

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Belakang

Pajak dan pemasukan negara yang bersifat memaksa sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 merupakan modal dan sumber pembiayaan bagi pembangunan negara. Oleh sebab itu mengenai hal ini harus mendapatkan pengaturan yang jelas dan dilaksanakan secara konsekuen serta diikuti dengan sanksi hukum yang mengikat dan memaksa untuk terjaminnya kelanjutan pembangunan nasional.

Pada dasarnya pajak dan penerimaan negara bukan pajak merupakan kepentingan semua masyarakat sebagai pemilik kedaulatan negara yang direpresentasikan oleh pemerintah sebagai wakil negara. Namun persepsi dan pemahaman yang beragam terhadap penerapan pajak dapat mempengaruhi pemasukan negara dari pajak dan bukan pajak, apalagi ketidak tegasan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, jelas akan menimbulkan kekakuan atau bahkan pelanggaran dalam melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang terkait dengan pajak atau penerimaan negara bukan pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau

perolehan hak tersebut. Dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan.¹

Berkaitan dengan penerimaan negara yang berasal dari BPHTB, persoalan hukum tentang pajak merupakan persoalan masyarakat dan negara, khususnya elemen masyarakat yang merupakan wajib pajak dan mempunyai utang pajak yang harus dibayarkan ataupun utang lainnya kepada negara dalam bentuk BPHTB. Oleh sebab itu setiap anggota masyarakat seharusnya mengetahui hal-hal yang berkenaan dengan pajak, baik tentang asas pajak, jenis atau macam-macam pajak, tata cara pembayaran pajak, hak dan kewajiban wajib pajak, serta upaya hukum dibidang perpajakan.

Untuk kesamaan pemahaman dan pandangan dapat dikemukakan beberapa pengertian tentang pajak dari beberapa ahli perpajakan, diantaranya, yaitu :

1. Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.²
2. Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak yang pembayarannya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan tugas negara menyelenggarakan pemerintah.³

¹<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan-bphtb/>, akses internet tanggal 20 Oktober 2017

² Rocmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Bandung : Eresco, 1977), hlm.22

³ Djamaudin Gade dan Muhammad, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, 2004), hlm.7

Peralihan hak atas tanah dikenakan biaya dan dibayarkan kepada negara. Bukti pembayaran ini menjadi salah satu syarat dan sekaligus merupakan bagian dari prosedur peralihan hak atas tanah serta pencatatannya secara administrasi di samping bagian dari tahapan dalam memenuhi asas publisitas. Artinya tanpa bukti pembayaran biaya tersebut, secara hukum dan administrasi peralihan hak atas tanah belum dapat dilaksanakan. Oleh sebab itu mengenai pembebanan biaya peralihan hak atas tanah ini harus diatur secara tegas dalam suatu peraturan perundang-undangan sebagai dasar pelaksanaannya.

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UUBPHTB) dan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak-hak atas tanah Barat tidak berlaku lagi. Dengan demikian pungutan Bea Balik Nama atas pemindahan harta tetap berdasarkan hukum barat yaitu *ordonansi* Bea balik Nama menurut staatsblad 1924 Nomor 291 tidak dapat dilaksanakan.

Peraturan tersebut terus disempurnakan dan diperbaharui. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan memaksimalkan penerimaan negara secara terukur, sehingga di satu sisi diharapkan akan dapat meningkatkan penerimaan negara bagi pembangunan dan di sisi lain tidak menghambat pergerakan ekonomi dan perkembangan di masyarakat serta memudahkan dalam pelaksanaannya. Selanjutnya berjalannya sistem

pengawasan atas penerimaan negara dari BPHTB juga menjadi tujuan dilakukannya penyempurnaan peraturan perundang-undangan dibidang ini.

Kewajiban dalam pemungutan pajak, bertujuan dapat dicapainya suasana pemungutan pajak yang adil sesuai dengan kemampuan wajib pajak dan merata meliputi seluruh wajib pajak, serta merangsang timbulnya rasa tanggung jawab bernegara melalui partisipasi secara sukarela, dan dapat menopang kebijakan pemerintah dalam meningkatkan perkembangan ekonomi dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional.

Dalam perspektif hukum positif yang berlaku saat ini, maka BPHTB menurut UUBHTB adalah Pajak yang di kenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak. Selanjutnya Pasal 24 UUBPHTB memerintahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk tidak menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan / atau bangunan sebelum pembeli menyerahkan bukti pembayara pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

PPAT sendiri merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana disebutkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan :

“Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tuar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini PPAT merupakan pejabat yang ditunjuk negara untuk membantu negara dalam pelaksanaan atau menjamin dilakukannya pembayaran BPHTB dalam transaksi yang merupakan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Oleh sebab itu kedudukan dan peran PPAT adalah sangat penting dan tidak dapat diabaikan.

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sesungguhnya adalah sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kewenangan tersebut bukan hanya berhubungan dengan penarikan BPHTB atas peralihan hak atas tanah akan tetapi juga dengan keabsahan pendaftaran peralihan atas tanah tersebut karena setelah PPAT menandatangani akta tentang peralihan tersebut, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib menyampaikan dan mendaftarkan akta yang dibuatnya berikut dokumen-

dokumen terkait kepada kepala Kantor pertanahan setempat untuk memenuhi asas publisitas, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Dokumen-dokumen itu ditetapkan secara limitative dalam Pasal 103 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Untuk peralihan hak atas tanah dari tanah yang sudah bersertifikat, maka diantara dokumen yang wajib disampaikan adalah bukti pelunasan pembayaran BPHTB sebagaimana yang ditegaskan Pasal 103 ayat (2) huruf h UU BPHTB.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka salah satu syarat dalam peralihan hak atas tanah menurut hukum yang berlaku adalah adanya bukti pembayaran BPHTB. Akan tetapi dalam praktek dapat saja terjadi persoalan karena penandatanganan akta peralihan hak atas tanah telah dilakukan sebelum dibayarkan BPHTB. Hal ini jelas akan menimbulkan konsekuensi hukum yang dapat berakibat fatal dalam proses peralihannya jika melihat pada perintah yang diharuskan dalam ketentuan normatif tentang peralihan hak atas tanah tersebut.

Bagi PPAT yang membuat akta tanpa mengindahkan pembayaran BPHTB dari pihak terkait jelas akan menimbulkan persoalan hukum juga karena tindakan tersebut diancam dengan sanksi administrasi dari Direktorat Jenderal Pajak / Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan / Kantor Pajak Pratama, disamping sanksi dari Kantor Pertanahan.

Oleh sebab itu mengenai kewajiban pembayaran BPHTB dalam konteks ini menjadi penting dan menarik untuk diteliti serta sangat erat relevansinya dengan profesi PPAT, maka dilakukan suatu penelitian dan menyusunnya dalam tesis dengan topik **“Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”**.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan pembahasan pada latar belakang tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat berkaitan dengan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ?
2. Bagaimana konsekuensi hukum terhadap akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat yang telah ditandatangani oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pembayaran BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan sanksi hukum apa yang diberikan kepada PPAT ?
3. Kendala-kendala apa yang dihadapi oleh PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat dihubungkan dengan BPHTB dan upaya mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian.

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui peran PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat berkaitan dengan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
2. Untuk mengetahui konsekuensi hukum terhadap akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat yang telah ditandatangani oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pembayaran BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan sanksi hukum apa yang diberikan kepada PPAT;
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat dihubungkan dengan BPHTB dan upaya mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoretis, penelitian ini diharapkan akan dapat menjadi referensi bagi mengembangkan teori-teori hukum tentang masalah pajak atau penerimaan negara bukan pajak dari perbuatann hukum dalam peralihan hak atas tanah.

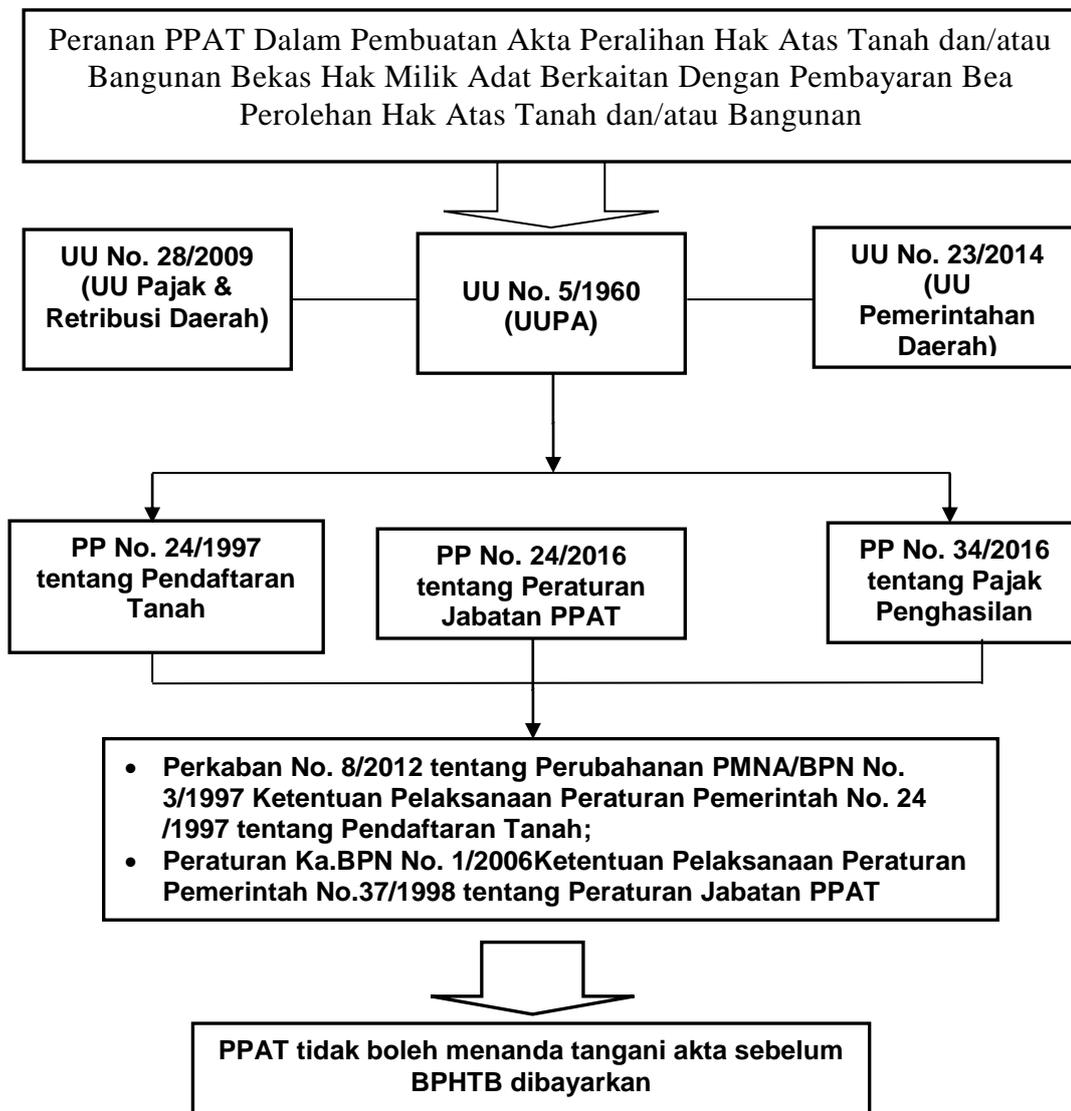
2. Manfaat Praktis :

- a. Penelitian ini diharapkan menjadi bahan rekomendasi bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan atau pembentukan peraturan pelaksanaan tentang perpajakan dan penerimaan negara bukan pajak, khususnya berkenaan dengan BPHTB..
- b. Bagi mahasiswa, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang pelaksanaan perpajakan atau penerimaan negara bukan pajak atau BPHTB yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah.
- c. Bagi masyarakat, khususnya Notaris dan PPAT juga diharapkan akan dapat menjadi bahan informasi sebelum melakukan transaksi atas tanah dalam hubungannya dengan masalah perpajakan atau penerimaan negara bukan pajak atau BPHTB.

E. Kerangka Konseptual Dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka teori dan kerangka konsep dalam penelitian ini akan dikemukakan beberapa teori yang dapat memberikan pedoman dan arahan untuk tercapainya tujuan penelitian ini yang berasal dari pendapat para ilmuwan dan selanjutnya disusun beberapa konsep yang bersumber dari berbagai peraturan dan perundang-undangan yang menunjang tercapainya tujuan penelitian ini. Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



2. Kerangka Teori

Pada bagian ini dikemukakan sejumlah konsep dasar sebagai persiapan dan pedoman dalam mengumpulkan data dan bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini, yang diharapkan akan dapat menjawab permasalahan dan tujuan penelitian yang telah disampaikan di atas. Konsepsi

dasar ini sekaligus juga untuk menghindari kesalahan dalam penafsiran pada pembahasan dan penulisan nantinya.

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.⁴ Sedang kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.⁵

Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk Berta menjelaskan gejala yang diamati,⁶ karena penelitian ini merupakan penelitian hukum maka kerangka teori diarahkan secara ilmu hukum dan mengarahkan diri kepada unsur hukum.

Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat bermacam-macam batasan atau definisi tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya adalah menurut pendapat Rocmat Soemitro, dalam bukunya *Pajak dan Pembangunan* menyebutkan bahwa Pajak adalah:⁷

”iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontrap prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Kemudian beliau menjelaskan bahwa kata ”dapat dipaksakan” artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan suta, dan juga penyanderaan terhadap

⁴ JJ. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Asas-Asas*, Penyunting M. Hisyam, (Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996), hlm. 203.

⁵ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

⁶ Bandingkan Snelbecker dalam Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 1993), hlm. 35.

⁷ Rochamt Soemitro, dalam Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta : Andi, 2002), hlm. 2

pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan adanya jasa tertentu tertentu seperti halnya didalam retribusi”.

Akan tetapi dalam bukunya Pajak dan Pembangunan tahun 1971 pengertian tersebut dikoreksi dan diubah menjadi bahwa Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan ”surplus” nya digunakan untuk publik saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.⁸ Selanjutnya menurut Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul ”Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong” pada Universitas Padjajaran Bandung tahun 1964 memberikan definisi bahwa pajak adalah:⁹

”iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menurut biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

Berikutnya adalah menurut pendapat P.J.A Adriani, seorang guru besar yang pernah mengajar bidang hukum pajak di Universitas Amsterdam dan pimpinan *International Bureau of Fiscal Documentation* di Amsterdam menyebutkan bahwa pajak adalah :¹⁰

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

⁸ *Loc It.*

⁹ *Loc It..*

¹⁰ PJA Adriani, dalam Y Sri Pudyamoko, *Ibid.*, hlm.3

Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah :

"kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan berbagai definisi tersebut dapat ditarik adanya beberapa ciri atau karakteristik dari pajak sebagai berikut¹¹ :

1. Pajak dipungut berdasar undang-undang atau peraturan pelaksanaannya;
2. Terhadap pembayaran pajak, tidak ada teken prestasi yang dapat ditunjukkan secara langsung;
3. Pemungutannya dapat dilakukan baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, karena itu ada istilah pajak pusat dan pajak daerah;
4. Hasil dari uang pajak dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan, dan apabila terdapat kelebihan maka sisanya dipergunakan untuk *public investmen*;
5. Di samping mempunyai fungsi sebagai alat untuk memasukkan dana dari rakyat kedalam kas negara (fungsi *budgeter*), pajak juga mempunyai fungsi lain, yakni fungsi mengatur.

Dalam istilah bahasa Arab, pajak dikenal dengan nama *Adh-Dharibah* atau bisa juga disebut *Al-Maks*, yang artinya adalah ; “Pungutan yang ditarik dari rakyat oleh para penarik pajak.”¹²

Menurut imam al-Ghazali dan imam al-Juwaini, pajak ialah apa yang diwajibkan oleh penguasa (pemerintahan muslim) kepada orang-orang kaya dengan menarik dari mereka apa yang dipandang dapat

¹¹ Y. Sri Pudyatmoko, *Ibid.*, hlm.4

¹² (Lihat Lisanul Arab IX/217-218 dan XIII/160, dan Shahih Muslim dengan syarahnya oleh Imam Nawawi XI/202).

mencukupi (kebutuhan Negara dan masyarakat secara umum) ketika tidak ada kas di dalam baitul mal.»¹³

Adapun pajak menurut istilah kontemporer adalah iuran rakyat kepada kas negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang -sehingga dapat dipaksakan- dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

Berdasarkan istilah-istilah di atas (*al-Jizyah*, *al-Kharaj*, dan *al-'Usyur*), kita dapatkan bahwa pajak sebenarnya diwajibkan bagi orang-orang non muslim kepada pemerintahan Islam sebagai bayaran jaminan keamanan. Maka ketika pajak tersebut diwajibkan kepada kaum muslimin, para ulama dari zaman sahabat, tabi'in hingga sekarang berbeda pendapat di dalam menyikapinya.

Pendapat Pertama: Menyatakan bahwa pajak tidak boleh sama sekali dibebankan kepada kaum muslimin, karena kaum muslimin sudah dibebani kewajiban zakat. Di antara dalil-dalil syar'i yang melandasi pendapat ini adalah sebagaimana berikut:

1) Firman Allah Ta'ala:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil....”. (QS. An-Nisa': 29).

¹³ (Lihat Syifa'ul Ghalil hal.234, dan Ghiyats al-Umam Min Iltiyats Azh-Zhulmi hal.275).

Dalam ayat ini Allah melarang hamba-Nya saling memakan harta sesamanya dengan jalan yang tidak dibenarkan. Dan pajak adalah salah satu jalan yang batil untuk memakan harta sesamanya.

- 2) Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda:

أَلَا لَا تَظْلِمُوا ، أَلَا لَا تَظْلِمُوا ، أَلَا لَا تَظْلِمُوا ، إِنَّهُ لَا
يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ

“Janganlah kalian berbuat zhalim (beliau mengucapkannya tiga kali, pent). Sesungguhnya tidak halal harta seseorang muslim kecuali dengan kerelaan dari pemiliknya.”¹⁴

- 3) Hadits yang diriwayatkan dari Fathimah binti Qais radhiyallahu ‘anha, bahwa dia mendengar Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda:

سِوَى الزَّكَاةِ لَيْسَ فِي الْمَالِ حَقٌّ

“Tidak ada kewajiban dalam harta kecuali zakat. ” (HR Ibnu Majah I/570 no.1789. Hadits ini dinilai dha’if (lemah) oleh syaikh Al-Albani karena di dalam sanadnya ada perawi yang bernama Abu Hamzah (Maimun), menurut imam Ahmad bin Hanbal dia adalah dha’if hadistnya, dan menurut Imam Bukhari, ‘dia tidak cerdas’).

Mereka mengatakan bahwa dalil-dalil syar’i yang menetapkan adanya hak wajib pada harta selain zakat hanyalah bersifat anjuran (bukan kewajiban yang harus dilaksanakan), seperti hak tamu atas tuan rumah. Mereka juga mengatakan bahwa hak-hak tersebut hukumnya wajib sebelum disyariatkan kewajiban zakat, namun setelah zakat

¹⁴ (HR. Imam Ahmad V/72 no.20714, dan di-shahih-kan oleh Al-Albani dalam Shahih wa Dha’if Jami’ush Shagir no.7662, dan dalam Irwa’al Ghalil no.1761 dan 1459)

diwajibkan, maka hak-hak wajib tersebut menjadi mansukh (dihapuskan/dirubah hukumnya dari wajib menjadi sunnah).

- 4) Hadits Buraidah Radhiyallahu ‘Anhu dalam kisah seorang wanita Ghamidiyah yang berzina, bahwasanya Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda tentangnya:

وَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ لَقَدْ تَابَتْ تَوْبَةً لَوْ تَابَهَا صَاحِبُ مَكْسٍ فَ
لَغُفِرَ لَهُ

“Demi dzat yang jiwaku berada di tangan-Nya, sesungguhnya perempuan itu telah benar-benar bertaubat, sekiranya seorang pemungut pajak bertaubat sebagaimana taubatnya wanita itu, niscaya dosanya akan diampuni.”¹⁵

Imam Nawawi rahimahullah menjelaskan bahwa dalam hadits ini terdapat beberapa pelajaran dan hikmah yang agung diantaranya ialah, “Bahwasanya pajak termasuk seburuk-buruk kemaksiatan dan termasuk dosa yang membinasakan (pelakunya), hal ini lantaran dia akan dituntut oleh manusia dengan tuntutan yang banyak sekali di akhirat kelak.”¹⁶ (Lihat Syarah Shahih Muslim XI/202 oleh Imam Nawawi).

- 5) Hadits Uqbah bin ‘Amir radhiyallahu ‘anhu, berkata: Saya mendengar Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda:

لَا يَدْخُلُ الْجَنَّةَ صَاحِبُ مَكْسٍ

¹⁵ (HR. Muslim III/1321 no: 1695, dan Abu Daud II/557 no.4442. dan di-shahih-kan oleh Syaikh Al-Albani dalam Silsilah Al-Ahadits Ash-Shahihah hal. 715-716)

¹⁶ Lihat Syarah Shahih Muslim XI/202 oleh Imam Nawawi).

*“Tidak akan masuk surga orang yang mengambil pajak (secara zhalim).”*¹⁷

Hadist ini dinilai dho’if oleh Syaikh Al-Albani) Dari beberapa dalil di atas, banyak para ulama yang menggolongkan pajak yang dibebankan kepada kaum muslim secara zhalim dan semena-mena, sebagai perbuatan dosa besar, seperti yang dinyatakan Imam Ibnu Hazm di dalam Maratib al Ijma’, Imam adz-Dzahabi di dalam bukunya Al-Kabair, Imam Ibnu Hajar al-Haitami di dalam az-Zawajir ‘an Iqtirafi al Kabair, Syaikh Shiddiq Hasan Khan di dalam ar-Raudah an-Nadiyah, Syaikh Syamsul al-Haq Abadi di dalam Aun al-Ma’bud dan selainnya.

- 6) Ibnu Umar radhiyallahu ‘anhuma pernah ditanya, apakah Umar bin al-Khattab radhiyallahu ‘anhuma pernah menarik pajak dari kaum muslimin. Beliau menjawab: “Tidak, aku tidak pernah mengetahuinya.”¹⁸
- 7) Syaikh Abdul Aziz bin Baz rahimahullah dalam kitabnya, Huquq Ar-Ra’iy war Ra’iyyah, mengatakan, “Adapun kemungkaran seperti pemungutan pajak, maka kita mengharap agar pemerintah meninjau ulang (kebijakan itu)”.

Pendapat Kedua: Menyatakan bahwa pajak boleh diambil dari kaum muslimin, jika memang negara sangat membutuhkan dana, dan untuk menerapkan kebijaksanaan inipun harus terpenuhi dahulu beberapa syarat.

¹⁷ HR. Abu Daud II/147 no.2937.

¹⁸ Lihat Syarh Ma’anil Atsar II/31

Berdasarkan dua pendapat para ulama di atas beserta dalil-dalilnya, maka jalan tengah dari dua perbedaan pendapat ini adalah bahwa tidak ada kewajiban atas harta kekayaan yang dimiliki seorang muslim selain zakat, namun jika datang kondisi yang menuntut adanya keperluan tambahan (darurat), maka akan ada kewajiban tambahan lain berupa pajak (dharibah). Pendapat ini sebagaimana dikemukakan oleh al-Qadhi Abu Bakar Ibnu al-Arabi, Imam Malik, Imam Qurtubi, Imam asy-Syathibi, Mahmud Syaltut, dan lain-lain.¹⁹

Diperbolehkannya memungut pajak menurut para ulama tersebut di atas, alasan utamanya adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat, karena dana pemerintah tidak mencukupi untuk membiayai berbagai “pengeluaran”, yang jika pengeluaran itu tidak dibiayai, maka akan timbul kemadharatan. Sedangkan mencegah kemudaratan adalah juga suatu kewajiban. Sebagaimana kaidah ushul fiqh: *Ma layatimmu al-wajibu illa bihi fahuwa wajibun* (Suatu kewajiban jika tidak sempurna kecuali dengan sesuatu, maka sesuatu itu hukumnya wajib).

Muhammad bin Hasan Asy-Syaibani berkata, “Jika sekiranya seorang penguasa (pemerintahan muslim) hendak menyiapkan sebuah pasukan perang, maka sepantasnya dia menyiapkannya dengan harta yang diambil dari baitul mal kaum muslimin (kas Negara) jika di dalamnya memang ada harta kekayaan yang mencukupinya, dan tidak boleh baginya mengambil harta sedikitpun dari rakyat. Akan tetapi jika di dalam baitul

¹⁹ (Lihat Al-Fatawa Al-Kubra, Syaikh Mahmud Syaltut hal.116-118 cetakan Al-Azhar).

mal tidak ada harta yang mencukupi penyiapan pasukan perang, maka dibolehkan bagi penguasa/pemerintah muslim menetapkan kebijakan kepada mereka (orang-orang kaya agar membayar pajak) sehingga pasukan perang yang akan berjihad menjadi kuat.”²⁰

Berikutnya, dalam pemungutan pajak ada dikenal beberapa sistem pemungutan pajak yaitu :

1. *Official Assessment System*

Official Assessment System adalah di mana wewenang pemungutan pajak ada pada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan ketetapan pajak, yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Jadi, dalam sistem ini para wajib pajak bersifat Pasif dan menunggu ketetapan fiskus mengenai utang pajaknya.

2. *Semi Self Assessment System*

Semi Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang dari wajib pajak berada pada kedua belch pihak, yaitu wajib pajak dan fiskus.²¹ Mekanisme pelaksanaan dalam sistem ini berdasarkan suatu anggaran bahwa wajib pajak pada awal tahun menaksir sendiri besarnya utang pajak terutang yang sesungguhnya ditetapkan oleh fiskus.

Penerapan *Semi Self Assessment System* bersama-sama dengan *Withholding System*, yang pada waktu itu dikenal dengan sebutan tats

²⁰ (Lihat *As-Sair Al-Kabir* beserta syarahnya I/139).

²¹ Rimsky K. Judisseno, *Perpajakan*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1996), hlm 3.

cars Menghitung Pajak sendiri (MPS) dan Menghitung Pajak Orang (MPO) dilaksanakan pada periode 1968- 1983.

3. *Withholding Systems*

Withholding System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana pihak ketiga memungut dan menyetorkan pajak ke kas negara atas nama wajib pajak, kewenangan tersebut diatur dalam peraturan pajak. Sehingga pada prinsipnya *Withholding System* telah diatur dalam Undang-Undang Perpajakan dengan tarif yang pasti besarnya dan pembayarannya dapat sebagai angsuran pajak atau bersifat final.²²

4. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak di mana wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Penekanannya adalah wajib pajak harus aktif menghitung dan melaporkan jumlah pajak terutang tanpa campur tangan fiskus.²³

Sistem ini diberlakukan untuk memberikan kepercayaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya. Dengan menyadari kelemahan-kelemahan yang ditimbulkan sistem tersebut di atas, maka pada umumnya menggunakan *Self Assessment System*.

Pada *full self assessment*, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan

²² *Ibid.* hlm. 4

²³ Mardiasmo, *Perpajakan* (edisi revisi), (Yogyakarta : Andi Offets, 2005), hlm 8

dalam mengisi SPT secara baik dan benar dan menyampaikannya kepada fiskus. Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000, yang telah di ubah dengan undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan : ²⁴

“Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”.

Sesuai dengan proses pemungutan pajak, maka hukum pajak telah dibentuk oleh Negara untuk melakukan pemungutan pajak kepada rakyatnya, supaya dapat memberikan suatu pembenaran terhadap seluruh kebijakan pemerintah yang mewakili Negara dalam proses pemungutan pajak. Untuk itulah, hukum pajak yang dibentuk oleh Negara harus memerhatikan aspek-aspek yuridis dan sosial, demi terwujudnya fungsi pajak. Nilai-nilai filosofis yang mendasari tata cara pemungutan pajak oleh Negara kepada rakyat, merupakan hal yang penting untuk mengetahui keabsahan dari kegiatan pemungutan pajak.

Selain dikenal dengan adanya sistem pemungutan pajak, juga ada teori pemungutan pajak, yaitu:

1. Teori Asuransi

Dimana teori ini menjelaskan bahwa Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus

²⁴ Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2003), hlm. 15

membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.²⁵

2. Teori Kepentingan

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

3. Teori Daya Pikul

Menurut Rimsky K. Judisseno, teori daya pikul merupakan pembebanan pajak itu harus sama beratnya untuk setiap orang sesuai dengan daya pikulnya masing-masing.²⁶

4. Teori Asas Daya Beli

Menurut teori ini bahwa pajak yang dipungut merupakan usaha untuk menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara, yang kemudian sebagai balasannya negara akan menyalurkannya kembali dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

Selanjutnya menurut teori ini maka fungsi pemungutan pajak jika dipandang sebagai gejala dalam masyarakat, dapat disamakan dengan

²⁵ *Ibid*, hlm. 3

²⁶ Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002), hlm. 9.

pompa, yaitu mengambil daya beli masyarakat untuk rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara, dan kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dengan maksud memelihara dan untuk membawanya kearah tertentu. Teori ini mengajarkan, bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu demikian pula bukan kepentingan negara, melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya itu.²⁷

5. Teori Bakti

Penekanan teori ini terletak pada negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh Negara, maka dengan pajak inilah masyarakat dapat menunjukkan salah satu baktinya kepada Negara.²⁸

Berkaitan dengan pemungutan BPHTB oleh PPAT, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tidak secara eksplisit mengatur secara tegas kewajiban PPAT untuk menjamin kepastian tanggal dari akta yang dibuat dihadapannya, tetapi apabila memperhatikan bagian menimbang, definisi, tugas dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah pada peraturan pemerintah tersebut sebagaimana di bawah ini :

²⁷ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung : Eresco, 1995), hlm 35-36.

²⁸ *Ibid*, hlm. 10

- Bagian menimbang huruf b : bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.
- Bab I, ketentuan umum, Pasal 1 butir (1) dinyatakan bahwa Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- Bab II, tugas pokok dan kewenangan PPAT, Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Berdasarkan ketiga ketentuan tersebut disebutkan PPAT diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti yang berupa akta otentik. Mengenai istilah dari akta otentik sendiri dapat diperoleh dari Pasal 1870 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa akta otentik memberikan diantara para pihak, beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang

mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.²⁹ Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan maksud dengan suatu akta otentik ialah :

”suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”

Sejak tahun 1961, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961, Notaris tidak lagi berhak membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Wewenang itu selanjutnya diberikan kepada PPAT yang khusus diangkat oleh dahulu Menteri Agraria, sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disingkat dengan BPN), dan para camat yang juga diberikan wewenang sebagai PPAT. Para Notaris pada umumnya juga merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT merupakan lembaga atau institusi yuridis yang mempunyai karakter sendiri, sebagaimana juga manusia mempunyai karakter sendiri-sendiri. Untuk menyelesaikan hal tersebut penulis memberikan penafsiran dari adanya karakter yuridis PPAT. Perbedaan karakter yuridis tersebut didasarkan pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat

²⁹ Soegondo, Notodisurjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Edisi 1, Cetakan 2 (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 8.

(2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis PPAT dan akta PPAT, yaitu :

- a. Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan atau dalam bidang pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;
- b. Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata;
- d. Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Apabila ini terjadi, akta jual beli yang dibuat oleh Notaris tersebut akan menjadi cacat hukum dalam pembuatannya, karena pemindahan hak

atas tanah yang ada haknya adalah merupakan kewenangan dari PPAT. Dalam hal ini akta yang dibuat oleh Notaris tersebut akan kehilangan otentiknya dan dapat merugikan para pihak.

Istilah akta jual beli PPAT yang dikenal dalam masyarakat luas, secara hukum mempunyai pengertian berupa alat bukti bahwa telah dibuat perikatan berdasarkan perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan oleh para pihak, pembuktian telah dibuatnya perikatan tersebut berupa akta yang dibuat oleh pejabat tertentu yang oleh peraturan perundangan diberi kewenangan untuk itu, yaitu PPAT.

Dalam pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mengakibatkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melakukan pembayaran pajak. Sebagai obyek pajak, khusus peralihan hak atas tanah dan/ atau bangunan melalui dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan PPh yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UUBPHTB).

Dalam bidang perpajakan, menurut Pasal 1 ayat (2), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran pajak Penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan/ atau bangunan, bahwa yang dimaksud pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah:

- a. Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
- b. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
- c. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Selain kewajiban pembayaran PPh yang dikenakan kepada pihak yang memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pihak lawannya kepada siapa is mengalihkan hak atas tanah dan bangunannya juga berkewajiban untuk membayar pajak yang berupa BPHTB. Kewajiban membayar pajak bagi penerima hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UUBPHTB). Undang-Undang tersebut telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UUBPHTB),³⁰ yang selanjutnya sejak tahun 2009 berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan retribusi daerah maka

³⁰ Muhammad Rusjdi, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, & Bea Materai*, (Jakarta : Indeks, 2005), hlm. 127.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan beralih menjadi Pajak daerah yang kewenangannya diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan Perundang-undangan lainnya.

Adapun yang menjadi objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, pemberian hak baru karena pelepasan hak, dan pemberian hak baru di luar pelepasan hak.³¹ Hak atas tanah diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1) adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut

³¹ Valentina Sri S., Aji Suryo, *Perpajakan Indonesia*, Seri Belajar untuk Mahasiswa, Cetakan I (Yogyakarta : UPP MPP YKPN, 2003, hlm. 2.

Hasil Hutan, dan Hak-hak lain yang tidak termasuk diatas akan ditetapkan dalam Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Besarnya BPHTB adalah 5 % (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (yang selanjutnya disingkat dengan NPOPKP). NPOPKP diperoleh dengan cara mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak (yang selanjutnya disingkat dengan NPOP) - Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (yang selanjutnya disingkat dengan NPOPTKP). NPOPTKP untuk masing-masing daerah tidak sama dan ditentukan secara regional. Undang-Undang hanya mengatur mengenai ketentuan maksimal NPOPTKP, yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).

Khusus untuk perolehan hak atas tanah yang disebabkan adanya hak waris atau hibah wasiat yang diterima dalam garis keturunan lurus atau derajat ke atas atau satu derajat ke bawah, termasuk suami/isteri ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Menurut Undang-Undang BPHTB harus telah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. PPAT dan Kepala Kantor Lelang Negara hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Setoran BPHTB, dengan ancaman denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran, bagi yang melanggarnya.³²

³² Valentina Sri S, Aji Suryo, *Op.Cit.* hlm. 8-9.

PPAT dan Kepala Kantor Lelang Negara selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya, wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak, dengan sanksi administratif dan denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini, maka konsepsi yang telah diuraikan di atas, yaitu:

1. Kewajiban perpajakan adalah sebagai kewajiban kenegaraan dan merupakan sarana peran Berta rakyat dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional;
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang, sesuai dengan Pasal 23 UUD 1945 yang berbunyi: Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang;
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang tentang Pajak perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah: BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah danatau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;

4. Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak terjadi karena adanya perbuatan hukum atas tanah dan bangunan yaitu: peralihan hak dan pemberian hak baru.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.³³

1. Pendekatan Masalah.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro,³⁴ yuridis empiris atau yuridis sosiologis artinya adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola. Adapun maksud penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian ini adalah disamping menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perpajakan dan undang-undang tentang pertanahan, juga teori-

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Pres, 1986). hlm. 43

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm.40

teori sosiologi hukum tentang bekerjanya hukum dan kesadaran serta kepatuhan masyarakat terhadap hukum.

2. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*. Menurut Irawan Soehartono³⁵ penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf *deskripsi*, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis, sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan berkaitan dengan peran PPAT dalam pemungutan pajak dikaitkan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Kabupaten Magelang, sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada peran PPAT dalam pemungutan pajak dikaitkan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Kabupaten Magelang.

3. Sumber dan Jenis Data.

Sehubungan dengan itu, maka dalam penelitian ini akan dikumpulkan bahan-bahan dari Data sekunder berupa :

³⁵ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), hlm. 63.

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau *interview* dan penyebaran angket atau *questioner*.³⁶
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.³⁷

4. Teknik Pengumpulan data.

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut untuk memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan peran PPAT dalam pemungutan pajak dikaitkan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Kabupaten Magelang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data adalah sebagai berikut :

- a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat melalui wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pihak-pihak yang diwawancarai terutama

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm. 10

³⁷ P. Joko Subagyo, *Metode penelitian, dalam Teori dan Praktek*. Cetakan kelima, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), hlm 88

orang yang berwenang terkait dengan peran PPAT dalam pemungutan pajak dikaitkan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Kabupaten Magelang.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³⁸

Berdasarkan hal tersebut di atas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

1. Pejabat/pegawai Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Magelang;
2. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Kabupaten Magelang sebanyak 5 (lima) orang;
3. Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari

³⁸ Soetrisno Hadi, *Metodolog Reseacrh Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). hlm. 26

perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer yang terdiri dari :
 - a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
 - b) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah;
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - d) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - h) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan Dan

Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;

- i) Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - j) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - k) Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Bahan Hukum Sekunder meliputi : buku-buku mengenai perpajakan, PPAT dan Notaris, Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah termasuk Kamus Besar Bahasa Indonesia. Selain itu juga digunakan makalah dan/atau artikel tentang perpajakan, PPAT dan Notaris.

5. Teknik Analisis Data.

Dari data yang telah diperoleh, maka akan dilakukan pengolahan dan analisa data untuk mendapatkan gambaran-gambaran yang komprehensif mengenai topik yang diteliti. Hasil analisa data dari penelitian kepustakaan akan dibandingkan dengan data hasil wawancara, kemudian dari keduanya akan dirumuskan suatu kesimpulan atas permasalahan yang diteliti, sehingga pada akhirnya hasil analisa dan kritisasi dari data-data tersebut akan dapat memberikan deskripsi yang jelas dari permasalahan yang dirumuskan dalam bentuk tesis.

G. Jadwal Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan selama 6 (enam) bulan pada periode Oktober 2017 sampai dengan Maret 2018, yang didahului dengan penelitian kepustakaan. Pada periode tersebut kemudian dapat saja dilakukan penelitian kepustakaan dan lapangan secara bersamaan.

No	Nama Kegiatan	Bulan ke-I	Bulan ke II-III	Bulan ke III-IV
1	Penyusunan Proposal			
2	Penelitian Lapangan			
3	Penyusunan hasil			

H. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari empat bab dan tiap bab di rinci menjadi beberapa sub bab, Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai pembahasan tesis ini akan di jelaskan dalam sistematika sebagai berikut ;

BAB I ; merupakan bagian Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang penulisan, permasalahan dalam penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian yang selaras dengan pokok permasalahan, kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika pembahasan yang berisi kerangka pembahasan dari bab I sampai dengan bab IV.

BAB II ; merupakan Tinjauan Pustaka yang akan menjelaskan tentang Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Tinjauan Umum Tanah Adat dan Tinjauan Umum Pajak serta Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

BAB III ; membahas tentang peran PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat berkaitan dengan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan konsekuensi hukum terhadap akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas Hak Milik Adat yang telah ditandatangani oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pembayaran BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan sanksi hukum apa yang diberikan kepada PPAT serta kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas

Hak Milik Adat dihubungkan dengan BPHTB termasuk upaya mengatasinya ?

BAB IV ; 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.