

**PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN
ATAU BANGUNAN DI KOTA SEMARANG**

**Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP**



Oleh :

SRI ARIYANTI, SH

B4B004174

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

TESIS

PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KOTA SEMARANG

Oleh :

SRI ARIYANTI, SH

B4B004174

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 20 Agustus 2006
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui
Oleh :

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Budi Ispriyarso, SH, MHum

H. Mulyadi, SH, MS

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum / tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang,

Yang menyatakan

SRI ARIYANTI, SH

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang”** sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH, MS., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Budi Ispriyarso, SH. MHum., selaku dosen pembimbing utama sekaligus selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis. Integritas beliau selaku akademisi dirasakan oleh penulis yang telah memberikan kesan yang berarti;

3. Bapak Yunanto, SH. MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Sonhaji, SH. M.S., selaku dosen penguji tesis dan telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
5. Bapak Dwi Purnomo, SH. M.S., selaku dosen penguji tesis dan telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
6. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
7. Rekan-rekan seperjuangan Angkatan 2004 Kenotariatan UNDIP.
8. Untuk orang tua penulis *Anang Djaja* (Alm) dan *Ellyati* serta suami tercinta *dr. Budi Susanto*.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan dan pikiran serta bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Penulis

SRI ARIYANTI, SH

ABSTRAK

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permasalahan-permasalahan yang akan diteiti dalam penelitian ini adalah : Bagaimanakah pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, Bagaimanakah peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB, dan Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana upaya untuk mengatasinya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem *self assessment* dan prosedur pembayarannya sangat sederhana karena tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Selain itu PPAT/Notaris juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB.

Kata Kunci : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRAC	vii
DAFTAR ISI	viii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Sistematika Penulisan	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perpajakan di Indonesia	7
2.1.1. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak	7
2.1.2. Pemungutan Pajak	15
2.2. Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	20
2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukumnya	20
2.2.2. Objek dan Subjek BPHTB	23
2.2.3. Saat Terutangnya BPHTB dan Tempat Pembayaran	25
2.3. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum dan Setelah Keluarnya UUPA	26
2.3.1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA ...	27
2.3.2. Pengertian Jual Beli Setelah Keluarnya UUPA	31
2.4. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Tugas dan Kewenangannya	35
2.4.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
2.4.2. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	40
2.4.3. Wilayah Kerja Pembuat Akta Tanah	43

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	47
3.2. Spesifikasi Penelitian	47
3.3. Sumber Data	48
3.4. Populasi dan Sampel	
3.4.1. Populasi	48
3.4.2. Sampel	49
3.5. Metode Analisis Data	51

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan	52
4.2. Peranan PPAT/Notaris dalam Pemungutan Pajak BPHTB	67
4.3. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya Mengatasinya	71

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	73
5.2. Saran-saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hal ini selaras dengan falsafah yang dianut dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Termasuk dalam pengertian menguasai tersebut adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dan pembuatan-pembuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Tugas negara dengan hak yang dimilikinya tersebut di atas pada prinsipnya berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakatnya. Untuk itu negara tampil ke depan dan turut campur tangan, bergerak aktif dalam kehidupan masyarakat, terutama dibidang perekonomian guna tercapainya kesejahteraan rakyat.

Untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. Demi berhasilnya tujuan negara tersebut, negara mencari pembiayaan antara lain dengan cara menarik pajak. Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi esensial. Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar negara.

Dari sisi masyarakat bentuk manfaat yang bisa dinikmati oleh warga negara adalah kesejahteraan, pelayanan umum, perlindungan hukum, penggunaan fasilitas umum seperti: jalan, jembatan, pelabuhan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan manfaat tersebut.

Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak dan cara pembayaran pajak.

Formatted

Formatted

Formatted

Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga di satu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan kesadaran kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindar dari pajak.¹

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.²

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

Dari sisi ini pelaksanaan aspek perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukumnya. Hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya bagi negara. Selain itu terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaannya, seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas

¹ Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*. 1992. PT. Eresco. Bandung, hal. 23-24.

² Budi Ispriyarso, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli*, Masalah-masalah Hukum. Volume 34. No. 4 Oktober – Desember 2005, hal. 277.

tanah, dan kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak.

Peranan PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting ditinjau dari aspek perpajakan khususnya PPAT dalam peranannya sebagai pejabat publik, dalam pemungutan BPHTB.

1.2. Perumusan Masalah

~~Berdasarkan Atas dasar~~ latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis ~~skripsi ini~~ adalah:

1. Bagaimanakah pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan ?
2. Bagaimanakah peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB ?
3. Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana upaya untuk mengatasinya ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli Tanah dan atau bangunan.
2. Untuk mengetahui peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dan upaya mengatasinya dalam pemungutan BPHTB.

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Pajak mengenai aspek perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam perpajakan transaksi jual beli tanah atau bangunan.

~~— Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perbankan mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Bank Tabungan Negara kantor cabang Semarang.~~

~~Kegunaan Praktis~~

~~— Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank agar dapat melayani debitur KPR dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit bermasalah serta menjadi masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit bermasalah.~~

1.5. Sistematika Penulisan **Pembatasan penelitian**

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang perpajakan di Indonesia yang meliputi pengertian pajak, dasar hukum pajak, subjek pajak, objek pajak, asas-asas pajak dan pemungutan pajak, Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum dan Setelah Keluarnya UUPA, dan Tinjauan umum tentang pejabat pembuat akta tanah.

Bab III : Metodologi Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan analisa data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab V : Di dalam Bab V ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini. Dan akan

diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perpajakan di Indonesia

2.1.1. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak

Pembangunan nasional adalah suatu kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, baik materiil maupun spirituil. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan.³

Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.⁴

Ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, diantaranya :

1. Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani :

³ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hal. 1.

⁴ *Ibid*, hal. 1

*Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan.*⁵

2. Menurut Prof. Dr. M.J.H. Smeets

Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran 7 atah.⁶

3. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH. :

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbul (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.⁷

Kemudian dalam perkembangannya Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. memberikan definisi pajak ditinjau dari segi hukum :

Pajak adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (TATBESTAND) untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan digunakan sebagai alat (pendorong, penghambat) untuk mencapai tujuan di luar bidang keuangan.⁸

⁵ Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung, 1993, hal. 19.

⁶ *Ibid*, hal. 19-20

⁷ Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Bandung, 1990, hal. 5

⁸ Rochmat Soemitro, *Op. cit*, hal. 7.

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu :⁹

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukkannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai "*public investmen*"
5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan *budgeter*, yaitu mengatur.

Karena pajak menyangkut nasib rakyat banyak, oleh karena itu menurut Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 : "Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang."

Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H., bahwa :

Undang-Undang Pajak adalah produk hukum dan oleh karena itu harus tunduk pada norma-norma hukum, baik mengenai pembuatnya, pelaksanaannya, maupun mengenai materinya.

Hukum selalu bertujuan memberi keadilan, dan di samping itu hukum sebagai alat digunakan untuk mengatur tata tertib/tertib hukum.¹⁰

⁹ Waluyo dan Wirawan. Ilyas, *Op. cit*, hal. 21.

Pembuatan Undang-undang pajak, wajib dilakukan oleh ahli-ahli hukum yang mengetahui cara-cara dan sistem pembuatan undang-undang, dan juga harus mengindahkan pedoman-pedoman tentang penyusunan undang-undang.

Pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu : ¹¹

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

Contoh : Dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negara.

2. Fungsi Mengatur (*Regulered*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Contoh : Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.

Fungsi mengatur dewasa ini sangat penting peranannya sebagai alat kebijaksanaan pemerintah (*fiscal policy*) dalam menyelenggarakan politiknya dalam segala bidang.

Bahkan dalam negara modern, fungsi mengatur justru menjadi tujuan politik dari pajak.¹²

¹⁰ Rochmat Soemitro, *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum*, Eresco, Bandung, 1991, hal. 1

¹¹ Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2000, hal. 2

Pajak dapat dibedakan dan dikelompokkan menurut golongan, sifat, dan lembaga pemungutnya.

1. Menurut Golongan¹³

- (a) Pajak langsung, yaitu pajak yang dikenakan secara periodik atau berulang-ulang yang mempunyai kohir, dan pembayarannya tidak dapat dilimpahkan pada orang lain.

Contoh : Pajak penghasilan

- (b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang dikenakan secara insidental yaitu pada saat dipenuhinya *Tatbestand* (keadaan, perbuatan, peristiwa) yang ditentukan dalam Undang-Undang Pajak, tidak mempunyai kohir atau daftar dan jumlahnya dapat dilimpahkan pada orang lain.

Contoh : Bea Materai, Bea Lelang, Pajak Pertambahan Nilai, Bea Balik Nama, Cukai Tembakau dan lain sebagainya.

2. Menurut Sifat¹⁴

- (a) Pajak Subyektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan

- (b) Pajak Obyektif, yaitu pajak yang berpangkal pada obyeknya tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

¹² Bohari, **Pengantar Hukum Pajak**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 101-102

¹³ Rochmat Soemitro, **Op. cit**, hal.61.

¹⁴ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, **Op. cit**, hal. 6-7.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

3. Menurut Lembaga Pemungutnya¹⁵

(a) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak pertambahan Nilai, Pajak penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai.

(b) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, terdiri dari :

- Pajak Propinsi, contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
- Pajak Kabupaten/Kota, contoh : Pajak Hotel dan Restoran (pengganti Pajak Pembangunan), Pajak Hiburan, Pajak Reklame dan Pajak Penerangan Jalan.

Selanjutnya perlu diketahui tentang apa yang dinamakan dengan hukum pajak menurut para sarjana. Pengertian-pengertian mengenai hukum pajak, yaitu :

1. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH.

Hukum Pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak.¹⁶

¹⁵ Mardiasmo, *Op. cit.*, hal. 6-7.

¹⁶ Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum dan Pajak Pendapatan* 1944, Eresco, Bandung, 1979, hal. 24-25.

Dengan kata lain, hukum pajak menerangkan tentang siapa-siapa Wajib Pajak (subyek) dan apa kewajiban-kewajiban mereka terhadap pemerintah, hak-hak pemerintah, obyek-obyek apa yang dikenakan pajak, cara penagihan, cara pengajuan keberatan dan sebagainya.¹⁷

2. Menurut Santoso Brotodihardjo

Hukum Pajak yang juga disebut hukum fiskal adalah keseluruhan peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya sering disebut Wajib Pajak).¹⁸

Hukum pajak ada 2 (dua) macam, yaitu :¹⁹

- a. Hukum Pajak Materiil : memuat norma-norma yang menerangkan antara lain keadaan, perbuatan, peristiwa hukmn yang dikenai pajak (obyek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subyek), berapa besar pajak yang dikenakan (tariff), segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah (*fiskus*) dan Wajib Pajak.

Contoh : Undang-undang Pajak Penghasilan.

- b. Hukum Pajak Formil : memuat bentuk/tata cara untuk mewujudkan hukum materiil menjadi kenyataan (cara melaksanakan hukum pajak materiil).

¹⁷ *Ibid*, hal. 24-25.

¹⁸ Santoso Brotodiharjo, **Pengantar Ilmu Hukum Pajak**, Bandung, Eresco, 1986, hal. 1

¹⁹ Mardiasmo, **Op. cit**, hal. 5-6.

Hukum ini memuat antara lain :

- 1) Tata cara penyelenggaraan (prosedur) penetapan suatu utang pajak
- 2) Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap para Wajib Pajak mengenai keadaan, perbuatan, dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak.
- 3) Kewajiban Wajib Pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan/pencatatan, dan hak-hak Wajib Pajak : misalnya mengajukan keberatan dan banding.

Contoh : Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Hukum pajak bertugas untuk menelaah keadaan-keadaan dalam masyarakat yang dapat dihubungkan dalam pengenaan pajak, merumuskannya dalam peraturan-peraturan hukum dan menafsirkan peraturan-peraturan hukum ini dalam pada itu adalah penting sekali bahwa tidak harus diabaikan begitu saja latar belakang ekonomis dari keadaan-keadaan dalam masyarakat tersebut.²⁰

2.1.2. Pemungutan Pajak

1. Dasar Hukum

Pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan, yang dimiliki negara sedemikian besarnya, bahkan hukumannya pun dapat diciptakan oleh negara sendiri. Justru karena hal itulah maka harus disertai dengan pengabdian kepada rakyat, kepada kesejahteraan

²⁰ Chidir Ali, *Op. cit.*, hal. 29.

umum, sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pengabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa kekuasaan adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan.²¹

Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang. Yang berhak memungut pajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak (*fiskus*),

karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat ke pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara dengan tidak mendapatkan kontra prestasi yang langsung. Tetapi bukan berarti pemerintah yang menentukan tarif secara sembarangan, karena menurut Undang-Undang Dasar 1945, pembuatan undang-undang dilakukan oleh Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) secara bersama-sama. Sedangkan pengaturan pajak berdasarkan undang-undang, berarti mengenai masalah tarif besarnya pajak sudah merupakan kesepakatan antara Presiden (pemerintah) dan DPR.

2. Azas Pemungutan Pajak

²¹ Bohari, *Op. cit*, hal. 18.

Dalam pemungutan pajak, harus diperhatikan azas-azasnya, yaitu :²²

a. Falsafah hukum

Meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil.

b. Yuridis

Pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau undang-undang yang berdasarkan kepastian hukum.

c. Ekonomis

Pemungutan pajak jangan sampai menunggu kehidupan ekonomis dari Wajib Pajak. Jadi jangan sampai akibat adanya pemungutan pajak terhadap seseorang, maka orang itu menjadi jatuh melarat. Yang dikenakan pajak adalah pendapatan bukan modal.

d. Finansial

Pemungutan pajak disesuaikan dengan fungsinya, yaitu fungsi untuk obligasi kas negara.

Jadi jelaslah bahwa yang diutamakan dalam pemungutan pajak adalah unsur keadilan sebab apabila keadilan tidak tercapai dalam pemungutan pajak, maka dapat menimbulkan pengaruh yang negatif dalam kehidupan masyarakat.

3. Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak berdasarkan cara stelsel, yaitu :²³

a. Stelsel Nyata (*riil stelsel*)

²² Yogita S. Melinda, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Armico, Bandung, 1982, hal. 2-3.

²³ Mardiasmo, *Op. cit*, hal. 7.

Didasarkan pada obyek (penghasilan) yang nyata. Pemungutan pajaknya dilakukan setelah penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui, biasanya dilakukan pada akhir tahun.

b. Stelsel Anggapan (*fictieve stelsel*)

Didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh Undang-undang, misalnya penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya. Biasanya dilakukan pada awal tahun.

c. Stelsel Campuran

Merupakan kombinasi 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.

4. Sistem Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) kepada Wajib Pajak menggunakan 3 (tiga) sistem, yaitu : ²⁴

a. *Official Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya :

²⁴ *Ibid*, hal. 8-9.

- Wewenang untuk menentukan pajak yang terhutang ada pada fiskus.
- Wajib Pajak bersifat pasif
- Hutang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus.

b. *Self Assessment System*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

Ciri-cirinya :

- (1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- (2) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang
- (3) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. *With Holding System*

Adalah suatu sistem 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 :

Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

2.2. Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukumnya

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.²⁵

Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, dan air, dan kekayaan dan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kumakmuran rakyat.”

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, 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 menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)²⁶ yang lebih lanjut diatur dengan UU No. 21 Tahun 1997 di samping Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam UU No. 12 th 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 th 1994. Subyek Pajak dari BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak-hak atas tanah dan bangunan.

²⁵ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, Yogyakarta, Andi Offset, 2001, hal. 272

²⁶ Penjelasan Umum Undang-Undang No. 21 Tahun 1997, hal. 30.

Sebelum dikeluarkan UU No. 21 Tahun 1997, ada pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblaad 1924 Nomor 291*. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap ada perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat. Yang dimaksud harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatsblaad 1834 Nomor 27*.

²⁷

Tindak Lanjut dari pemerintah mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah dengan mengeluarkan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Undang-undang ini seharusnya berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998, namun ditangguhkan masa berlakunya selama 6 bulan, jadi UU No. 21 Tahun 1997 ini berlaku efektif tanggal 1 Juli 1998. Pada Tahun 2000 pemerintah mengeluarkan UU No. 20 Th 2000 yang menggantikan UU No. 21 Th 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang BPHTB adalah :²⁸

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*

²⁷ *Ibid*, hal. 31.

²⁸ Erly Suandi, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2000, hal. 271.

- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya menurut Undang-undang yang berlaku.
- d. Hasil Penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Berdasarkan prinsip di atas, pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah menggunakan sistem *Self Assesment* yaitu sistem pemungutan di mana Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang.

Aparat Pajak (*fiskus*) hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan Wajib Pajak.

2.2.2. Objek dan Subjek

BPHTB

1. Obyek Pajak

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi : ²⁹

a. Pemindahan hak karena :

- Jual beli
- Tukar menukar
- Hibah
- Hibah wasiat
- Waris
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- Penunjukan pembeli dalam lelang
- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- Penggabungan Usaha
- Peleburan Usaha
- Pemekaran Usaha
- Hadiah

b. Pemberian hak baru karena :

- Kelanjutan pelepasan hak
- Di luar pelepasan hak

2. Tidak Termasuk Objek Pajak

²⁹ Penjelasan Umum Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh.³⁰

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

3. Subjek Pajak³¹

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB.

2.3.3. Saat Terutangnya BPHTB dan Tempat pembayaran

1. Saat Terutangnya Pajak

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah :³²

- a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk :
 - Jual beli

³⁰ Mardiasmo, *Op. cit*, hal. 273.

³¹ *Ibid*, hal. 273.

³² *Ibid*, hal. 275.

- Tukar menukar
 - Hibah
 - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
 - Waris
 - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - Hadiah
- b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk : lelang
- c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim.
- d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat.
- e. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk :
- Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
 - Pemberian hak baru di luar pelepasan hak

2. Tempat Pembayaran³³

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui kantor pos dan atau badan usaha milik daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

³³ Penjelasan Umum Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 10 ayat (2)

2.3. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum dan Setelah Keluarnya

UUPA

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.³⁴

Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai “permukaan bumi”, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula “tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air” (UUPA Pasal 4 ayat 1 jo Pasal 1 ayat 4). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.³⁵

Selanjutnya mengenai pengertian jual beli tanah menurut Harun Al Rashid, pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.³⁶

Achmad Chulaimi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu

1. Pengertian sebelum UUPA
2. Pengertian setelah berlakunya UUPA³⁷

2.3.1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat

³⁴ Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN, 1982, hal. 1.

³⁵ Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta, PT. Dina Aksara, 1988, hal.8.

³⁶ Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987, hal. 50.

³⁷ Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, 1986, hal. 87-89.

juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).³⁸

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).³⁹

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar-manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli

³⁸ A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 1973, hal. 40.

³⁹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973, hal. 30.

dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.⁴⁰

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdara (BW). Menurut sistem BW jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.⁴¹

Perjanjian jual beli yang dianut BW tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem BW tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).⁴²

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli

⁴⁰ Boedi Harsono, ***Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah***, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.

⁴¹ Bachtiar Effendie, ***Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya***, Bandung, Alumni, 1993, hal. 86

⁴² R.Subekti, ***Aneka Perjanjian***, Cetakan ke-8. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1989, hal. 11

dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.⁴³

Menurut pendapat Hartono Soerjopratikno, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal-pasal 1320 BW dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

1. persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk mengadakan perikatan
3. pokok yang tertentu
4. sebab yang diperkenankan

Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat UU memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.⁴⁴

Selanjutnya Pasal 1458 BW mengatakan : "Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar." Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 BW: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu :

⁴³ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur, 1974, hal. 13.

⁴⁴ Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 1982, hal. 5.

perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.⁴⁵

2.3.2. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Keluarnya UUPA

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama.

Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut.⁴⁶

Seperti ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak

⁴⁵ K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, hal. 32.

⁴⁶ Achmad Chulaemi, *Op. cit*, hal. 89.

milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.⁴⁷

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat.

Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah barbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.⁴⁸

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.⁴⁹

⁴⁷ Boedi Harsono, **UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria**, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 1972.

⁴⁸ Saleh Adiwinata, **Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA**, Bandung, Alumni, 1976.

⁴⁹ Achmad Chulaimi, **Op. cit**, hal. 91.

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁵⁰

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratinjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (*erfpacht*, *opstal* dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak *persoonlijk* (pribadi).⁵¹

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

⁵⁰ Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria* (Esa Study Club), hal. 9.

⁵¹ Hartono Soerjopratinjo, *Op. cit.*, hal. 45.

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan :

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.⁵²

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat "*zakelijk*". Sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.⁵³

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan

⁵² R. Susanto, *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Jakarta, Pradnya Paramita, 1980, hal. 26.

⁵³ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Bandung, Alumni, 1973, hal. 124.

perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.⁵⁴

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.⁵⁵

2.4. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Tugas dan Kewenangannya

2.4.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang disebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah:

Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah :

Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

⁵⁴ Harun Al Rashid, *Op. cit*, hal. 51.

⁵⁵ K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, hal. 19.

Dalam PP No. 37/1998 ini. Juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT⁵⁶ dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat.

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PAT sebagai bagian dari tugasnya dibidang pendaftaran tanah. Karena itu pembuatan akta dilakukan dengan cuma-cuma. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertahanan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak Atas tanah.

Mengingat pentingnya fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

⁵⁶ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, 2000, hal. 682.

1. Berkewarganegaraan Indonesia
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun
3. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulus program pendidikan spesialis Notaris atau Program pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertahanan Nasional.⁵⁷

Sedangkan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta dimana PPAT di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta tertentu, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pejabat yang menjadi PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa di wilayah tersebut untuk melayani pembuatan akta.

⁵⁷ *Ibid*, hal. 678-679

Di daerah yang belum cukup PPAT-nya. Sedangkan Pejabat yang ditunjuk untuk menjadi PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan. PPAT khusus ini melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara Sahabat berdasarkan asas Resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. Meninggal dunia atau
2. Telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya. Daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah.
4. Diberhentikan oleh Menteri.⁵⁸

Untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti sebagai PPAT bila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dijelaskan sebelumnya atau diberhentikan oleh Menteri. Khusus untuk PPAT yang tidak memegang jabatannya karena menjadi Notaris di luar wilayah kerjanya sebagai PPAT, dapat diangkat menjadi PPAT di wilayah kerja

⁵⁸ *Ibid*, hal. 679

Notaris yang baru apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah tersebut belum tertutup.⁵⁹

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Tanah menyebutkan untuk pemberhentian jabatan sebagai PPAT oleh Menteri ada dua rmacam, yaitu diberhentikan dengan hormat oleh menteri adalah sebagai berikut :

Alasan pemberhentian dengan hormat oleh Menteri adalah sebagai berikut :

1. Permintaan sendiri
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan bandan/kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Pejabat yang ditunjuk.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
4. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil / ABRI.

Sedangkan pemberhentian PPAT tidak hormat dikarenakan :

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Dijatuhi hukum kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan pembunuhan atau pidana yang diancam dengan hukuman kurungan

⁵⁹ *Ibid*, hal. 679

atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2.4.2. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai tugas Notaris sebagai PPAT sebenarnya belum ada suatu peraturan tersendiri mengenai tugas yang harus dijalankan oleh seorang Notaris dalam pelaksanaannya sebagai PPAT. Hal ini dapat dilihat dimana pengaturan tugas-tugas ini terdapat dalam berbagai peraturan yang berbeda⁶⁰.

Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK.59/DDA tahun 1970 yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus Membuat Laporan Bulanan dari Akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut".

Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akte-akte yang dibuat.⁶¹

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lainnya).

⁶⁰ AP, Parlindungan, ***Pedoman Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara PPAT***, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 228.

⁶¹ Eddy Ruchiyat, ***Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA***, Amico, Bandung, 1989, hal. 52

2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁶²

Sedangkan wewenang dari PPAT adalah :

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian hak tanggungan
 - h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak
2. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja.
3. Untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah yang kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang PPAT maka aktanya

⁶² *Ibid*, hal. 52.

dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.

4. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.⁶³

Untuk kewajiban dari PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Menyenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya
- c. Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan Kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, kantor seksi pendaftaran tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi (Daerah).

Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK No. 59/DDA/1970).

- d. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukkan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961).⁶⁴

⁶³ *Ibid*, hal. 54.

⁶⁴ AP. Parlindungan. *Aneka Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 42.

2.4.3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan PP No. 37/1998 maka dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT, sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 ini (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan).

Maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Daerah kerja PPAT telah diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37/1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

Pasal 12 ayat (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dan juga diatur pada Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37 tahun 1998 adalah sebagai berikut ini :

1. Pasal 13 ayat (1) : Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang Pembentukan Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan.

2. Pasal 13 ayat (2) : Pemilihan Daerah Kerja sebagaimana di maksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundang-undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat I yang baru.

Serta diatur juga di dalam Pasal 14 (1) dan ayat (2) PP No 37/1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.

1. Pasal 14 ayat (1) : Formasi ditetapkan oleh Menteri Agraria/Badan Pertahanan Nasional.

2. Pasal 14 ayat (2) : Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PAT sudah terpenuhi maka Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional menetapkan wilayah tersebut tertutup pengangkatan PPAT

Maksud dari Pasal 14 ayat (2) tersebut di atas : Dengan adanya penetapan formasi ada suatu daerah Kabupaten/Wilayah Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah,

sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, maka tujuan penempatan pemerataan PPAT dapat tercapai.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁶⁵

⁶⁵ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁶⁶

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁶⁷

3.1. Metode Pendekatan

46 Berdasarkan perumusan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan penelitian yang digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan.⁶⁸ Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan aspek perpajakan dalam jual beli tanah dan bangunan di Kota Semarang. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

⁶⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

⁶⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

⁶⁸ *Ibid*, hal. 38

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pelaksanaan aspek perpajakan dalam jual beli tanah dan bangunan. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.⁶⁹

3.3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*).
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan perpajakan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - Buku-buku ilmiah

⁶⁹ *Ibid*, hal. 26-27.

- Makalah-makalah
- Hasil-hasil penelitian dan wawancara

3.4. Populasi dan Sampel

3.4.1. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.⁷⁰

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.⁷¹ Populasi dalam penelitian ini adalah PPAT di Kota Semarang.

3.4.2. Sampel

Teknik pengambilan sampel yang dilakukan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-

⁷⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 44.

⁷¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 47.

ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.⁷² Dalam penelitian ini ditetapkan 3 (tiga) PPAT/Notaris sebagai sampel penelitian yaitu :

1. Rachmat Wiguna, SH
2. Ngadino, SH
3. Supratman, SH

Sedangkan responden dalam penelitian ini adalah :

1. Rachmat Wiguna, SH
2. Ngadino, SH
3. Supratman, SH
4. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
Semarang;

3.5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni : ⁷³

⁷² *Ibid*, hal. 196.

⁷³ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal 52.

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan, meliputi : pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah) dan pemberian hak baru (kelanjutan pelepasan hak).

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No. 291. Untuk melakukan pemungutan pajak, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Undang-undang perpajakan yang berlaku sekarang lebih sederhana dibandingkan dengan undang-undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami undang-undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukan Wajib Pajak kurang memahami peraturan BPHTB.⁷⁴

⁷⁴ Rachmat Wiguna, SH, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 9 Juni 2006.

Kota Semarang merupakan Ibukota Propinsi Jawa Tengah, juga merupakan wilayah kerja Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai 16 Kecamatan yang dipungut Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan perincian tabel sebagai berikut :

TABEL 1
WILAYAH KECAMATAN YANG DIPUNGUT
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

NO	KECAMATAN	LUAS	
		TANAH (M ²)	BANGUNAN (M ²)
1.	GAYAMSARI	3.677.307	630.573
2.	CANDISARI	3.449.153	982.439
3.	GAJAHMUNGKUR	3.139.912	951.868
4.	PEDURUNGAN	12.715.040	1.313.693
5.	TEMBALANG	20.554.208	848.019
6.	BANYUMANIK	18.551.991	1.383.491
7.	NGALIYAN	22.502.363	966.933
8.	SEMARANG TENGAH	2.460.828	2.073.548
9.	SEMARANG UTARA	7.164.938	1.791.515
10.	SEMARANG TIMUR	2.458.974	1.540.826
11.	SEMARANG SELATAN	2.552.249	1.009.070
12.	SEMARANG BARAT	9.027.130	1.793.530
13.	GENUK	16.887.326	952.034
14.	GUNUNG PATI	42.076.571	473.126
15.	MIJN	25.756.847	374.653
16.	TUGU	19.433.451	359.369
	JUMLAH	212.016.485	17.444.105

Sumber : Data Statistik Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang

Dari data Tabel 1 di atas diketahui bahwa luas tanah yang sudah dikenakan pajak sebesar 212.016.485 meter persegi. Sedangkan luas bangunan yang tercatat sebesar 17.444.105 meter persegi. Namun demikian data-data tersebut masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan

Bangunan, baik karena objek tersebut dikecualikan dari pengenaan pajaknya maupun belum terjangkau oleh pendataan selama ini.

UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Seperti yang dikemukakan oleh para sarjana di muka, sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Dari pengertian *self assessment* dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut.

Dalam prakteknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan

menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *self assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

Sebagai pajak yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari KPPBB.

Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/Notaris, Risalah Lelang untuk pembeli sebelum ditandatangani oleh Kepala kantor Lelang/Pejabat Lelang, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota. Kantor Pertanahan Kota mempunyai wewenang dalam hal pemberian hak

baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim dan hibah wasiat.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, dalam jual beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 20.000.000;00 (dua puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang.

Namun perlu diperhatikan bahwa dalam pemungutan pajak BPHTB ini menganut prinsip asas keadilan, dalam asas keadilan ini salah satu yang diutamakan adalah sikap perlakuan yang sama terhadap semua Wajib Pajak, dalam pemungutan pajak BPHTB ini terdapat batasannya yaitu Wajib Pajak yang Nilai Jual Objek Pajak di bawah Rp 20.000.000;00 (dua puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, sehingga keadilan tercermin dalam pengenaan pajak BPHTB ini.⁷⁵

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.⁷⁶

Disini yang perlu diperhatikan adalah pada saat terjadinya kata sepakat diantara para pihak dalam jual beli, kemungkinan dikhawatirkan terjadi kecurangan dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak. Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan penghitungan NPOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau

⁷⁵ Supratman, SH, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 10 Juni 2006.

⁷⁶ Ngadino, SH, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang, 8 Juni 2006.

bangunan yang dihitung permeternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah dan atau bangunan. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, maka Menteri Keuangan dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut.

Untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang, Wajib Pajak menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB). SSB dapat diperoleh di KPPBB pada saat akan melunasi pajak BPHTB yang terutang, SSB juga tersedia di setiap Kantor PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia. SSB mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. SSB ini terdiri dari 3 (tiga) rangkap, yaitu :

1. Lembar ke-1 : untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran.
2. Lembar ke-2 : untuk KPPBB melalui Bank/Kantor Pos Operasional V.
3. Lembar ke-3 : untuk KPPBB disampaikan oleh Wajib Pajak.

Jika pajak BPHTB yang terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap harus mengisi SSB dengan keterangan nihil (SSB nihil). Penyampaian SSB ke KPPBB oleh Wajib Pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Berdasarkan uraian di atas, adanya suatu sistem atau prosedur pemungutan perpajakan sangat penting, sebab prosedur perpajakan ini yang akan mengarahkan pelaksanaan pembayaran/pemungutan pajak. Prosedur atau sistem dianggap penting, mengingat prosedur adalah alat yang digunakan untuk memungut dan mengadministrasikan penerimaan pajak.

Mengenai prosedur atau mekanisme pembayaran/penyetoran, pemindahbukuan, serta penerimaan hasil pajak BPHTB dapat diuraikan alur dari proses pembayaran/penyetoran, pemindahbukuan, serta penerimaan hasil pajak BPHTB, yaitu:

1. Wajib Pajak

- a. Wajib Pajak dalam membayar atau menyetor BPHTB dapat dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri atau minta bantuan kepada PPAT/Notaris, bahkan pembayaran ini dapat dilakukan oleh orang ketiga, misalnya saudara Wajib Pajak. Kewajiban untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang disetorkan atau dibayarkan ke Bank/Kantor Pos Persepsi yang ditunjuk di wilayah Kota Semarang yang meliputi letak tanah atau bangunan dengan menggunakan SSB (Surat Setoran BPHTB) sebanyak 3 lembar SSB
- b. Setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran di Bank/Kantor Pos Persepsi akan menerima SSB yang telah dibubuhi register kas dari Bank/Kantor Pos Persepsi, dengan ketentuan Lembar SSB

ke-1 untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran BPHTB yang terutang dan Lembar SSE ke-3 untuk KPPBB yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

- c. Apabila ternyata dalam penghitungannya ternyata nihil, maka SSB nihil tidak perlu disampaikan ke Bank/Kantor Pos Persepsi, akan tetapi cukup diketahui oleh PPAT/Notaris atau Pejabat Lelang atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia.
- d. Selanjutnya SSB Lembar ke-2 dan ke-3 disampaikan Wajib Pajak ke KPPBB.

2. PPAT/Notaris

- a. PPAT/Notaris tugasnya melihat serta mencatat pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dalam SSB Lembar ke-7 yang ditujukan oleh Wajib Pajak sebelum dilakukannya penandatanganan akta.
- b. Dalam hal SSB Nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris.

3. Kepala Kantor Pertanahan Kota

- a. Melihat dan mencatat pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dalam SSB Lembar ke-1 yang ditunjukkan oleh Wajib Pajak sebelum dilakukannya pendaftaran tanah.
- b. Dalam hal SSB nihil, cukup diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kota.

4. Bank/Kantor Pos Persepsi

- a. Membuka rekening Kas Negara qq BPHTB secara otomatis dan melaporkan ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara dan KPPBB.
- b. Meneliti SSB dan menerima pembayaran/penyetoran BPHTB dari Wajib Pajak, serta membubuhkan register kas/tanda pengesahan pembayaran pada SSB.
- c. Menyerahkan SSB Lembar ke-1 dan SSB Lembar ke-3 kepada Wajib Pajak, SSB Lembar ke-2 untuk KPPBB melalui Bank/Kantor Pos Operasional V.
- d. Membukukan saldo penerimaan BPHTB dari Wajib Pajak langsung ke dalam rekening Kas Negara qq BPHTB dengan mencantumkan masing-masing nama Wajib Pajak dan jumlah setoran.
- e. Memindahbukukan saldo penerimaan BPHTB ke rekening Kas Negara qq BPHTB pada Bank/Kantor Pos Operasional V setiap hari Jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari Jumat libur.
- f. Membuat ND/Berita Kurang dan Salinan RK Mingguan dengan saldo nihil masing-masing 4 (empat) rangkap. Pada ND/Berita Kurang diberi uraian keterangan "Pemindahbukuan penerimaan BPHTB pada Bank/Kantor Pos Operasional V sebanyak..... SSB".

g. Apabila pada saat pemindahan saldo tidak terdapat penerimaan (saldo nihil), maka dilakukan penyampaian laporan nihil.

h. Mengirimkan dokumen pemindahanbukan dengan surat pengantar ke :

1) Bank/kantor Pos Operasional V berupa ND/Berita Kurang sebanyak rangkap 2 (dua), Salinan RK Mingguan sebanyak rangkap 2 (dua), SSB Lembar ke-2.

2) KPKN berupa ND/Berita Kurang dan Salinan RK Mingguan.

i. Menyusun Rekening Koran sampai dengan akhir bulan dan selambat-lambatnya satu hari setelah hari kerja akhir bulan mengirimkannya ke KPKN dan Bank/Kantor Pos Operasional V.

5. Bank/Kantor Pos Operasional V

a. Membuka rekening Kas Negara qq BPHTP secara otomatis melaporkan ke KPKN dan KPPBB.

b. Menerima dan membukukan pemindahbukan saldo penerimaan dari Bank/Kantor Pos Persepsi setiap hari Jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari Jumat libur.

c. Membuat NK/Berita Tambahan atas pemindahanbukan dari masing-masing Bank/Kantor Pos Persepsi dan diberi keterangan "Pemindahbukan penerimaan BPHTB dari Bank/Kantor Pos Persepsi.....sebanyak..... SSB", dan

membuat Salinan RK Mingguan, selambat-lambatnya hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur dan mengirimkan dokumen pemindahbukuan tersebut ke :

1) *KPKN berupa NK/Berita Tambahan dan Salinan RK.*

Mingguan

2) *KPPBB berupa NK/Berita Tambahan, Salinan RK Mingguan dan dokumen pemindahbukuan dari masing-masing Bank/Kantor Pos Persepsi (ND/Berita Kurang, Salinan RK Mingguan, dan SSB Lembar ke-2),*

d. Menyusun Rekening Koran sampai dengan akhir bulan dan selambat-lambatnya satu hari setelah hari kerja akhir bulan mengirimkannya ke KPKN dan KPPBB.

6. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan

a. Menerima dokumen pembayaran/penyetoran dan dokumen/laporan penerimaan BPHTB dari :

1) *Wajib Pajak berupa SSB Lembar ke-3.*

2) *Bank/Kantor Pos Operasional V berupa SPG, NK/Berita Tambahan, Salinan RK Mingguan, Dokumen Pemindahbukuan dari masing-masing Bank/Kantor Pos Persepsi (ND/Berita Kurang, Salinan RK Mingguan, dan SSB Lembar ke-2).*

- 3) KPKN berupa Laporan Mingguan Penerimaan, Pembagian Hasil Penerimaan dan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (DA.08.03).
- b. Membuat Daftar Pengawasan Penerimaan Dokumen
 - c. Melakukan penelitian terhadap dokumen pembayaran BPHTB dengan cara sebagai berikut :
 - 1) Mencocokkan jumlah uang dan jumlah SSB minggu berjalan pada SPG dengan jumlah uang dan jumlah SSB pada NK/Berita Tambahan penerimaan BPHTB pada Bank/Kantor Operasional V dan Salinan RK Mingguan yang dilampirkan, dan dengan dokumen pemindahbukuan dari masing-masing Bank/Kantor Pos Persepsi (ND/Berita Kurang, Salinan RK Mingguan, dan SSB Lembar ke-2) serta Salinan RK Bulanannya.
 - 2) Mencocokkan jumlah uang dan SSB minggu ini pada SPG dan lampirannya dengan jumlah uang dan jumlah SSB pada DA.08.03.
 - 3) Mencocokkan jumlah SSB Lembar ke-2 dengan SSB Lembar ke-3 yang disampaikan oleh Wajib Pajak.
 - d. Membukukan dokumen pembayaran/penyetoran, laporan penerimaan BPHTB.
7. Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara (KPKI\T)

- a. Bendaharawan Umum Pemegang Rekening Kas Negara menerima dokumen penerimaan BPHTB dari Bank/Kantor Pos Persepsi Bank Kantor Pos Operasional V.
- b. Membuat Daftar Pengawasan Penerimaan Dokumen Penerimaan BPHTB.
- c. Melakukan penelitian terhadap dokumen BPHTB dengan cara sebagai berikut :
 - 1) Jumlah uang dan jumlah SSB minggu berjalan pada ND/Berita Kurang dan Salinan RK Mingguan dengan Salinan RK bulanan.
 - 2) Mencocokkan jumlah uang dan jumlah SSB minggu berjalan pada SPG (Surat Pemberitahuan Gabungan) dengan jumlah uang dan jumlah SSB pada NK/Berita Tambahan BPHTB pada Kantor Pos Operasional V dan Salinan RK Mingguan yang dilampirkan dengan RK Bulanan.
- d. Membukukan dokumen penerimaan BPHTB yang dilakukan Bendaharawan Umum Pemegang Rekening sesuai dengan tugasnya.
- e. Membuat Laporan Mingguan Penerimaan, Pembagian Hasil Penerimaan dan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (DA.08.03) serta mengirimkannya ke KPPBB yang bersangkutan setiap hari atau hari kerja berikutnya apabila hari Selasa libur.

Bagan mekanisme atau alur pembayaran/penyetoran BPHTB yang dilakukan secara sistematis akan memberikan kemudahan dalam pelaksanaannya, sebab akhir dari prosedur adalah adanya pembayaran pajak.

4.2. Peranan PPAT/Notaris dalam Pemungutan Pajak BPHTB

PPAT/Notaris termasuk sebagai salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ada kalanya KPPBB kurang mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan pajak. Untuk memperoleh data tersebut KPPBB menjalin kerjasama dengan pihak ke tiga, antara lain PPAT/Notaris.⁷⁷

Dalam kehidupan bermasyarakat kadang-kadang KPPBB tidak mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan BPHTB, misalnya perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli.

Seperti yang diketahui bahwa perolehan hak atas tanah dan atau merupakan objek yang dikenakan pajak BPHTB, maka untuk memperoleh data mengenai peristiwa jual beli tersebut perlu dijalin kerjasama dengan pihak PPAT/Notaris.

Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan

⁷⁷ Ngadino, SH, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang, 8 Juni 2006

bantuan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Hal ini dilakukan Notaris karena ia oleh ketentuan undang-undang ditegaskan untuk membuat akta otentik yang dikehendaki oleh undang-undang. Di sini seorang Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan juga undang-undang Penanaman Modal Asing (PMA), PMA menyebabkan terbukanya modal luar negeri untuk Indonesia, maka bertambahlah pekerjaan Notaris.⁷⁸

Di samping tugas Notaris sebagaimana tersebut di atas, Notaris ada yang merangkap tugas sebagai PPAT, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang.⁷⁹

PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

⁷⁸ Ngadino, SH. Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 12 Juni 2006

⁷⁹ Ngadino, SH. Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 8 Juni 2006

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Selain itu PPAT/Notaris juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB.⁸⁰

Dengan sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB, PPAT/Notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas KPPBB untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu Wajib Pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang, sehingga hal meringankan tugas KPPBB. Dalam penghitungan besarnya pajak ini tidak dapat berbohong, penghitungan tersebut akan dihitung kembali oleh petugas kantor pajak, dan bukti penghitungan tersebut harus dilampirkan.⁸¹

Selain itu PPAT/Notaris mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam PP No. 34 Tahun 1997-ditentukan bahwa PPAT/Notaris harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan.

Laporan tersebut mengenai jumlah SSB yang keluar, jumlah akta yang dibuat. Akta tersebut baru bisa ditandatangani oleh PPAT/Notaris setelah pajak BPHTB yang terutang dilunasi oleh Wajib Pajak. Namun jika terdapat SSB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) tidak perlu

⁸⁰ Rachmat Wiguna, SH, Ngadino, SH, Supratman, SH, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 8-12 Juni 2006.

⁸¹ Ngadino, Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 8 Mei 2006

dilaporkan, apabila dilaporkan juga boleh. Laporan ini dilaksanakan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan. Laporan yang dimaksud di atas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, apabila Wajib Pajak ternyata sama sekali tidak melunasi pajak yang tentang, maka wajib Pajak tersebut dapat dikenakan sanksi. Sebagai pejabat yang memiliki kode etik profesi, PPAT/Notaris wajib membantu menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberikan data-data yang terbatas pada perolehan hak atas Tanah dan bangunan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu sebagai pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak untuk membantu pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, PPAT/Notaris dilarang untuk memberitahukan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan/pekerjaannya. Bukti bukti tersebut diperlukan untuk melengkapi bahan keterangan perpajakan guna menghitung dan menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang bagi Wajib Pajak yang sedang diperiksa.⁸²

PPAT/Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien

⁸² Rachmat Wiguna, SH. Wawancara Pribadi, PPAT/Notaris, Semarang 9 Juni 2006

(relasi) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang, selain itu PPAT/Notaris juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta meyetorkan SSB. Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan.

4.3. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya Mengatasinya

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa masalah, yaitu selama dalam pembayaran BPHTB masih terdapat loket pembayaran BPHTB pada Bank yang tutup sebelum waktunya. Sehingga Wajib Pajak mengalami kesulitan untuk membayar pajak. Tindakan lain yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mengatasi masalah ini, yaitu perlu untuk memperluas tempat pembayaran BPHTB.

Dalam prakteknya Formulir SSB belum tercantum kolom alamat objek BPHTB dan nomor sertifikat, sehingga Pejabat KPPBB mengalami kesulitan pada saat akan mencocokkan data BPHTB. Dalam hal ini peranan instansi terkait yang mengeluarkan SSB, agar lebih teliti dalam membuat ataupun mengeluarkan surat-surat yang

berhubungan dengan perpajakan. Selain itu masih terdapat PPAT/Notaris yang belum menyampaikan laporan transaksi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan PPAT/Notaris yang tidak menyampaikan laporan tersebut sebaiknya ditindak tegas sesuai peraturan yang berlaku, sebab apabila hal ini berlangsung terus akan menghambat pelaksanaan pemungutan BPHTB.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

1. BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung besarnya pajak, menyetor pajak yang terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dan memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak, ditetapkan tarif pajak sebesar 5% (lima persen). Namun untuk adanya kepastian hukum, Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka dasar pengenaan pajak adalah NJOP PBB. Besarnya pajak yang terutang diketahui dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NPOPTKP ditetapkan dalam Undang-Undang No.21 Tahun 1997 sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

Apabila dasar pengenaan pajak BPHTB menggunakan NJOP PBB, berarti antara Pajak Bumi dan Bangunan terdapat hubungan, namun hubungan itu tidak menyebabkan adanya pajak berganda, sebab pajak BPHTB terjadi hanya sekali pada saat perolehan hak atas tanah dari atau bangunan, sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan secara periodik selama objek pajak dikuasai oleh Wajib Pajak.

Prosedur pembayaran pajak BPHTB sangat sederhana, mudah. Dalam pemungutan⁷³ B tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak, tanpa pemberitahuan dari Kantor PBB, Wajib Pajak langsung dapat membayar pajak yang terutang

2. PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah

dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Selain itu PPAT/Notaris juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB.

3. Dalam pelaksanaannya ternyata terdapat beberapa hambatan, seperti masih terdapat PPAT/Notaris yang belum melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah kerjanya. PPAT/Notaris tersebut seharusnya ditindak tegas sesuai peraturan yang berlaku, masih ditemukan dalam formulir SSB belum tercantum alamat objek pajak, karena SSB dikeluarkan oleh Kantor Dipenda, maka Dipenda dituntut untuk lebih berhati-hati dalam mengeluarkan formulir yang berhubungan dengan perpajakan. Selain itu hambatan yang menjadi kendala bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang yang perlu ditempuh untuk menghindari adanya Wajib Pajak yang membayar pajak BPHTB di luar wilayah, sebaiknya dilakukan pengawasan silang antar pejabat yang terkait.

5.2. Saran

1. Hendaknya perlu terus disosialisasikan tentang BPHTB supaya masyarakat lebih memahami ketentuan-ketentuan perpajakan khususnya BPHTB sehingga bisa menghitung sendiri besarnya BPHTB yang harus dibayarnya.

2. Dalam rangka meningkatkan penerimaan BPHTB perlu terus ditingkatkan kerjasama dengan pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.
3. Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemungutan BPHTB hendaknya dicari jalan keluarnya, misalnya kas bank dibuka sampai jam 14.00 perlunya pengawasan silang antara pejabat yang terkait dan sebagainya.

