

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Sistem pemerintahan tidak hanya ada pada dewasa ini saja, melainkan telah dikenal pada masa Nabi Muhammad SAW. Pada masa tersebut sistem pemerintahan yang ada dipimpin oleh seorang khalifah yang menggunakan Al-Qur'an dan Hadits sebagai sumber-sumber hukum didalam menjalankan sistem pemerintahan yang ada. Pada pemerintahan islam, seorang pemimpin pemerintahan yang disebut dengan khalifah tidak serta merta dipilih dan diangkat oleh seseorang saja, melainkan dengan jalan musyawarah dan dilantik oleh masyarakat itu sendiri¹.

Pada sistem pemerintahan yang berdasar keislaman ini, rakyat hanya menjalankan saja hukum syara' yang ada. Berbeda dengan sistem pemerintahan yang ada di Negara Indonesia, di Negara Indonesia berdasarkan Undang Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (1) menggunakan sistem pemerintahan yang berbentuk Republik yang menggunakan prinsip daerah otonomi dan pancasila sebagai dasar negara. Sistem Pemerintahan yang berbentuk republik dengan prinsip otonomi daerah inilah yang menjadikan

¹ Muhammad Imron. Sistem Syuro' dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Islam, Syuro' System ' In The Organization Of The Islamic, sumber : <https://media.neliti.com/media/publications/43612-ID-syuro-system-in-the-organization-of-the-islamic.pdf>

Negara Indonesia memiliki sistem peraturan yang telah disesuaikan dengan keadaan masing-masing daerah yang ada didalam Negara Indonesia. Sebagaimana telah dijelaskan pada Undang Undang nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 17 ayat (1) yang menyebutkan bahwa Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan urusan Pemerintahan yang menjadi kewajiban Daerah.

Berlakunya sistem Otonomi Daerah tersebut menjadikan adanya pembagian fungsi antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah. Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa Pemerintah Pusat dalam sistem pemerintahan yang menggunakan sistem Otonomi Daerah ini hanya sebagai pembina dan pengawas terhadap segala urusan yang menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat tersebut hanyalah terhadap segala urusan pemerintahan yang bersifat konkuren. Pembinaan dan pengawasan terhadap berlangsungnya urusan pemerintahan kabupaten/kota dipegang oleh Gubernur sebagai wakil dari Pemerintah Pusat di daerah.

Undang Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah Pasal 9 ayat (1) menerangkan bahwa dengan adanya sistem Daerah Otonomi tersebut menjadikan adanya pembagaian urusan pemerintahan. Pembagian tersebut berupa urusan pemerintahan yang bersifat absolut, konkurent dan urusan pemerintahan yang bersifat umum. Urusan pemerintahan yang bersifat absolut

dikelola dan dijalankan oleh Pemerintah Pusat sebagai pemilik kewenangan. Pada urusan pemerintahan yang bersifat umum, merupakan urusan yang menjadi kewenangan dari Presiden sebagai Kepala Pemerintahan.

Pada urusan pemerintahan yang bersifat konkuren inilah yang menjadi dasar dari terbentuknya sistem pemerintahan yang berbentuk Daerah Otonomi. Pada pembagian urusan pemerintahan yang bersifat konkuren inilah adanya pembagian kewenangan urusan pemerintahan menjadi urusan Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi dan urusan Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pembagian tersebut menjadikan adanya urusan pemerintahan yang wajib dilakukan oleh setiap Pemerintah Daerah dan urusan pemerintahan pilihan. Urusan pemerintahan yang bersifat wajib maupun pilihan ini menjadikan Pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota harus memiliki peraturan-peraturan yang menyesuaikan dengan keadaan daerahnya masing-masing.

Sejumlah peraturan yang dibentuk dan dimiliki oleh setiap daerah otonomi sejalan dengan tujuan Otonomi Daerah tersebut. Sistem Otonomi Daerah menyerahkan segala kewajiban, kewenangan dan hak pemerintahan kepada daerah otonom. Kewajiban, kewenangan dan hak tersebut tidak terlepas dari kesejahteraan masyarakat yang ada didalamnya sebagai tujuan adanya sistem pemerintahan yang berdasar pada Otonomi Daerah. Kesejahteraan masyarakat tidak menjadi satu-satunya tujuan dari terbentuknya sistem Otonomi Daerah. Melindungi, melayani dan memberdayakan masyarakat daerah merupakan tujuan adanya otonomi daerah.

Sistem Otonomi Daerah yang mulai berjalan pada tahun 2001 ini menjadikan setiap daerah baik daerah propinsi maupun kabupaten/kota harus pandai didalam mengatur segala urusan rumah tangga daerahnya sendiri. Urusan yang ada tidak hanya urusan mengenai pembangunannya saja, melainkan juga urusan yang berkaitan dengan pendapatan yang harus ada.

Pendapatan yang dimaksud merupakan pendapatan berasal dari daerahnya sendiri, baik yang berupa pajak maupun pendapatan yang lainnya. Pendapatan-pendapatan tersebut haruslah dikelola secara bijak oleh setiap daerah propinsi maupun kabupaten/kota. Dengan adanya otonomi daerah tersebut mengharuskan propinsi Jawa Tengah, sebagai salah satu Daerah Otonom, harus memiliki pendapat asli daerahnya sendiri. Pendapatan Asli yang dimiliki propinsi Jawa Tengah tidak serta merta menghilangkan kewajiban pemerintah kabupaten/kota yang ada didalam propinsi Jawa Tengah untuk memiliki pendapatan aslinya sendiri.

Pendapatan Asli Daerah tersebut memang diharuskan dimiliki oleh semua daerah di Indonesia baik tingkat propinsi maupun kabupaten/kota sebagai pembiayaan urusan pemerintah terkait. Sebagaimana diketahui urusan pemerintahan yang telah menjalankan sistem Otonomi Daerah dibedakan menjadi urusan pemerintah absolut, konkurent, dan urusan pemerintah umum.

Undang Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 11 ayat (1) menyebutkan bahwa Pemerintah Daerah sebagai pelaksana urusan pemerintah yang bersifat konkuren haruslah menjalankan urusan pemerintahan wajib dan pilihan. Urusan pemerintahan yang bersifat wajib menurut Undang

Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar maupun diluar pelayanan dasar.

Pembagaian urusan pemerintahan tersebut menjadi salah satu dampak implementasi dari dibentuknya sistem otonomi daerah saat ini. Implementasi yang terjadi dengan lahirnya sistem pemerintahan yang menggunakan sistem Otonomi Daerah tidak hanya adanya pembagian wilayah pemerintahan, dari segi keuangan daerah juga mengalami dampak yang sangat dirasakan.

Pada segi keuangan daerah, pemerintah-pemerintah daerah baik di lingkup pemerintah propinsi maupun kabupaten/kota haruslah dapat mengembangkan sendiri pendapatan daerahnya. Pendapatan yang diperoleh haruslah dapat digunakan sebagai pembangunan wilayah pemerintah masing-masing daerah otonom.

Segi pembangunan daerah pada sistem pemerintahan yang menggunakan sistem Otonomi Daerah menjadikan pemerintah-pemerintah yang ada seakan menjadi bersaing didalam pembangunannya. Didalam pembangunan daerah tersebut pemerintah daerah membiayai pemerintahannya sendiri dengan menggunakan pendapatan-pendapatan yang masuk kedalam kas pemerintah daerah terkait.

Undang Undang nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah telah mengatur sumber-sumber pendapatan yang merupakan pendapatan daerah. Sumber-sumber pendapatan tersebut terdiri atas Pendapatan Asli Daerah,

pendapatan transfer, dan pendapatan lain yang sah². Menurut Warsito (2001:128) Pendapatan Asli Daerah (**PAD**) adalah pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber **PAD** terdiri dari: pajak daerah, retribusi daerah, laba dari badan usaha milik daerah (BUMD), dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah.

Undang undang tentang Pemerintah Daerah juga memberikan penjelasan mengenai pengelompokan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Pada pasal 285 ayat (1) Undang undang tentang Pemerintah Daerah yang terbaru menyatakan bahwa Pendapatan Asli Daerah dibagi menjadi 4 (empat) jenis pendapatan. Empat jenis pendapatan yang menjadi Pendapatan Asli Daerah adalah:

1. Pajak Daerah;
2. Retribusi Daerah;
3. Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan; dan
4. Pendapatan daerah lainnya yang sah.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan Pendapatan Asli Daerah yang mempunyai peran yang cukup penting didalam penunjang kemajuan suatu daerah pada sistem Daerah Otonomi. Pajak dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan yang dapat diandalkan pada sistem daerah otonomi, yang dimana setiap daerah dapat mengembangkan sendiri pendapatannya sesuai dengan kondisi daerah setempat.

² Undang Undang nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah Pasal 285 ayat (1)

Pajak merupakan iuran wajib yang dikenakan kepada masyarakat tanpa terkecuali, tanpa adanya timbal balik yang dirasakan secara langsung oleh masyarakat, memiliki peraturan yang bersifat memaksa dan sebagai sumber pendapatan guna pembiayaan pengeluaran dari sebuah pemerintah. Para ahli mendefinisikan tentang apa itu pajak, seperti yang dikemukakan oleh Rochmat Soemitro bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal (kontra prestasi), yang dapat langsung ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum³.

Didalam Islam, pada masa khulafaurrosidin, pajak hanya menjadi kewajiban non muslim dan pada masyarakat muslim dikenal dengan yang disebut dengan zakat. Pada dasarnya pajak dan zakat merupakan dua hal yang sama, yaitu sebagai pembiayaan dan kemajuan ekonomi pemerintah. Meskipun dipandang memiliki persamaan antara pajak dengan zakat, tetapi jika ditinjau lebih jauh, terdapat perbedaan yang signifikan antara pajak dan zakat tersebut. Pada pajak kewajiban ditujukan kepada pemerintah sedangkan zakat adalah transfer kekayaan dari orang kaya kepada orang miskin. Zakat tidak menerima

³ Amin Purnawan, *Hukum Pajak Aspek Keadilan dalam Penagihan Pajak*, Semarang: Unissula Pers 2010, hlm 7.

kontra prestasi seperti halnya pada pajak yang memiliki timbal balik meskipun tidak secara langsung⁴.

Undang Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Perpajakan Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak menurut Rochmat Soemitro adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Soeparman Soemahamidjaja juga mendefinisikan tentang pajak yang dikatakan bahwa “pajak merupakan iuran wajib berupa uang atau barang yang digunakan oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutupi biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.”

Dari definisi tentang pajak yang telah dikemukakan oleh para ahli dan definisi pajak yang di jelaskan didalam Undang-Undang nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Perpajakan dapat disimpulkan bahwa, pajak adalah:

⁴ Muhamad Turmudi, *Pajak dalam Presektif Hukum Islam Analisa Perbandingan Pemanfaatan Pajak dan Zakat*

sumber: <http://ejournal.iainkendari.ac.id/index.php/al-adl/article/download/353/339>

1. Iuran yang diwajibkan kepada rakyat untuk disetorkan kepada pemerintah.
2. Tidak ada timbal balik yang dirasakan oleh rakyat secara langsung dari dibayarkannya pajak tersebut.
3. Pemungutannya diatur oleh undang-undang yang jelas.
4. Dana yang diperoleh dari pajak digunakan sepenuhnya untuk kemakmuran dan kemajuan rakyat.

Terdapat 3 sistem pemungutan pajak. Ketiga sistem pemungutan pajak tersebut yakni:

1. Self assesment system;
2. Official assesment system; dan
3. With holdding system.

Self assesment system merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan kebebasan kepada masyarakat sebagai wajib pajak untuk dapat menghitung sendiri besaran pajak terutang dan membayarkan sendiri pajak terhutng tersebut sesuai dengan perturan perundang-undangan perpajakan yang ada.

Pada pemungutan pajak yang menggunakan Self assesment system para wajib pajak diberi kepercayaan untuk:

1. Menghitung secara mandiri besaran pajak yang terutang;
2. Memperhitungkan besaran pajak yang terutang;
3. Membayar pajak yang terutang tersebut secara mandiri; dan
4. Melaporkan besaran pajak terutang yang telah dibayarkan secara mandiri.

Syarat-syarat Self assesment system yang harus ada supaya pembayaran pajak terutang tersebut dapat dijalankan dengan benar oleh wajib pajak adalah:

1. Adanya kepastian hukum;
2. Sederhana dalam perhitungan;
3. Mudah pelaksanaannya;
4. Lebih adil dan merata; dan
5. Perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak⁵.

Official assesment system merupakan sistem pemungutan pajak terutang yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) sebagai aparat perpajakan tanpa adanya campur tangan dari orang maupun badan sebagai wajib pajak. Official assesment system memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Pemerintah memiliki wewenang sebagai pemungut pajak terutang;
2. Wajib pajak hanya menerima keputusan besaran pajak terutang yang harus dibayarkan; dan
3. Timbulnya utang pajak setelah surat ketetapan pajak dikeluarkan oleh pemerintah (fiskus).

Pemungutan pajak yang menggunakan with holding system pemerintah memberikan wewenang kepada pihak ketiga untuk menghitung, melaporkan, serta membayarkan pajak terutang dari wajib pajak.

Terdapatnya 3 sistem pemungutan pajak menjadi self assesment system, official assesment system, dan withholding system menjadikan dibaginya

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Bogor Selatan: Ghalia Indonesia 2008, hlm.

sistem pemungutan pajak-pajak yang ada di Indonesia. Pembagian sistem pemungutan pajak tersebut tercantum didalam Peraturan Pemerintah nomor 55 tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Di Indonesia, pajak tidak hanya menjadi sumber pendapatan pemerintah pusat, dengan berlakunya daerah otonomi, pajak juga menjadi bagian pendapatan dari pemerintah propinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota. Terdapat empat jenis pendapatan yang menjadi pendapatan asli daerah, yaitu:

1. Pajak Daerah;
2. Retribusi Daerah;
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan; dan
4. Pendapatan Daerah Lainnya yang Sah.

Undang Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa Pajak Daerah merupakan iuran wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemungutan pajak daerah diatur melalui perda masing-masing daerah dengan tetap mengacu dengan Undang Undang sebagai peraturan tertinggi.

Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah membagi jenis pajak daerah kabupaten/kota menjadi sebelas jenis, yaitu:

1. Pajak Hotel;
2. Pajak Restoran;
3. Pajak Hiburan;
4. Pajak Reklame;
5. Pajak Penerangan Jalan;
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
7. Pajak Parkir;
8. Pajak Air Tanah;
9. Pajak Sarang burung walet;
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dasar pengenaan pajak-pajak yang menjadi bagian dari pajak daerah kabupaten/kota adalah sebagai berikut⁶:

1. Pajak Hotel dikenakan atas jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada hotel;

⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribui Daerah (edisi revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers 2013, hlm. 90-91.

2. Pajak Restoran dikenakan atas jumlah pembayaran yang diterima atau yang seharusnya diterima restoran;
3. Pajak Hiburan dikenakan atas jumlah uang yang diterima atau yang seharusnya diterima penyelenggara hiburan;
4. Pajak Reklame dikenakan atas nilai sewa reklame;
5. Pajak Penerangan Jalan dikenakan atas nilai jual tenaga listrik;
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan dikenakan atas nilai jual hasil pengambilan mineral bukan logam dan batuan;
7. Pajak Parkir dikenakan atas jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada penyelenggara tempat parkir;
8. Pajak Air Tanah dikenakan atas nilai perolehan air tanah;
9. Pajak Sarang Burung Walet dikenakan atas nilai jual sarang burung walet;
10. PBB Perdesaan dan Perkotaan dikenakan atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP); dan
11. BPHTB dikenakan atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Terbaginya sistem pemungutan pajak menjadi self assesment system, official assesment system, dan withholding system menjadikan sistem pemungutan pajak daerah juga mengalami pembagian. Pembagian sistem pemungutan pajak tersebut tercantum didalam Peraturan Pemerintah nomor 55 tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Pembagian sistem pemungutan self assesment system maupun official assesment system pada pajak kabupaten/kota sebagai berikut:

1. Jenis pajak kabupaten/kota yang pemungutannya menggunakan official assesment system dalam pemungutannya adalah:
 - a. Pajak reklame;
 - b. Pajak air tanah; dan
 - c. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.
2. Jenis pajak kabupaten/kota yang pemungutannya menggunakan self assement system dalam pemungutannya adalah:
 - a. Pajak hotel;
 - b. Pajak restoran;
 - c. Pajak hiburan;
 - d. Pajak penerangan jalan;
 - e. Pajak mineral bukan logam dan batuan;
 - f. Pajak parkir;
 - g. Pajak sarang burung walet; dan
 - h. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang didalam Peraturan Pemerintah nomor 55 tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah disebutkan menggunakan self assesment system juga diperkuat dengan Undang Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pasal 10 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang tidak mendasarkan adanya surat ketetapan pajak”.

Penjelasan tentang pembayaran pajak terutang pada bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menggunakan self assessment system ini tercantum didalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya yang menyebutkan bahwa “ Orang atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana termaksud didalam pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang.

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang termasuk didalam jenis pajak kabupaten/kota yang merupakan pajak yang diperoleh karena adanya perbuatan atau peristiwa hukum tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah ini memiliki peran membuat akta peralihan hak apabila para pihak telah menyelesaikan kewajiban didalam pembayaran pajak Bea Perolahan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok menjalankan sebagian

kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik⁷. Akta-akta tersebut merupakan seluruh akta yang memiliki hubungan dengan masalah pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Didalam melakukan pendaftaran atas tanah, maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai:

1. Hak atas tanah, dan/atau
2. Hak Milik atas satuan rumah susun⁸.

Undang Undang nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 20 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi dikarenakan adanya:

1. Pemindahan hak karena:
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;

⁷ Ade Kurniady Noor. Tugas dan Fungsi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sintang Propinsi Kalimantan Barat. Sumber <http://e-journal.uajy.ac.id/9194/1/JURNALHK10526.pdf>

⁸ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada 2016, hlm 94.

- d. Hibah wasiat;
 - e. Waris;
 - f. Pemasukan didalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h. Penunjukan pembeli didalam lelang;
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j. Penggabungan usaha;
 - k. Peleburan usaha;
 - l. Pemekaran usaha; dan
 - m. Hadiah.
2. Pemberian hak baru karena:
- a. Kelanjutan pemberian hak; dan
 - b. Di luar pelepasan hak.

Objek didalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Didalam perolehannya memungkinkan terdapat tiga kemungkinan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu:

- 1. Perolehan hak atas tanah termasuk tanaman di atasnya;
- 2. Perolehan hak atas tanah dan bangunan; dan
- 3. Perolehan hak atas bangunan.⁹

⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribui Daerah (edisi revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers 2013, hlm. 583

Undang undang nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Undang Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 2 ayat 3 menyebutkan bahwa hak yang menjadi objek pajak Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah:

1. Hak milik: Hak yang dimiliki oleh seseorang maupun badan hukum yang memiliki kedudukan yang tertinggi dalam hal kepemilikan sebuah tanah dan/atau bangunan yang telah ditetapkan dan disahkan oleh pemerintah;
2. Hak guna usaha: Hak yang hanya digunakan oleh orang maupun badan hukum untuk diusahakan tanpa adanya kepemilikan suatu tanah dalam kurun waktu yang telah ditentukan oleh pemerintah;
3. Hak guna banguan: Hak yang dimiliki oleh orang maupun badan hukum untuk mendirikan dan memiliki sebuah banguan diatas tanah yang bukan merupakan miliknya sesuai dengan peraturan didalam Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
4. Hak pakai: Hak yang diberikan oleh orang maupun badan hukum kepada orang maupun badan hukum lain untuk menggunakannya didalam sebuah perjanjian yang ada diluar perjanjian sewa-menyewa maupun perjanjian pengolahan tanah;
5. Hak milik atas satuan rumah susun: Hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satua rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, badan bersama, dan tanah bersama yang

kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan¹⁰; dan

6. Hak pengelolaan: Hak yang memberikan sebagian wewenang kepada orang maupun badan hukum sebagai pemegang hak untuk mengelola tanah yang diberikan oleh negara.

Undang Undang nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Undang Undang nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 3 ayat (1) menyebutkan bahwa tidak semua hak perolehan atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak. Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah:

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

¹⁰*Ibid* hlm. 585

Objek pajak yang terjadi karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pada objek pajak yang terjadi karena waris dan hibah wasiat diatur didalam Peraturan Pemerintah nomor 111 Tahun 2000, dan pada objek pajak yang terjadi karena pemberian hak pengelolaan, objek pajak diatur didalam Peraturan Pemerintah nomor 112 Tahun 2000.

Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 4 ayat (1) menyebutkan didalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi subjek pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Pembayaran pajak Perolehan Hak Atas Tanah yang bersifat *self assesment system* tersebut tidak berarti membuat para wajib pajak dapat sepenuhnya membayar kewajiban yang ada. Ada saja para wajib pajak yang dengan sengaja maupun tidak mengurahi jumlah pajak yang harus dibayarkan dengan merubah NPOP ataupun NJOP PBB Perdesaan dan Perkotaan. Perubahan yang dilakukan oleh wajib pajak tersebut memiliki maksud agar jumlah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan dapat lebih sedikit dari ketentuan yang ada.

Dengan munculnya masalah-masalah yang ada berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, maka penulis mencoba untuk mengangkat permasalahan dengan judul **“Peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Pematang Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Berdasar Pada Self Assasment System Sebagai Peningkatan Pendapatan Daerah (Studi Tentang Implementasi Pajak Peralihan Hak Atas Tanah)”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasar masalah yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis akan merumuskan masalah yang ada sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Pematang didalam penanganan wajib pajak yang tidak atau kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi salah satu penunjang peningkatan pendapatan daerah?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap transaksi atas pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang kurang bayar?
3. Bagaimana solusi yang diberikan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Pematang didalam penanganan wajib pajak yang tidak atau kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi salah satu penunjang peningkatan pendapatan daerah?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasar rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka tujuan didalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Pemalang terhadap para wajib pajak yang tidak atau kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menggunakan Self Esesment System didalam pemungutannya sebagai peningkatan pendapatan asli daerah.
2. Untuk mengetahui peran serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum terhadap para wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dengan sengaja kurang bayar terhadap kewajibannya.
3. Untuk mendapatkan solusi yang diberikan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Pemalang terhadap para wajib pajak yang tidak atau kurang bayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menggunakan Self Esesment System didalam pemungutannya sebagai peningkatan pendapatan asli daerah.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

Penulisan penelitian ini secara teoritis diharapkan menjadi sebuah sumbangsih pemikiran didalam keilmuan yang menyangkut tentang peran yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah terhadap Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan disamping itu, diharapkan menjadi sebuah warna yang ada didalam ranah ilmu pengetahuan tentang hukum pada umumnya, dan menjadi sebuah pedoman didalam permasalahan tentang pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi bidang kenotariatan pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

Penulisan penelitian ini secara praktis diharapkan memiliki manfaat bagi para pembaca, notaris, maupun bagi penulis sendiri. Manfaat yang dimaksud adalah:

a. Manfaat bagi pembaca

Penulisan penelitian ini penulis berharap dapat menjadi warna dibidang keilmuan, khususnya yang menyangkut tentang peran yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah menyangkut bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Penulisan ini diharapkan para pembaca dapat mengetahui peran-peran Badan Pendapatan Daerah tentang pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan kendala-kendala yang dialami didalam pemungutannya.

b. Manfaat bagi Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah

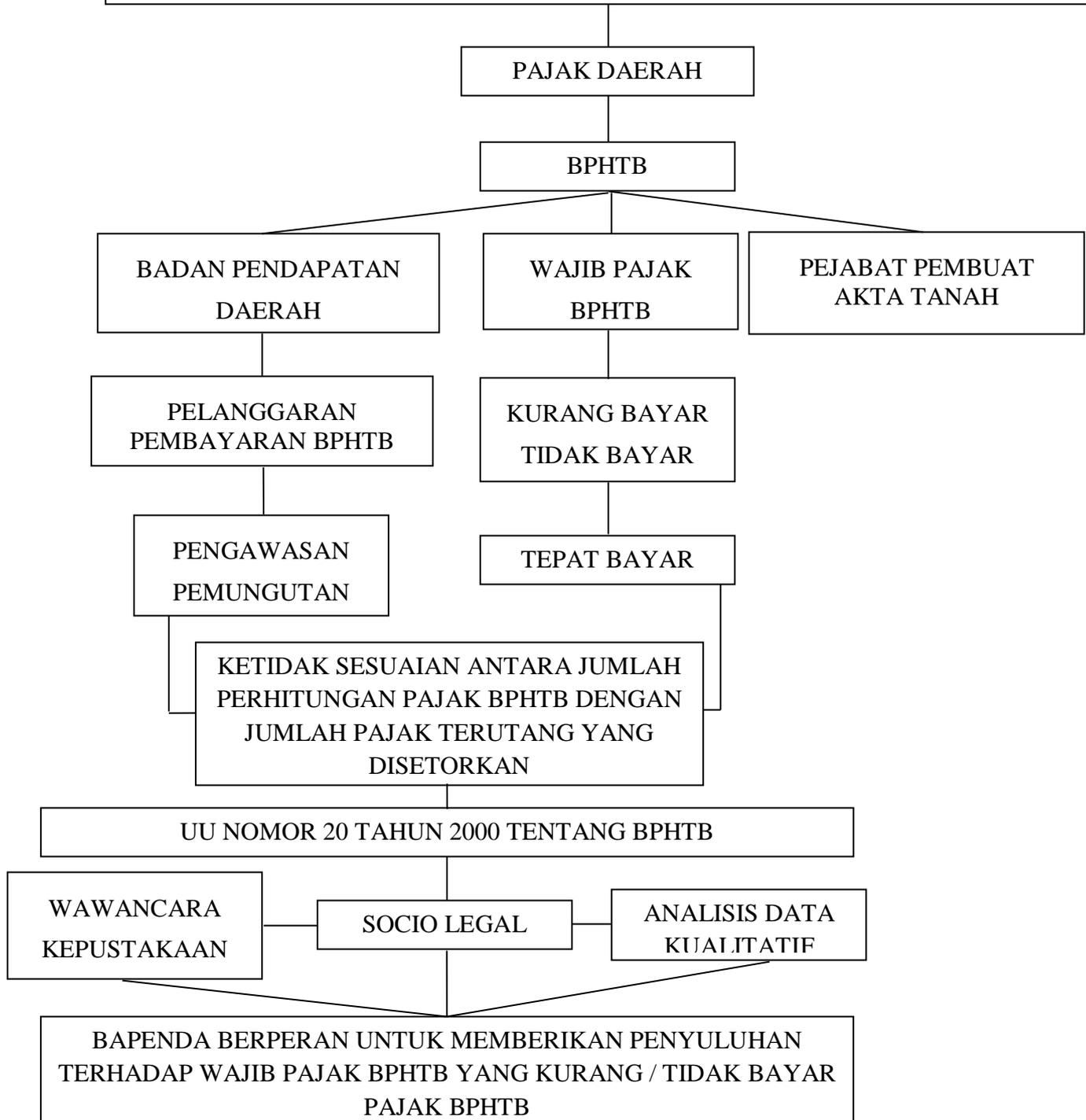
Diharapkan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah dapat menjalankan peran dan fungsinya mengenai pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mendapat solusi dari kendala yang dialami didalam pemungutannya.

c. Manfaat bagi penulis

Penulisan ini bagi penulis sendiri diharapkan dapat menjadi tambahan wawasan tentang pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan beserta cara didalam mengatasi kendala yang muncul didalam pemungutannya tersebut, disamping sebagai pemenuhan syarat penyelesaian studi di Universitas Islam Sultan Agung Magister Kenotariatan.

E. KERANGKA KONSEPTUAL DAN KERANGKA TEORI

PERAN BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASAR PADA SELF ASSESMENT SYSTEM SEBAGAI PENINGKATAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH
(STUDI TENTANG IMPLEMENTASI PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH)



Melihat kerangka konseptual yang ada diatas, penulis didalam pembuatan tesis ini hanya menggunakan pendekatan teoritis. Pendekatan teoritis ini lebih mengedepankan teori yang ada, disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan dan keadaan yang nyata didalam masyarakat.

Fungsi teori didalam pembuatan tesis ini sebagai pedoman didalam penulis menuliskan hasil yang diteliti sesuai dengan kerangka konseptual yang ada. Dengan adanya teori tersebut peneliti dapat membaca dan menjelaskan keadaan objek yang menjadi kasus penelitiannya.

Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori¹¹.” Dengan adanya teori ini, kerangka konseptual yang ada ini memiliki dasar didalam penulisannya, penulis haruslah melihat teori-teori yang ada, dipadukan dengann peraturan-peraturan yang ada dengan melihat keadaan yang sesungguhnya yang hidup dimasyarakat.

Teori tersebut dapat membaca peran Badan Pendapatan Daerah sebagai badan penerima BPHTB yang menjadi suatu jenis pajak daerah yang menjadi salah satu penopang Pendapatan Asli Daerah. Penulis juga dapat mengetahui ada maupun tidak adanya masalah yang muncul didalam pembayaran BPHTB.

¹¹ Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Press, hlm. 6.

F. METODE PENELITIAN

metode penelitian merupakan sebuah kegiatan ilmiah yang melihat sebuah kejadian menggunakan metode-metode yang ada, sistematika didalam pemecahan suatu masalah tertentu, dan menggunakan pemikiran-pemikiran didalam mempelajari dan menganalisis sebuah masalah yang terjadi.

Didalam ilmu hukum, pemecahan dan menganalisis sebuah masalah haruslah sesuai dengan metode-metode yang ada, sehingga pemecahan masalah tersebut dapat terjadi secara sistematis dan terencana. Ilmu hukum tidak jauh bedanya dengan ilmu-ilmu sosial yang lain, yaitu bersifat selalu berubah setiap saatnya. Dengan pemecahan masalah yang diteliti secara sistematis dan terencana dapat dihasilkan hasil penelitian yang akurat. Keakuratan dari penelitian ini menjadikan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Didalam penulisan tesis ini didahului dengan penelitian-penelitian sebagai kegiatan pengumpulan-pengumpulan data yang dibutuhkan supaya hasil yang dicapai dapat memberikan kesimpulan yang sistematis, konsisten dan dapat dipercaya kebenarannya.

1. Jenis Penelitian

Melihat kerangka konseptual yang ada, penulis menggunakan penelitian hukum dengan metode socio legal sebagai metode didalam penulisan karya ilmiah ini. Metode socio legal melihat dari segi hukum positif dan menelaah keadaan yang ada dimasyarakat sebagai acuan didalam pembuatannya.

Penelitian socio legal merupakan penelitian yang mengkaji masalah-masalah hukum dengan memasukan faktor-faktor sosial dengan tetap dalam batasan ilmu hukum. Didalam penelitan socio legal ini, pembahasan yang ada tetap mengedepankan masalah-masalah hukum, yang kemudian dibahas menggunakan kajian keilmuan diluar keilmuan hukum, dapat berupa sejarah, politik, ekonomi, dan lainnya.

Dilihat dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa penulisan karya ilmiah ini dengan melihat kerangka konseptual yang ada, penulis menggunakan keadaan didalam masyarakat yang berkenaan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi salah satu penunjang pajak daerah dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan suatu masalah yang ada didaerah tertentu. Penelitian ini mendeskrisikan keadaan hukum yang menyangkut didalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ada didaerah Kabupaten Pemalang yang menjadi salah satu aspek pajak daerah yang dapat memberikan kontribusi untuk kemajuan daerah.

2. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Didalam penelitian masalah yang diangkat oleh peneliti, peneliti menggunakan dua jenis data didalam penelitiannya, yaitu jenis data primer dan jenis data sekunder.

Pada jenis data primer ini, peneliti mengumpulkan data-data dari lapangan yang sesuai dengan masalah yang diangkatnya. Data yang diambil dari lapangan tersebut diperoleh dari para responden yang telah diajukan pertanyaan-pertanyaan dari peneliti sesuai dengan permasalahan yang diangkatnya¹². Selain responden sebagai sumber pengumpulan data, menurut H. Salim HS dan Erlies Septina Nurbaini, ada juga informan yakni orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkannya¹³.

Dalam data sekunder yang ada didalam penelitian ini, peneliti menggunakan buku-buku maupun literatur-literatur yang sesuai dengan pokok permasalahan yang peneliti angkat. Pada penelitian ini peneliti menggunakan buku maupun literatur yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan juga yang berkaitan dengan Pajak Daerah.

b. Sumber Data

Sumber data didalam penelitian yuridis sosiologis dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Pada data primer ini, sumber data yang diperoleh merupakan sumber data yang didapat di

¹² Dr. H. Ishaq, SH., M.Hum, 2017, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi, Bandung : Alfabeta, hlm 71.

¹³ H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm 12-13.

tempat dimana dilakukannya sebuah penelitian. Informasi tentang penelitian tersebut diberikan oleh responden baik melalui wawancara, kuesioner, dan angket¹⁴.

G. METODE PENGUMPULAN DATA

Jenis penelitian socio legal yang dilakukan peneliti didalam penelitiannya menggunakan dua macam metode didalam pengumpulan data-data yang diperlukan untuk melengkapi dan memecahkan permasalahan yang ada. Dua macam metode didalam pengumpulan data tersebut, yaitu:

a. Metode Pengumpulan Data Primer

Didalam metode pengumpulan data primer yang dilakukan oleh peneliti, peneliti melakukan wawancara, observasi dan memberikan kuesioner terhadap pihak-pihak yang terkait didalam penelitian yang sedang dilakukan.

b. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Didalam metode pengumpulan data sekunder ini peneliti melakukan studi kepustakaan untuk melengkapi data-data yang telah ada melalui metode pengumpulan data primer yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang ada.

¹⁴ Dr. H. Ishaq, SH., M.Hum, 2017, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi, Bandung : Alfabeta, hlm 71.

H. ANALISIS PENGUMPULAN DATA

Data yang telah terkumpul melalui pengumpulan data primer maupun pengumpulan data sekunder selanjutnya peneliti yang melukan penelitian dengan menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis dapat menganalisa data-data yang ada. Analisis data yang dipergunakan didalam jenis penelitian yuridis sosiologis dapat bersifat kualitatif maupun kuantitatif.

Pada analisis data kualitatif, data yang telah diperoleh diuraikan secara komperhensif dan berkualitas dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif. Sedangkan didalam analisis data kuantitatif, peneliti menguraikan data yang diperoleh dalam bentuk rumusan angka-angka dan tabel¹⁵.

¹⁵ *Ibid* hlm 73.