan penerimaan bukan pajak penerimaan pajak merupakan penerimaan yang paling aman dan handal, karena ia bersifat kenyal atau fleksibel, lebih mudah dipengaruhi dibandingkan dengan penerimaan bukan pajak.⁷⁴ Mengingat sifatnya yang demikian itu, maka pajak sebagai sumber utama penerimaan negara perlu terus ditingkatkan sehingga pembangunan nasional dapat dilaksanakan dengan kemampuan sendiri berdasarkan prinsip kemandirian. Peningkatan penerimaan dari sektor pajak ini dapat dilihat pada APBN yang setiap tahunnya mengalami kenaikan baik dari segi rencana maupun realisasi penerimaannya.

Adanya peningkatan penerimaan di sektor perpajakan ini tentu harus dibarengi dengan adanya peningkatan kesadaran/kepatuhan masyarakat di bidang perpajakan dan harus pula ditunjang dengan iklim yang mendukung peningkatan peran aktif masyarakat

⁷³ Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan 2, Loc. Cit, halaman 14.

⁷⁴ Hadi Poernomo, strategi dan Prakarsa Regulasi Perpajakan Nasional Dalam Menopang Optimalisasi Penerimaan nwgara, Berita Pajak, Nomor 1465/tahun XXXIV April 2002, halaman.30.

serta pemahaman akan hak dan kewajibannya dalam melaksanakan peraturan per-Undang-Undang perpajakan.

Dalam salah satu butir dari penjelasan umum Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, tentang perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983, tentang Ketentuan Umum dan tata cara perpajakan disebutkan bahwa kewajiban perpajakan merupakan kewajiban kenegaraan dan merupakan sarana peran serta rakyat dalam pembiayaan negara dan Pembangunan Nasional, karena pada prinsipnya semua rakyat mempunyai hak untuk berperan serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan, oleh karena itu pemerataan beban pajak ke seluruh lapisan masyarakat.

pajak dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pelunasan pajak, seperti kapan harus dibayar, kepada siapa pajak harus dibayarkan dan sanksi apa yang dijatuhkan jika ada salah perhitungan, apa yang terjadi jika lupa, dan sanksi apa yang akan diterima bila melanggar ketentuan pajak.⁷⁵

Berkaitan dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka sistem yang digunakan untuk pemungutannya sebagian besar menggunakan *Withholding System*, dimana pemungutannya lebih banyak dilakukan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga yang dimaksud disini adalah pejabat-pejabat yang berkaitan dalam proses perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan, Pejabat-pejabat yang dimaksud adalah :

- a. Pejabat Pemouat Akta Tanah (PPAT), Notaris.
- b. Pejabat Lelang Negara.
- c. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
- d. Pejabat Pertanahan Kabupaten / Kota.

Hal ini dikarenakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan utang pajak (perikatan pajak) yang timbul karena bunyi Undang-Undang saja, tanpa diperlukan suatu perbuatan manusia (dalam hal ini Surat Keputusan Pajak oleh Fiskus), asalkan telah dipenuhi syarat terdapatnya "*Talbestand*", yang terdiri dari keadaan-keadaan tertentu atau peristiwa ataupun perbuatan tertentu sebagaimana telah disebutkan dalam Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan termasuk salah satu objek pajak.

⁷⁵ Rimsky K. Judisseno, **Perpajakan**, Edisi Revisi, Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 1999, halaman 5

Sehubungan dengan *Withholding Sistim* yang digunakan dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dimana pihak ketiga lebih berperan dalam pemungutan pajaknya dibandingkan Wajib Pajak, maka telah dilakukan penelitian terhadap Wajib Pajak yang merupakan orang pribadi dan badan mengenai pengetahuan Wajib Pajak terhadap Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997

Berdasarkan dari penelitian tersebut di atas, bahwa masyarakat yang merupakan wajib Pajak baik perorangan maupun badan lebih banyak yang tidak mengetahui mengenai peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal ini disebabkan dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menggunakan *Withholding Sistim* peran pihak ketiga sangatlah besar, sehingga Wajib Pajak biasanya tidak mengetahui adanya peraturan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut kecuali sebelumnya telah diberitahu oleh pihak ketiga. Selain itu sifat dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan itu sendiri yang merupakan pajak atas bertambahnya kekayaan yang pengenaannya didasarkan atas seseorang atau badan yang mengalami kenaikan atau pertambahan kekayaan, biasanya hanya dikenakan satu kali

Pajak sebagai salah satu sektor pendapatan yang saat ini dianggap sangat berpotensi terus diupayakan peningkatannya oleh pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Bagi pemerintah daerah hal ini ditunjang dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan kesempatan sebesar-besarnya bagi pemerintah daerah untuk mengelola potensi yang ada didaerahnya masing-masing, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yaitu :

- ”(1) Kewenangan Daerah mencakup kewenangan dalam seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan moneter dan fiskal, agama, serta kewenangan bidang lain.
- (2) Kewenangan bidang lain, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kebijakan tentang perencanaan nasional dan pengendalian pembangunan nasional secara makro, dana perimbangan keuangan, sistim administrasi

negara dan lembaga perekonomian negara, pembinaan dan pemberdayaan sumber daya manusia, pendayagunaan sumber daya alam serta teknologi tinggi yang strategis, konservasi dan standarisasi nasional."

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah disebutkan sumber-sumber penerimaan daerah dalam pelaksanaan Desentralisasi adalah :

- a. Pendapatan Asli Daerah;
- b. Dana Perimbangan;
- c. Pinjaman Daerah;
- d. Lain-lain Penerimaan yang sah

Dalam hal penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atas Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, peran pemerintah daerah sangat besar. Hal ini sehubungan dengan bunyi 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 yang menyatakan :

- " (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak 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 keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, Nilai Perolehan objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)."

Dengan adanya ketentuan dalam pasal 7 ayat 1 tersebut diatas maka pemerintah daerah diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri berapa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang akan ditetapkan, disesuaikan dengan kondisi kebutuhan masing-masing daerah yang satu sama lain berbeda. Kebebasan yang diberikan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah untuk menentukan sendiri.

Kebijakan pemerintah daerah dalam menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, juga sangat berkaitan dengan kepentingan pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan daerah melalui penerimaan pajak, juga sangat

berkaitan dengan kepentingan pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan daerah melalui penerimaan pajak. Hal ini dikarenakan pembagian hasil penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterima oleh Pemerintah daerah, khususnya pemerintah daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan, sebagaimana bunyi Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menyatakan :

- " (1) Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbalan 20 % (duapuluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80 % (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (1a) Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten / Kota secara merata.
- (2) Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbalan 20 % (dua puluh persen) untuk Pemerintah Kota yang bersangkutan dan 80 % (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten / Kota yang bersangkutan.
- (3) Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (1a) dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri. "

Khusus mengenai pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk Kota Semarang pada Tahun 2004 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diluarobjek pajak warisan dan hibah wasiat sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluhjuta rupiah).
- b. Untuk objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berupa warisan dan hibah wasiat sebesar Rp. 150.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Hal ini dapat dilihat pada Surat Rekomendasi dan Walikota Semarang tentang penetapan PBB dan BPHTB Tahun 2002 Nomor 973 / 4662 tanggal 8 Desember 2003.

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat, khususnya masyarakat Kota Semarang dan meningkatnya kebutuhan dari pemerintah daerah, maka penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk Kota Semarang Tahun 2005 masih tetap sama dengan penetapan Tahun 2004 pada , yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diluar objek pajak warisan dan hibah wasiat sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).
- c. Untuk objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berupa warisan dan hibah wasiat sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Dasar dari penetapan tersebut adalah Surat Rekomendasi dari Walikota Semarang tentang Penetapan PBB dan BPHTB Tahun 2003 Nomor S-7419/WPJ.10/KB.01/2004 tanggal 21 Oktober 2004.

Penetapan tersebut berdasarkan atas usulan dari Walikota Semarang Kepada Kepala Kantor Wilayah Jawa Bagian Tengah I Direktorat Jenderal Pajak mengenai penetapan NJOPTKP PBB dan NPOPTKP BPHTB. Usulan tersebut diatas didasarkan pada beberapa pertimbangan sebagai berikut :

1. Kondisi social, ekonomi dan politik di wilayah Kota Semarang cukup kondusif.
2. Perkembangan harga tanah dan atau bangunan di wilayah Kota Semarang dari waktu ke waktu telah mengalami peningkatan yang cukup signifikan.
3. Untuk menaikkan perbandingan yang proporsional antara potensi (jumlah pokok luas tanah efektif) dengan jumlah Wajib Pajak yang sudah ditetapkan PBBnya (Coverage Tax Ratio).
4. Meningkatkan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat khususnya para Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal objek pajak warisan tersebut diatas berlaku untuk objek pajak warisan sebagai pemilikan bersama maupun warisan yang telah terbagi.⁷⁶ Perbedaannya adalah pada saat perhitungan besarnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun

B. Peranan PPAT/Notaris Dalam Penetapan NPOP BPHTB

PPAT/Notaris dalam kegiatan. pemungutan BPHTB memiliki peran yang sangat penting, sehingga misi dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, terutama di Kota Semarang tidak bisa lepas dari peran aktif PPAT/Notaris

Tugas tersebut juga memberikan sanksi kepada PPAT/Notaris, antara lain:

⁷⁶ Informasi dari Kantor Pelayanan PBB Kota Semarang.

- a. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7 500 000-- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- b. PPAT/Notaris melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (Pasal 25 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250 000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Sanksi di atas dalam praktek sangat tegas pelaksanaannya, namun masih disayangkan administrasi dalam pelaksanaan intensifikasi pemungutan BPHTB sebagai fasilitas yang diberikan kepada PPAT/Notaris masih jauh dan maksimal, sehingga secara administrasi masih membutuhkan pembenahan, pembenahan tersebut antara lain penambahan jam buka kas penerimaan setoran BPHTB, penambahan kantor kas bank penerima setoran BPHTB dan administrasi menyangkut kapan pembayaran BPHTB sebelum atau sesudah ditandatangani akta jual beli.

Peran PPAT/Notaris di Kota Semarang dalam kaitannya dengan pemungutan BPHTB sebenarnya juga sarat dengan berbagai kepentingan, kepentingan itu sendiri ada yang berasal dari PPAT/Notaris juga. ada yang merupakan kepentingan dari masyarakat yang melakukan transaksi jual beli atau transaksi lain yang berakibat adanya pembebanan pembayaran BPHTB.

Adanya beberapa kesepakatan antara PPAT/Notaris dan para pihak yang akan melakukan transaksi di PPAT/Notaris, menjadi kecurigaan, yang kemungkinan akan meminimalisasi kegiatan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB, gambaran ini dapat disimpulkan dari tanggapan dan hasil wawancara di bawah:

Wawancara dengan Kepala Kantor Pelayanan PBB di Kota Semarang

Hasil wawancara penulis dengan beberapa responden di Kantor Pelayanan PBB Semarang, yang salah satunya adalah Kepala Kantor Pelayanan PBB Semarang,

menyangkut peran PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB dapat diungkapkan fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah lewat intensifikasi pemungutan BPHTB melalui transaksi-transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi selama ini di Kota Semarang PPAT/Notaris memiliki peran yang sangat penting, hal tersebut berkaitan dengan posisi tugas dan wewenang jabatan PPAT yang berkompeten membuat akta terhadap transaksi-transaksi peralihan tersebut, meskipun disamping kegiatan peralihan dalam transaksi yang dimaksud juga dapat dilakukan pada PPAT, namun menurut data yang ada sumbangan yang terbesar dalam pemungutan BPHTB masih bersumber dari PPAT/Notaris.

Sebagai sumber terbesar dalam pemungutan BPHTB, PPAT/Notaris mempunyai posisi yang penting dalam misi intensifikasi pemungutan BPHTB di Kota Semarang.

Dalam hal intensifikasi pemungutan. BPHTB Kantor Pelayanan PBB Semarang tetap mengharapkan peran aktif PPAT/Notaris, peran aktif ini berupa tindakan. maksimal mencari fakta yang selengkap-lengkapny mengenai transaksi peralihan. hak yang terjadi, antara lain mengenai kebenaran nilai transaksi, kecenderungan selama ini, pada beberapa transaksi dengan. nilai yang kecil (asumsi saya) dan menyangkut para pihak yang bukan bisnis atau masyarakat menengah, kecenderungan PPAT/Notaris menggunakan dasar pengenaan BPHTB dengan menggunakan NJOP PBB, memang NJOP PBB dimungkinkan menjadi dasar pengenaan BPHTB apabila NPOP tidak diketahui atau nilai transaksi lebih rendah dari NJOP PBB, landasan tersebut yang digunakan PPAT/Notaris dalam menentakan BPHTB berdasarkan NJOP PBB.

Pengenaan berdasarkan NJOP PBB sebenarnya bukanlah tindakan yang diinginkan sebagai bagian intensifikasi pemungutan BPHTB, karena NJOP PBB selalu pada kenyataannya memiliki selisih nilai jual yang cukup jauh, disebut dengan nilai pasar, namun sangatlah sulit mengatakan terjadi konspirasi antara PPAT/Notaris dan para pihak dalam penentuan BPHTB dengan menggunakan dasar transaksi NJOP PBB, karena peralihan hak atas tanah (apalagi jual beli) memiliki dasar kepentingan, dalam artian dapat saja harga jual tanah di daerah tersebut tinggi namun karena kepentingan yang mendesak terpaksa dijual dengan harga yang murah.

Berdasarkan kenyataan di atas maka idealnya PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB berperan proaktif, didasarkan kesadaran pentingnya pendapatan melalui pemungutan BPHTB bagi kepentingan pembangunan, tanpa kesadaran tersebut sangat sulit melakukan intensifikasi lewat pemungutan BPHTB, untuk statement ini perlu diingat bahwa yang dimaksud intensifikasi pemungutan BPHTB menurut pola pikir Kantor Pelayanan PBB Semarang adalah cara. meningkatkan pendapatan melalui penerimaan BPHTB didasarkan pada nilai transaksi riil dan bukan berdasarkan NJOP PBB yang kemungkinannya lebih kecil.

Wawancara dengan PPAT/Notaris di Kota Semarang

Hasil wawancara penulis dengan PPAT/Notaris di Kota Semarang bahwa PPAT/Notaris hanya membantu dalam hal pemungutannya saja, dan jawaban yang diperoleh kurang maksimal, hal ini disebabkan adanya beberapa informasi yang diperoleh melalui umpan pertanyaan yang berulang-ulang, keadaan ini menggambarkan tertutupnya informasi menyangkut pemungutan BPHTB.

Kondisi ini dapat dipahami, karena adanya jaminan kerahasiaan PPAT/Notaris, disamping itu kenyataan di lapangan yang memposisikan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB.

Menurut beberapa responden PPAT/Notaris menyangkut intensifikasi pemungutan BPHTB di Kota Semarang terungkap, beberapa fakta sebagai berikut :

Idealnya tuntutan peran PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kota Semarang telah jelas diatur dalam Undang-Undang BPHTB, maka peran PPAT/Notaris berdasarkan aturan (Undang-Undang BPHTB) merupakan kerangka ideal bagi kelancaran PPAT/Notaris⁷⁷.

Seharusnya tuntutan intensifikasi pemungutan BPHTB, lebih memerlukan sikap pro aktif Kantor Pajak, misalnya dalam hal penerbitan SPPT yang sekarang selalu terlambat terlebih terhadap tanah-tanah yang belum ber SPPT, masalah keterlambatan ini sering terjadi pada awal tahun SPPT biasanya pada bulan April⁷⁸.

⁷⁷ Soetomo, SH., PPAT/Notaris di Kota Semarang, wawancara tanggal 15 Juni 2005.

⁷⁸ Indrijadi, SH., PPAT/Notaris di Kota Semarang, wawancara tanggal 16 Juni 2005.

PPAT/Notaris dalam menjalankan tugasnya selama ini telah sangat membantu Kantor Pelayanan PBB Semarang, dibandingkan dengan PPAT lain, Kantor Pelayanan PBB Semarang telah diuntungkan oleh PPAT/Notaris lebih dari cukup, diskriminasi yang terjadi di lapangan dari Kantor Pelayanan PBB Semarang terhadap PPAT/Notaris dan PPAT lain menyangkut pemungutan BPHTB yang memberikan implikasi negatif bagi kegiatan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB itu sendiri⁷⁹.

PPAT/Notaris pada prinsipnya terhadap tuntutan pengungkapan data riil dari nilai transaksi yang dilakukan para pihak menyangkut BPHTB beranggapan kegiatan tersebut bukan menjadi tanggungjawab dari profesi PPAT/Notaris, fakta yang digali dan menjadi dasar pengenaan BPHTB menurut pengakuan para pihak cukup menjadi pegangan kebenaran PPAT/Notaris⁸⁰.

PPAT/Notaris sangat berperan dalam penetapan NPOP PBB namun peranan tersebut harus ditunjang dengan kemampuan dari PPAT/Notaris dalam menilai suatu transaksi, minimal mendekati riil transaksi tersebut, hal ini berkaitan dengan konsep PPAT/Notaris sebagai perpanjangan tangan pemerintah daerah dalam pemungutan BPHTB.

Menurut standar penilaian Indonesia, penilaian didefinisikan sebagai suatu proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat atas nilai suatu properti, baik berwujud atau tidak berwujud, berdasarkan fakta-fakta yang obyektif dan relevan, dengan menggunakan metode dan prinsip penelitian yang berlaku. Proses demikian adalah kegiatan/proses pekerjaan seorang penilai, proses penilai sangat penting sebagai dasar untuk menentukan NJOP tanah/bangunan yang bersangkutan.

Penilaian tanah dan bangunan untuk keperluan penentuan nilai jual obyek pajak PBB diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, pendataan dan penilaian obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam rangka pembentukan dan atau pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP). Dalam ketentuan diatas terlihat bahwa pelaksanaan penilaian merupakan rangkaian kegiatan pendataan hal ini bertolak dari pemikiran bahwa untuk kepentingan penetapan besarnya PBB kepada masing-masing wajib pajak, faktor yang sangat penting adalah luas obyek pajak dan besarnya nilai jual obyek pajak. Kegiatan pendataan bertujuan untuk

⁷⁹ Zulaicha, SH., PPAT/Notaris di Kota Semarang, wawancara tanggal 16 Juni 2005.

⁸⁰ Mustari Sawilin. SH., PPAT/Notaris di Kota Semarang, wawancara tanggal 18 Juni

mendapatkan informasi mengenai identitas obyek pajak seperti letaknya dimana, luasnya berapa, apa status haknya, serta jenis peruntukannya dan identitas dari subyek pajaknya, apa statusnya sebagai pemilik atau penyewa, alamat subyek pajaknya dan sebagainya, sedangkan penilaian bertujuan untuk mendapatkan informasi tentang Nilai Jual Obyek Pajak dimaksud, namun demikian kegiatan penilaian juga dapat dilaksanakan secara mandiri tanpa harus didahului dengan kegiatan pendataan, misalnya pada jam kegiatan pemutakhiran Zona Nilai Tanah maupun dalam hal kegiatan penilaian individual.

Penilaian tanah dan bangunan untuk keperluan penentuan NJOP PBB berdasar ketentuan tersebut di atas dilakukan dengan kegiatan sebagai berikut :

Pengelompokan Jenis Obyek Pajak

1. Obyek Pajak Umum, yaitu obyek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.

Obyek pajak umum terdiri atas :

a. Obyek Standar yaitu obyek-obyek yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

Tanah : luasnya atau dibawah 10.000 m²

Bangunan : jumlah lantai sama atau kurang dari 4

Luas bangunan : sama atau di bawah 1.000 m²

b. Obyek Pajak Non Standar, yaitu obyek pajak yang memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut :

Tanah : Luas > 10.000 m²

Bangunan : Jumlah lantai > 4

Luas bangunan : > 1000 m²

2. Obyek Khusus, adalah obyek pajak yang mempunyai konstruksi khusus atau keberadaannya mempunyai tujuan khusus seperti lapangan golf, pelabuhan laut, Bandar udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

Pendekatan dan Cara Penilaian

Menurut penjelasan Pasal 1 angka 3 UUPBB tersirat bahwa secara umum terdapat 3 (tiga) cara yang dipergunakan dalam melakukan pendekatan terhadap tanah dan bangunan, yaitu:

1. Pendekatan Perbandingan Harga Pasar (Sales Companion Approach)

Perbandingan berdasarkan pendekatan harga pasar dilakukan dengan cara membandingkan obyek yang akan dinilai dengan obyek lain yang telah diketahui nilai jualnya, persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data transaksi jual beli, khususnya harga pasar obyek yang akan dijadikan pembanding, juga sudah diketahui data karakteristik kualitatif dan kuantitatif obyek pembanding dan obyek yang akan dinilai.

Data karakteristik ini menyangkut berbagai atribut properti yang mempengaruhi nilai ekonomisnya, terutama atribut fisik, seperti luas, bentuk, jenis tanah, letaknya, jauh dekatnya dengan pusat pemerintahan, dan lain sebagainya, serta atribut legalitas seperti jenis haknya, hak milik hak guna bangunan atau tanah yang belum bersertipikat (girik). Pendekatan perbandingan harga pasar terutama diterapkan untuk penilaian tanah tetapi juga dapat digunakan untuk menilai bangunan.

2. Pendekatan Biaya

Penilaian berdasarkan pendekatan, biaya dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan model ini biasanya dilakukan untuk menilai bangunan, terhadap tanah pendekatan ini dapat juga digunakan tetapi dengan memperhatikan komponen-komponen lain seperti penentuan nilai tanah berdasarkan pendekatan harga pasar, biaya investasi untuk konstruksi bangunan, memperbaiki dan mempertahankan nilai bangunan tersebut, penyusutan, baik atas fisik, penyusutan fungsi maupun penyusutan ekonomi.

3. Pendekatan Pendapatan

Penilaian berdasarkan pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangi dengan biaya

operasi, selanjutnya dikapitalisasikan dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (return on investment), pendekatan ini juga dikenal dengan pendekatan kapitalisasi.

Cara yang dipergunakan dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan menurut penjelasan Pasal 8 ayat (2) UU PBB. secara umum terdapat 2 (dua) cara penilaian, yaitu:

1. Penilaian Massal

Penilaian massal yaitu penilaian yang dilakukan mencakup satu areal jual yang sama. Dalam cara ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat disetiap Zone Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan NJOP dengan cara ini menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).

2. Penilaian Individual

Penilaian individual diterapkan untuk obyek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu) baik obyek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya, karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari obyek pajak tersebut. Pelaksanaan penilaian dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-data (LKOK). Proses penghitungan nilai dilaksanakan secara manual dengan menggunakan formulir penilaian, sesuai dengan karakter khusus obyek yang dinilai misalnya untuk jalan tol, lapangan golf dan sebagainya. Setiap penilaian harus memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB per 1 Januari, sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU PBB.

Secara umum konsep pendekatan penilain di atas dapat diterapkan, terutama oleh PPAT/Notaris, terlebih lagi konsep pendekatan nilai tersebut dalam pervarian informasinya cukup mudah.

Dalam beberapa kasus nilai jual tidak selalu sama dengan harga jual namun pada hakekatnya harga seyogyanya merupakan refleksi dari nilai sehingga pada suatu keadaan yang seimbang (equilibrium) tidak ada perbedaan antara nilai jual dan harga jual.

Jenis-jenis nilai berdasarkan tujuan penilaian :

a. Nilai Jual

Nilai jual dapat didefinisikan sebagai perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli pada suatu waktu tertentu, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak mengetahui, dan bertindak tanpa paksaan.

b. Nilai Usaha Yang Sedang Berjalan (going concern value)

Nilai usaha yang sedang berjalan (going concern value), adalah nilai suatu usaha secara keseluruhan. Konsep ini melibatkan penilaian terhadap sebuah perusahaan yang berjalan dimana alokasi atau pembagian dari nilai usaha yang berjalan secara keseluruhan menjadi bagian-bagian penting yang memberikan kontribusi kepada keseluruhan usaha, tetapi tidak satupun komponen tersebut merupakan nilai pasar.

c. Nilai Penetapan Pajak (assessed value)

Nilai penetapan pajak adalah nilai yang didasarkan pada definisi sesuai undang-undang pajak yang bersangkutan yang berkaitan dengan penetapan, tarif, dan atau penentuan pajak properti khususnya. Nilai penetapan pajak sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah.

Memang selama ini konsep penilaian sering dilakukan untuk kepentingan Kantor Pelayanan PBB, dalam hal mengevaluasi NJOP PBB pada beberapa tempat tertentu, evaluasi ini berkenaan dengan kepentingan informasi pergerakan nilai terhadap tanah yang mempengaruhi pergerakan nilai bangunan di suatu tempat, sehingga terhadap beberapa tempat suatu penyesuaian NJOP dapat terjadi tiap tahun, tetapi ditempat lain ada juga penyesuaian NJOP terjadi dalam 3 (tiga) tahun sekali.

Pada beberapa kenyataan PPAT/Notaris tidak menganggap penting pendekatan nilai dalam menetapkan NPOP PBB, selain berdasarkan NJOP PBB, selama ini PPAT/Notaris merasa pengenaan NPOP lebih aman sama dengan atau tidak lebih kecil dari NJOP PBB.

NJOP memang pada kenyataannya telah digunakan secara luas dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan, meskipun sebenarnya tujuan utama dari penyusunan NJOP adalah untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, NJOP bukanlah nilai riil atas tanah dan bangunan, tetapi NJOP sekarang dijadikan patokan atas nilai dasar tanah dan bangunan, hal lebih disebabkan karena belum adanya lembaga penilai yang secara khusus melakukan pencatatan dan analisis terhadap nilai pasar properti yang sistematis dan konsisten.

Selama ini memang PPAT/Notaris juga sangat kesulitan mengungkapkan nilai riil transaksi, padahal pengetahuan informasi nilai transaksi akan mempengaruhi nilai NPOP yang secara langsung merupakan intensifikasi dalam penerimaan BPHTB.

Terhadap kesulitan tersebut, PPAT/Notaris dipandang perlu membekali diri dengan kemampuan analisis melalui teori-teori pendekatan untuk mendekati kebenaran informasi transaksi dengan kebenaran informasi dari para pihak yang bertransaksi, permasalahan lain yang dihadapi menyangkut peran aktif PPAT/Notaris dalam menetapkan NPOP PBB adalah terpengaruhnya kebenaran pendekatan nilai dengan faktor kebutuhan, yang berarti ada pendekatan subyektifitas dalam transaksi tersebut.

Menyadari kelemahan-kelemahan tersebut, telah ditawarkan beberapa konsep, antara lain konsep satu harga dalam penetapan BPHTB, artinya dengan berpedoman pada NJOP PBB dalam pemungutan BPHTB sudah merupakan hasil yang maksimal dalam intensifikasi pemungutan BPHTB.

Perhitungan dengan asumsi ini, didasarkan pada realitas, apabila setiap PPAT dan PPAT/Notaris dipatok dengan nilai NJOP PBB, maka dalam proyeksi satu tahun penerimaan daerah dari bidang pajak khusus BPHTB telah cukup baik, bahkan mungkin untuk membiayai Kota Semarang sendiri sudah lebih dari cukup.

Otonomi Daerah yang memberikan bagian Kota Semarang dari penerimaan BPHTB sebesar 80 % dan Pemerintah Pusat 20 % , yang selanjutnya bagi Pemerintah daerah didistribusikan dengan pembagian : $80\% \times 80\% = 64\%$ untuk Kabupaten/kota telah lebih dari cukup membantu Kota Semarang.

Bagian terpenting dari aspirasi PPAT/Notaris adalah pelaksanaan pemungutan BPHTB tanpa diskriminasi, Kantor Pelayanan .PBB Kota Semarang, seharusnya sudah mulai memandang PPAT/Notaris sebagai mitra dan bukan pihak yang dilawan.

Kebijakan-kebijakan yang menyangkut intensifikasi dalam pemungutan BPHTB sedapat mungkin tidak terkonsep sebagai kebijakan yang menyudutkan posisi PPAT/Notaris, yang kenyataannya akan berhadapan langsung dengan wajib pajak, seperti kebijakan yang tertuang dalam Surat Edaran Pemerintah Kota Semarang yang dikeluarkan tertanggal 14 Pebruari 2004, pada prinsipnya memposisikan PPAT/Notaris pada keadaan yang terjepit, hal ini disebabkan kondisi yang dihadapi yaitu kesadaran masyarakat yang rendah.

C. Faktor-faktor yang Menghambat Peranan PPAT Dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kota Semarang

Dalam pelaksanaannya ada beberapa faktor yang menghambat intensifikasi pemungutan BPHTB di Kota Semarang, dari hasil penelitian terungkap faktor-faktor penghambat sebagai berikut :⁴⁹

1. Faktor terlambatnya keluar SPPT yang baru, kejadian tersebut sering terjadi, terlambatnya SPPT PBB dan batasan ditutupnya layanan pembayaran untuk Pajak BPHTB. SPPT PBB yang terlambat, menunda aktifitas peralihan hak atas tanah yang berimplikasi pada tertundanya transaksi, termasuk pembayaran BPHTB. Kantor kas pelayanan pembayaran pajak yang dibatasi sampai jam 11.00 wib, menyebabkan transaksi yang terjadi di atas waktu tersebut harus ditunda sampai besok, padahal untuk transaksi dengan nilai yang tinggi akan memberikan nilai pembayaran BPHTB yang tinggi pula. Diperlukan solusi secepatnya dari Kantor Pelayanan PBB Semarang, karena sebenarnya kedua permasalahan tersebut merupakan hambatan yang bersumber dari administrasi saja. Menghadapi berbagai hambatan di atas, Kantor Pelayanan PBB Semarang telah mencoba memecahkan persoalan dengan membuka kas pembayaran pajak di Kantor Pelayanan PBB Semarang sendiri.
2. Adanya batasan waktu jam 11.00 WIB, tutupnya Kantor Kas Bank khusus untuk penerimaan pembayaran BPHTB, padahal biasanya transaksi terjadi lewat dari jam 11.00 Wib, dan besoknya para pihak harus berangkat ke luar kota.
3. Tidak bukanya Kantor Pelayanan PBB Semarang dan Bank yang ditunjuk penerima pembayaran BPHTB pada hari Sabtu, hambatan yang nampak, bahwa pada hari

⁴⁹ subiyanto Putro. SH., PPAT/Notaris di Kota Semarang, wawancara tanggal 22 Juni

Sabtu PPAT/Notaris yang kerja tidak mendapatkan pelayanan dalam hal pembayaran BPHTB, karena baik Kantor PBB Semarang maupun Bank .penerima tutup, padahal dalam operasionalnya kemungkinan adanya pihak yang melakukan transaksi di hari Sabtu, sehingga karena libur dan tutupnya pelayanan di hari Sabtu, maka transaksi harus ditunda pada hari kerja berikutnya yaitu Senin.

4. Adanya pembebanan melakukan legalisir oleh PPAT terhadap bukti pembayaran BPHTB. Akibat nyata dari ketentuan ini adalah terhadap tanggungjawab dari PPAT yang melakukan legalisir Foto copy pembayaran BPHTB tersebut, padahal PPAT sendiri tidak bertanggungjawab terhadap kebenarannya, karena dilakukan berdasarkan self assessment, dan ada kemungkinan terhadap legalisir Foto copy pembayaran BPHTB tersebut dilanjutkan pada PPAT/Notaris lain.
5. Surat Edaran Pemerintah Kota Semarang Kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Semarang, perihal intensifikasi Pembayaran PBB, secara signifikan mempengaruhi intensifikasi penerimaan Pemerintah Daerah, Surat tersebut mengindikasikan perlunya pencarian informasi dari PPAT/Notaris menyangkut pelunasan PBB secara keseluruhan, padahal menurut Undang-Undang BPHTB, kewajiban PPAT/Notaris dalam melangsungkan akta para pihak ditekankan pada penelitian lunasnya BPHTB dan bukan pada PBB, secara otomatis pembayaran BPHTB pada saat terjadinya transaksi didasarkan pada pembayaran PBB tahun terakhir.
6. Hambatan lain yang perlu dicermati adalah munculnya prasangka buruk terhadap perlakuan diskriminasi yang dilakukan Kantor Pelayanan PBB Semarang terhadap PPAT/Notaris dan PPAT, meyangkut pembayaran BPHTB, keadaan ini berangkat dari sumber kenyataan bahwa dalam beberapa praktek di PPAT dapat saja terselenggara peralihan hak tanpa perlu membayar BPHTB terlebih dahulu, jika praduga ini benar adanya, maka akan merupakan preseden buruk bagi penegakan hukum pajak serta bagi kepentingan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB.

Sedianya dalam kasus di atas Kantor Pelayanan PBB Semarang harus berani memberikan sanksi/hukuman terhadap pelanggaran yang dimaksud, tanpa adanya perbedaan.

Hambatan dalam intensifikasi pemungutan BPHTB menurut Kantor Pajak, adalah pengenaan dasar BPHTB yang lebih banyak disandarkan pada nilai NJOP PBB, padahal transaksi yang terjadi jauh dari nilai NJOP PBB, atau ada kecenderungan yang

digunakan pada transaksi-transaksi dengan jumlah yang besar, seperti pengenaan BPHTB berdasarkan setengah dari nilai transaksi, misalnya :

Transaksi Rp. 400.000.000,00, maka yang dilaporkan bahwa transaksi yang terjadi adalah Rp. 200.000.000,00, dapat dibayangkan kerugian yang dialami oleh Kantor Pelayanan PBB Semarang.

Menurut hasil analisis penulis, dengan penerapan self assessment dan tidak adanya keharusan PPAT/Notaris menyelidiki kebenaran nilai transaksi selain yang dilaporkan, maka sangat sulit menghadapi tindakan yang demikian.

Kantor Pelayanan PBB Semarang juga belum memiliki cara terbaik menghadapi praktek demikian, kecuali yang dilakukan oleh Badan Usaha/Badan Hukum, maka penelitian kebenaran nilai transaksi akan diungkap melalui bank data dan penelusuran laporan keuangan, tetapi terhadap pelaku perseorangan sejauh ini belum dapat dilakukan pengungkapannya.

Solusi akhir terhadap berbagai problem dalam intensifikasi pemungutan BPHTB dimasa sekarang, masih berharap banyak pada nilai kejujuran dan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pembayaran pajak bagi pembangunan, kembalinya kebenaran pada dialektika moral terutama bagi PPAT/Notaris yang masih begitu merasa aman bersembunyi dalam sistim dengan melakukan konspirasi dengan para pihak yang bertransaksi dalam menekan nilai transaksi.

Faktor utama tersebut, lahir dari praktek PPAT/Notaris, karena memang permasalahan-permasalahan tersebut sangat menghambat tugas/kerja PPAT/Notaris. Sangsi yang akan terhadap PPAT/Notaris sangat jelas tetapi kenyataannya dukungan administrasi guna mengefektifkan peran PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB tidak maksimal, contoh lain adalah ketentuan praktek harus dibayar dulu BPHTB baru dilakukan penandatanganan Akta, padahal ketentuan lain sebelum akta ditandatangani belum terjadi peralihan hak, sehingga status kepemilikan antara pembayaran BPHTB dan sebelum penandatanganan akta, tanah masih milik penjual, karena BPHTB belum merupakan bukti terjadinya peralihan obyek tanah dan bangunan yang dimaksud.

Dasar-dasar pemikiran tersebut yang perlu direvisi kembali dalam pola administrasi baru menyangkut pengaturan dalam pemungutan BPHTB.

PERMASALAHAN YANG DI HADAPI NOTARIS/PEJABAT PE'MBUAT AKTA TANAH BERKENAAN DENGAN PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Persertifikatan Tanah Dan Pendaftaran Flak Pada Kantor Pertanahan

a. Surat Keputusan Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan menjadi batal atau gugur karena pemohon terlambat/tidak mampu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam .Surat Keputusan. Untuk itu Kantor Pertanahan harus membuat surat perpanjangan waktu pendaftaran, kecuali apabila pemohon hak belum melunasi uang pemasukan persertifikatan, maka dalam hal ini Surat Keputusan pemberian hak menjadi gugur dan pemohon hak harus memohon penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Baru pada Kantor Pertanahan.

Menurut pendapat penulis hal tersebut wajar saja, karena pemohon hak ternyata belum dapat melunasi uang pemasukan, sedangkan . jangka waktu Surat Keputusan tersebut sudah berakhir maka sudah sewajarnya apabila pemohon hak harus memproses .Surat Keputusan baru. Namun untuk mengatasi masalah yang sering terjadi apabila mungkin diberikan kemungkinan untuk mengangsur Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tersebut, jadi Surat Keputusan tidak perlu harus gugur dan diperpanjang lagi.

b. Banyak tunggakan pekerjaan dalam pendaftaran Surat Keputusan maupun pendaftaran peralihan hak disebabkan karena :

- (1) Fotocopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang dilampirkan tidak terbaca objeknya, juga tanggal dan stempel Bank Persepsi tempat pembayaran.
- (2) Fotocopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. yang sudah dilegalisir Kantor Pajak Bumi dan Bangunan ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah diragukan keabsahannya, kemungkinan fiktif/palsu.
- (3) Permohonan peralihan hak maupun pendaftaran Surat Keputusan yang nilai transaksi/Nilai Jual Objek Pajak-nya' dibawah atau sama dengan nilai perolehan yang tidak kena pajak, tidak terlampir bukti pembayaran nihil Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunannya. Fotocopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas

- Tahap Dan Bangunan yang 'dilampirkan khususnya untuk pendaftaran Surat Keputusan yang dibayar sendiri oleh wajib pajak, tempat pembayarannya tidak sesuai dengan letak objek pajak.
- (4) Fotocopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang dilampirkan nihil padahal kalau dilihat dari fotocopi Pajak Bumi dan Bangunan yang dilampirkan seharusnya terkena Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, namun demikian divalidasi oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
 - (5) Peralihan hak atas tanah Real Estat/Ruko yang berasal dari sertifikat induk, umumnya nilai transaksi/Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) satu dengan yang lainnya sama besar. Untuk membedakan objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dari pembeli yang sama petugas pemetaan/survei Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan merasa kesulitan karena formulir Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tidak mencantumkan Nomor Objek Pajak, seharusnya ditentukan Nilai Objek Pajak dari Bidang tariah yang dimaksud.

Menurut pendapat penulis, berbagai masalah tersebut diatas sebenarnya lebih banyak bersifat administrasi dan bersifat praktis karena itu Direktorat Jenderal Pajak perlu melakukan penerapan aturan yang konsisten dan baik. Sementara itu kepada masyarakat perlu terus di didik dan di bina -agar lebih paham soal Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Kantor Pelayana Pajak Bumi dan Bangunan harus memberikan pelayanan sebaik mungkin agar masyarakat lebih mudah dan lebih sederhana bila mau membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

- a. Dalam hal pembayaran (setoran) Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan pada Bank Persepsi yang ditunjuk oleh Pemerintah, sering dijumpai kesulitan. karena Bank hanya menerima pembayaran (setoran) hanya sampai pukul 11.00 WIB; Contoh : Apabila penanda-tanganan peralihan haknya pada pukul 09.30 WIB, kemungkinan pada hari itu tidak dapat' dibayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunannya karena waktu pembayaran pada Bank Persepsi hanya sampai pukul 11.00 WIB.

- b. Untuk validasi bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tersebut Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus secara tidak langsung diminta berfungsi sebagai penagih pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang terhutang. Hal ini terjadi karena kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tidak akan memvalidasi bukti setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebelum Wajib Pajak melunasi Pajak Bumi dan Bangunan terhutang sepuluh tahun kebelakang. Dengan demikian akan memperlambat proses penanda-tanganan akta Peralihan Haknya.
- c. Bilamana Wajib Pajak meminta bantuan. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan pada Bank Persepsi apabila kemungkinan terdapat pemalsuan atau penyimpangan lainnya, sanksinya bukan kepada Wajib Pajaknya tetapi kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mendapat kuasa untuk membayarnya. Padahal dalam hal ini Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya membantu pembayaran tersebut demi kelancaran pembuatan akta dan pengurusannya.

Permasalahan yang dihadapi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah selain keterlambatan penanda-tanganan akta peralihan haknya juga akan terkena sanksi baik berupa uang maupun pidana.

Diharapkan Pemerintah seharusnya memberikan penyuluhan melalui media cetak maupun elektronik yang tujuannya adalah untuk mensosialisasikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, karena dalam masalah seperti itu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terpaksa memberikan pelayanan ekstra sehingga menjadi beban bagi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, baik materil maupun moril.

Menurut penulis meskipun verjaring penetapan pajak adalah sepuluh tahun, tetapi tidaklah wajar untuk validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan harus membuktikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sepuluh tahun kebelakang. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang seharusnya menjadi tanggungan pemilik tanah yang lama, bukan tanggung jawab, pembeli Direktorat Jendral Pajak perlu memperhatikan masalah ini.

Pembuatan Akta Jual Beli

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

Apabila Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah melanggar ketentuan tersebut diatas dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- untuk setiap pembuatan akta Peralihan Hak atas tanah dan atau Bangunan.

Agar tidak terkena sanksi administrasi Wajib Pajak harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terlebih dahulu. Untuk itu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi juga sebagai konsultan gratis dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan bagi para Wajib Pajak disamping sebagai pengaman penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Menurut pendapat penulis sebagai imbalan dari ancaman. sanksi tersebut sebaiknya Direktorat Jenderal Pajak juga memberikan penyuluhan kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah agar tidak terjadi pelanggaran yang tidak perlu.

Kesulitan Wajib Pajak Dengan Sistem Self Assessment

Dengan diberlakukannya sistem Self Assessment, Wajib Pajak sulit menghitung sendiri besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang harus dibayar, karena luas tanah pada sertifikat dan Surat Pembayaran Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) berbeda.

Dalam hal ini yang menjadi patokan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah luas yang tertera pada sertifikat.

Dengan kesulitan Wajib Pajak dalam sistem Self Assessment juga menjadi hambatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta Peralihan Haknya. Apabila Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyetorkan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan besar kemungkinan akan terkena dampak dari Law Enforcement, karena untuk validasi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan diharuskan melunasi Pajak Bumi Bangunan terhutang sepuluh tahun kebelakang.

Kesulitan yang dialami Wajib Pajak dalam sistem Self Assessment :

- a. Wajib Pajak tidak mengetahui cara mengisi formulir Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- b. Wajib Pajak tidak mengetahui cara menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang harus dibayar;
- c. Wajib Pajak tidak mengetahui Bank Persepsi tempat membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- d. Wajib Pajak tidak mengetahui cara validasi bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang telah dilunasi;

Dengan demikian diimbau Pemerintah harus menyebar luaskan peraturan yang telah diundangkan, terutama dalam hal ini Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, sehingga masyarakat dapat mengetahuinya dan tidak mengalami kesulitan dalam melaksanakannya.

Sementara itu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus dibina agar memahami pajak. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah juga perlu diberi informasi apabila ada perubahan peraturan perpajakan terkait.

Peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sangat penting bagi penerimaan Kota Semarang yang terus bertambah besar setiap tahunnya, hal tersebut disebabkan karena :

- a. Peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sangat penting dalam pengamanan Bea Perolehan ' Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- b. Dengan jumlah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang sebanyak 700 orang, diharapkan dapat mengamankan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan semaksimal mungkin.
- c. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terbukti dengan penerimaan:pendapatan Kota Semarang yang dilihat dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Semarang disebut dalam tabel diatas.
- d. Dengan telah dibentuknya tim intensifikasi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah yang maksudnya untuk mencegah penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah fiktif dan mengusahakan pengumpulan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan sebagaimana yang diharapkan. Tim intensifikasi ini melibatkan instansi-instansi terkait termasuk juga Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi kenyataannya Notaris/Pejabat Perabuat Akta Tanah tidak pernah tahu apa sebenarnya keputusan yang diambil tim intensifikasi tersebut.

Dengan peranan Notaris/Pejabat. Perabuat Akta Tanah yang sangat penting dalam penerimaan dan pengamanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana yang diharapkan. Tim intensifikasi mensosialisasikan hasil kesepakatan tersebut kepada instansi terkait terutama kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena peranan yang sangat penting dalam diskusi. tim instansi tersebut adalah peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang secara langsung menangani penerimaan dan pengamanan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Dan mberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat ngenai tata cara pengisian blanko Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, cara pembayaran dan cara memvalidasi Bea Pereolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, media cetak dan elektronik, agar masyarakat atau Wajib Pajak tidak mengalami kesulitan dalam membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Dalam hal ini peran Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat diharapkan untuk menjadi sukarelawan antara lain :

- a. Memberi pengertian kepada calon penerima hak yang belum mengerti tentang Bea Perolohan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- b. Membuat calon penerima hak yang keberatan menjadi tidak keberatan untuk menyetor Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- c. Bila perlu menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan .Bangunan yangharus dibayar; Mengecek dan mengecek kembali, perhitungan yang sudah dilakukan oleh calon penerima hak yang jika ternyata .salah harus di betulkan;

Demikian partisipasi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam ikut mengupayakan penerimaan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kota Semarang dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang bisa disebut sebagai bakti para Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Negara . Republik Indonesia bahwa dalam hal ini beban dan segala pengorbanan yang telah diberikan, mudah-mudahan masih sebatas kewajaran yang pantas dipikul.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan atas hasil penelitian dan analisis data yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB sudah cukup maksimal, berdasarkan hasil dari wawancara yang penulis lakukan, dengan lebih besarnya pemungutan BPHTB yang diberikan PPAT/Notaris dari pada PPAT, hanya saja peningkatan dalam intensifikasi pemungutan BPHTB seperti keinginan Kantor Pelayanan PBB Semarang belum dapat terwujud secara maksimal, dikarenakan sistim *self assessment*, yang mnyebabkan sulit mengkontrol laporan transaksi yang sebenarnya, untuk itu masih diperlukan kesadaran hukum baik para pihak yang bertransaksi maupun oleh PPAT/Notaris itu sendiri.
2. faktor penghambat peran PPAT/Notaris dalam melakukan intensifikasi pemungutan BPHTB selama ini lebih disebabkan factor administrasi, seperti SPPT PBB yang terlambat dicetak, Kantor kas pembayaran Pajak yang waktunya dibatasi serta adanya perlakuan yang diskriminatif, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB Semarang dan PPAT/Notaris.
3. Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP PBB dapat dilakukan lewat sikap proaktif dari PPAT/Notaris menggali informasi mengenai transaksi riil dari para pihak dan membandingkan dengan teori-teori pendekatan nilai, guna mendekati transaksi riil dengan pengakuan para pihak, disamping itu informasi pendekatan nilai terbuka secara umum dan mudah diperoleh.

B. Saran

Salah satu syarat agar pemungutan pajak dapat diterima masyarakat dan tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan adalah bahwa pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang (syarat yundis), sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Hal ini sangat diperlukan agar pemungutan pajak dapat menciptakan keadilan baik bagi Wajib Pajak maupun pemerintah (negara).

1. Perlunya koordinasi Kantor Pelayanan PBB Semarang dan PPAT/Notaris terhadap pelanggaran yang sering terjadi dalam pemungutan BPHTB, agar dapat menciptakan kesetaraan dibidang hukum perpajakan. Walaupun suatu Undang-undang telah dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia, dengan demikian dianggap telah diketahui oleh seluruh masyarakat, sebaiknya disosialisasikan dari suatu peraturan perundang-undangan juga tetap dilakukan, terutama bagi pihak-pihak yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam hal ini Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
2. Dalam hal pembayaran (setoran) Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan pada Bank Persepsi yang ditunjuk oleh Pemerintah, mengalami kesulitan karena Bank hanya menerima pembayaran (setoran) hanya sampai jam 11.00 WIB, hendaknya waktunya diperpanjang sampai dengan pukul 14.00 WIB mengingat kebanyakan para Wajib Pajak enggan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebelum menanda-tangani akta peralihan haknya.
3. Untuk menghindari perbedaan pendapat tentang penafsiran harga tanah dan bangunan menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebaiknya diumumkan secara terbuka mengenai harga tanah perlokasi dan begitupun terhadap harga bangunan dengan memakai standar yang mudah dimengerti.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku

- Arbianto, Yusuf, *Kebijakan Moneter dan Fiskal Indonesia*, UGM Press, 1998.
- B. Boediono, *Perpajakan Indonesia, Teori Perpajakan Kebijakan Pelaksanaan Perpajakan Pajak Luar Negeri*, Jakarta, Diadita Media, 2000.
- Brotodihardjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Edisi ke tiga, PT. Eresco Bandung, 1995.
- Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Refika Aditama, Bandung, 1998
- Gunadi, *Perpajakan*, Yayasan Pendidikan dan Pengkajian Perpajakan berkerjasama dengan FEUI, 1994.
- Gunadi, Edi dan Kustadi Arinta, *Intisari dan Sarana Ketentuan Perpajakan National*, Alumni, Bandung, 1984.
- Herlien, *Beberapa Masalah Mengenai Pemilikan Bersama*, Media Notarial, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1991.
- Hossein, Bhenyamin. *Otonomi Tak Sekali Jadi. Undang-undang tentang Pemerintah Daerah*.
- Ismawan, Indra, *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, Alex Media Komputindo, Jakarta, 2001.
- Judisseno, Rimsky. K, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.
- _____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pembagian Hasil Penerimaan PBB Antara Pemerintah Pusat dan Daerah*. PP No. 16 tahun 2000 LN No. 36
- .

- Kusuma, Subiyakto Indra, *Mengenai Dasar-Dasar Perpajakan*, tanpa penerbit, Jakarta, 1993.
- Lesmana, Eko, *Sistim Perpajakan Indonesia*, PT. Prima Kampus Grafika, 1992.
- jumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Mansury R., *Panduan Konsep Utama Pajak Penghasilan Indonesia*, Jilid 1, Jakarta, Bina Rena Parawita, 1994.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, edisi ke-8, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.
- Maria S.W. Sumardjono : Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar. Penerbit : PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2001
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2002*, penerbit Andi, Yogyakarta, 2002.
- Martokusumo, Sudikno, *Mengenai Hnkum (Sitatu Pengantar)*, Edisi Ketiga, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1001.
- Meliala, Yogia S, *Capita Seleкта Perpajakan di Indonesia*, Armico, Bandung, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993.
- Miyasto, Seri Kajian Fiskal dan Moneter Nomor 10, *Filosofi PBB Dalam Konteks Keadilan dan Pembiayaan Pembangunan*, Pengkajian Perpajakan dan Keuangan, PT. Bina Rena Pariwisata, Jakarta, 1993.
- , *Sir l em Perpajakan National Dalam Era Ekonomi Global*, Pidato Pengukuhan Guru Besar Madya, Fakultas Ekonomi, Universitas Diponegoro, Semarang, 1997.
- Moleong, Lexy. J, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 1997.
- Muhajir, Noeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rakasarsin, Yogyakarta, 1993.

- Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro, Semarang, 1993.
- Nasution, S, *Metodologi Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1988.
- Patrick L. Kelley and Oliver Oldman, *Reading on Income Tax Administration*, Mineola, New York, The Foundation Press Inc., 1973.
- Salamun, A.T., *Prospek dan Faktor Penentu Reformasi Perpajakan*, Yayasan Bina Pembangunan, .1988.
- Soemitro, Rochmat, *Asas dan Dasar Perpajakan 7*, PT. Refika Aditama, Bandung, 1998.
- , *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, PT. Refika Aditama, Bandung, 1998.
- , *Asas dan Dasar Perpajakan 3*, Eresco, Bandung, 1991.
- , *Pajak Ditinjau dan Segi Hukum.*, Eresco, Bandung, 1991.
- , *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung, 1992.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan III, Jakarta, UI-Press, 1986
- Soekanto, Surjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali, 1985.
- Sidik, Mahfudz, *UU Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Bagian Dari Reformasi Perpajakan*, tanpa penerbit, Jakart, 1997.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1980.

Sudarsono, *Aturan Bea Materai dan Kebijaksanaan Pajak*, Rineka Cipta., Jakarta, 1994.

Sudarto, *Hukum dan Hukum Pidana*, Penerbit Alumni, Bandung, 1997.

Sudiyat, Iman, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1976.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grahindo Perkasa, Jakarta, 1994.

Soekanto, Soerjono, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, INDHU-CO, Jakarta, 1990.

Syafrudin, Ateng, *Titik Berat Otonomi Daerah Pada Daerah Tingkat II dan Perkembangannya*, Cetakan II, Bandung, Mandar Maju, 1991.

Syofrin Syopyan, , Asyhar Hidayat, . *Hukum Pajak dan Permasalahannya*. PT. Refika Aditama

II. Peraturan – Peraturan Hukum

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985

Undang-undang Dasar 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Sinar Grafika.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, diatur dalam Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 1997 jucto Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2000 LN No. 130, TLN No. 3988

Ketentuan Umum Pajak (KUP) diatur dalam Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 2000.

Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-22/PJ.6/2000 tentang Penerapan NPOPTKP dalam Penghitungan BPHTB Terutang.