

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena hampir sebagian besar sumber penerimaan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor pembangunan demi eksistensi negara. Sementara itu, Fiskus sebagai aparat yang bertugas untuk memungut pajak juga telah memberikan andil yang tidak sedikit dalam proses pengumpulan dana pembangunan.

Membayar pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan. Kewajiban ini adalah kewajiban seluruh bangsa. Membayar pajak berarti mengikat diri terhadap pembangunan negara. Membayar pajak berarti pula ada kerelaan berkorban untuk tanah air. Karena itu perlu diberikan kebanggaan dan pelayanan kepada para pembayar pajak. Perlu diberikan kemudahan-kemudahan membayar pajak agar semangat dan kepatuhan membayar pajak dapat dipelihara bahkan bila mungkin ditingkatkan. Dalam rangka itu pula, berbagai kemudahan dan fasilitas pelayanan pada masyarakat wajib pajak ditingkatkan secara konseptual. Fasilitas pelayanan ini tidak hanya dituangkan dalam ketentuan perundang-undangan, tapi juga dalam berbagai corak kebijaksanaan administratif, prosedural dan operasional perpajakan.

Fasilitas perpajakan ini pun selalu ditingkatkan mutunya sesuai dengan perkembangan masyarakat dan kemampuan pemerintah.¹

Secara garis besarnya pajak di Indonesia di bagi 2 (dua) yakni :

1. Pajak Negara / Pusat, yaitu pajak yang di pungut oleh pemerintah pusat, penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.²

Direktorat Jenderal Pajak adalah lembaga yang di tunjuk oleh Undang-Undang untuk melaksanakan fungsi pelayanan, pengawasan dan penegakkan hukum terhadap masyarakat Wajib Pajak dan penyelenggara pemungutan pajak negara / pusat.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan 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 kontraprestasi secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983

¹ Salamun A.T, "*Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*", Bina Rena Pariwara, Jakarta, 1991, hlm. 209

² Ida Zuraida, *Penagihan Pajak, Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm 9.

tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang dilakukan Pemerintah memiliki arah dan tujuan untuk :

1. Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak dalam rangka mendukung penerimaan negara;
2. Meningkatkan pelayanan, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat guna meningkatkan daya saing dalam bidang penanaman modal, dengan tetap mendukung pengembangan usaha kecil dan menengah;
3. Menyesuaikan tuntutan perkembangan sosial ekonomi masyarakat masyarakat serta perkembangan di bidang teknologi informasi;
4. Meningkatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban;
5. Menyederhanakan prosedur administrasi perpajakan
6. Meningkatkan penerapan prinsip *self assessment* secara akuntabel dan konsisten; dan
7. Mendukung iklim usaha ke arah yang lebih kondusif dan kompetitif.

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), dibebankan kepada pihak pembeli.

Dasar hukum validasi adalah diatur dalam Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran BPHTB (SSB) pada Pasal 3 ayat (1) bahwa ketentuan sebagaimana dalam pasal 2 maka (Kantor Pajak Bumi dan Bangunan / Kantor Pajak Pratama menindaklanjuti dengan :

1. Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran PBB lainnya;
2. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
3. Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
4. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif pengenaan atas objek pajak tertentu besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayar; dan 5). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Besarnya BPHTB diatur pada Pasal 51 Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, bahwa dalam peralihan hak jual beli ditetapkan dengan tarif pajaknya adalah sebesar 5% (lima persen) dari hargatanah(hargatransaksi).

Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Tarif bea Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).³

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.⁴

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“PROBLEMATIKA HUKUM PERBEDAAN HARGA TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (PERDA NOMOR 2 TAHUN 2011 KOTA KENDARI).”**

³ PERDA Kota Kendari Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

⁴ Marihot Paha Siahaan, 2010, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 7.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penetapan nilai transaksi sebagai dasar validasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari?
2. Apa saja problematika hukum yang dapat timbul karena perbedaan harga transaksi sebenarnya dengan verifikasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari?
3. Bagaimana solusi problematika hukum yang timbul pada perbedaan harga transaksi sebenarnya dengan verifikasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penetapan nilai transaksi sebagai dasar validasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari
2. Untuk mengetahui problematika hukum yang dapat timbul karena perbedaan harga transaksi sebenarnya dengan verifikasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari
3. Untuk mengetahui solusi problematika hukum yang timbul pada perbedaan harga transaksi sebenarnya dengan verifikasi BPHTB oleh Bapenda Kota Kendari

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Pajak mengenai aspek

perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan dan dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut bagi para akademis maupun masyarakat umum guna menambah khasanah ilmu dalam hukum, khususnya dapat memberi masukan bagi penyempurnaan peraturan dalam masalah perpajakan khususnya mengenai problematika hukum tentang perbedaan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan dengan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.⁵ Didalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu :

1. Pengenaan Pajak

Pengenaan Pajak adalah pembebanan kewajiban pembayaran pajak kepada Wajib Pajak. Dasar Pengenaan Pajak adalah nilai uang berupa jumlah harga jual, penggantian, nilai impor, nilai ekspor, atau nilai lain yang dijadikan sebagai dasar untuk menghitung pajak yang terutang. Harga jual adalah nilai berupa uang, termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh penjual, karena penyerahan Barang Kena Pajak (BKP), tidak termasuk PPN yang dipungut menurut Undang-Undang PPN dan potongan harga yang dicantumkan dalam faktur pajak. Penggantian adalah nilai berupa uang, termasuk semua biaya yang

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm 132

diminta atau seharusnya diminta oleh pemberi jasa karena penyerahan Jasa Kena Pajak (JKP), tidak termasuk PPN yang dipungut menurut Undang-Undang PPN dan potongan harga yang dicantumkan dalam faktur pajak. Biaya tersebut antara lain biaya pengangkutan, biaya asuransi, biaya bantuan teknik, biaya pemeliharaan, biaya pengiriman, dan biaya garansi. Nilai impor adalah nilai berupa uang yang menjadi dasar penghitungan bea masuk ditambah pungutan lainnya yang dikenakan pajak berdasarkan ketentuan perundang-undangan pabean untuk impor Barang Kena Pajak, tidak termasuk PPN yang dipungut menurut Undang-Undang PPN. Nilai ekspor adalah nilai berupa uang, termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh eksportir. Nilai lain adalah suatu nilai berupa uang yang digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak untuk penyerahan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak yang memenuhi kriteria tertentu. Pengenaan dengan menggunakan nilai lain diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 567/KMK.04/2000. Nilai lain yang ditetapkan tersebut adalah:

- a. Pemakaian sendiri dan pemberian cuma-cuma BKP dan atau JKP,
DPP = Harga jual atau penggantian setelah dikurang laba kotor.
- b. Penyerahan BKP kepada pedagang perantara atau melalui juru lelang.
- c. Penyerahan rekaman suara atau gambar dengan harga jual rata-rata.
- d. Penyerahan film cerita dengan harga jual rata-rata per judul film.
- e. Persediaan BKP yang tersisa saat pembubaran perusahaan dengan
Harga Pasar Wajar.

- f. Penyerahan BKP dan atau JKP dari Pusat ke Cabang atau sebaliknya dan Penyerahan BKP dan atau JKP antar Cabang, DPP= Harga Perolehan (HPP).
- g. Aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan sepanjang PPN atas perolehan aktiva tersebut menurut ketentuan dapat dikreditkan.
- h. Penyerahan jasa biro perjalanan atau pariwisata dan penyerahan jasa pengiriman paket, DPP 10% dari jumlah tagihan atau jumlah seharusnya ditagih.
- i. Penyerahan kendaraan bermotor bekas dengan DPP 10% x harga jual.
- j. Penyerahan jasa anjak piutang sama dengan DPP 5% x *service charge* dan diskon.
- k. Penyerahan produk hasil tembakau, DPP= harga jual eceran.
- l. Penyerahan BKP melalui pedagang perantara, DPP= kesepakatan harga pedagang perantara dengan pembeli.
- m. Penyerahan emas perhiasan dan atau jasa yang terkait dengan emas perhiasan oleh pengusaha emas perhiasan. DPP= 20% x harga jual emas perhiasan atau nilai penggantian.
- n. Penyerahan pupuk tertentu untuk sektor pertanian. DPP= harga eceran tertinggi.⁶

⁶ <https://klikpajak.id/blog/bayar-pajak/dasar-pengenaan-pajak/>

2. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan adalah pajak penghasilan Final atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Pajak Penghasilan atau PPh adalah pajak yang dibebankan atas suatu penghasilan yang diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar negeri. Dasar hukum PPh adalah Undang-Undang (UU) Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. UU ini mengalami empat kali perubahan, yakni :

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 tentang Perubahan Atas UU No.7/1983 tentang Pajak Penghasilan.
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan Kedua UU No.7/1983 tentang Pajak Penghasilan.
- c. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga UU No.7/1983 tentang Pajak Penghasilan.
- d. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat UU No.7/1983 tentang Pajak Penghasilan.

Pajak penghasilan dibedakan menjadi beberapa kategori yakni PPh yang dikenakan pada wajib pajak orang pribadi, yang terbagi atas pegawai serta bukan pegawai maupun pengusaha dan PPh yang dibebankan atas penghasilan wajib pajak badan atau perusahaan, hingga objek yang dikenakan PPh itu sendiri. Objek PPh dalam UU PPh dirincikan sebagai berikut :

- a. Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang industri, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini.
- b. Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan
- c. Laba usaha
- d. Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk:
 - 1) Keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal .
 - 2) Keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya.
 - 3) Keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan dalam bentuk apa pun.
 - 4) Keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan, atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk industri, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha,

pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan.

- 5) Keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan pertambangan
- e. Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan pengembalian pajak.
 - f. Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang.
 - g. Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi.
 - h. Royalti atau imbalan atas penggunaan hak.
 - i. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta.
 - j. Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala.
 - k. Keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - l. Keuntungan selisih kurs mata uang asing.
 - m. Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva
 - n. Premi asuransi
 - o. Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas.

- p. Tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak.
- q. Penghasilan dari usaha berbasis industri.
- q. Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai ketentuan umum dan tata cara perpajakan.
- r. Surplus Bank Indonesia.

Sedangkan penghasilan yang dapat dikenakan pajak penghasilan bersifat final adalah:

- a. Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi.
- b. Penghasilan berupa hadiah undian.
- c. Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi industri yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura.
- d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan.
- e. Penghasilan tertentu lainnya yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Subjek PPh adalah orang atau pihak yang bertanggungjawab atas pajak penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak maupun

bagian tahun pajak. Subjek pajak penghasilan artinya orang yang harus membayar pajak penghasilan dan disebut sebagai Wajib Pajak (WP). Status sebagai WP ini ditetapkan dengan cara yang bersangkutan mendaftarkan diri terlebih dahulu ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pendaftaran diri sebagai WP dilakukan di KPP tersebut harus sesuai dengan wilayah domisili yang bersangkutan.⁷

3. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

4. Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.

a. Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

⁷ <https://klikpajak.id/blog/perhitungan/pajak-penghasilan-jenis-pph-objek-subjek-tarif-perhitungan/>

b. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi. Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

c. Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

d. Penghibahan

Penghibahan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

e. Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang

yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

5. Sertipikat Tanah

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.⁸ Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.⁹ Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut : “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum

⁸ Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

⁹ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Menurut Urip Santoso, bahwa sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
- c. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
- d. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.

6. Harga

Dalam Ensiklopedi Indonesia disebutkan harga merupakan suatu nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu tertentu dan tempat tertentu. Istilah harga digunakan untuk memberikan nilai finansial pada suatu produk barang atau jasa. Biasanya penggunaan kata harga berupa digit nominal besaran angka terhadap nilai tukar mata uang yang menunjukkan tinggi rendahnya nilai suatu kualitas barang atau jasa. Harga dalam ilmu ekonomi dapat dikaitkan dengan nilai

jual atau beli suatu produk barang atau jasa sekaligus sebagai variabel yang menentukan komparasi produk atau barang sejenis.¹⁰ Harga adalah sesuatu yang bernilai yang harus direlakan oleh pembeli untuk memperoleh barang atau jasa. Ini mencakup biaya-biaya transaksi, saldo minimum atau kompensasi. Harga jual produk mempunyai fungsi ganda. Fungsi pertama adalah, sarana untuk memenangkan persaingan dipasar. Fungsi kedua, harga adalah sumber keuntungan. Harga adalah bunga, biaya administrasi, biaya provisi dan komisi, biaya kirim, biaya tagih, biaya sewa, biaya iuran, dan biaya-biaya lainnya.¹¹ Ketika sebuah harga sebagai bagian dari penjualan produk yang berkualitas tinggi tentunya disertai dengan harga yang tinggi pula. Demikian juga untuk penjualan produk yang berkualitas rendah akan disesuaikan dengan harga yang rendah pula. Dalam persaingan perusahaan dituntut untuk dapat memberikan produk yang bermutu dan memiliki nilai merek pada tingkat harga tertentu yang dapat dijangkau konsumen dan dapat diterima di pasaran, guna meningkatkan volume penjualan. Dalam konsep Islam, penetapan harga diberikan sesuai kebebasan pasar, dan menyerahkannya kepada hukum naluri yang kiranya dapat melaksanakan fungsinya selaras dengan penawaran dan permintaan, namun tidak boleh melakukan ikhtikar, yaitu mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan menjual lebih sedikit barang untuk harga yang lebih tinggi. Dalam hal praktik tidak terpuji tersebut, maka Islam yang sifatnya *rahmatan lil a'alam*

¹⁰ <http://id.wikipedia.org/wiki/Harga> di akses pada 15 Februari 2020.

¹¹ Kasmir, 2003. *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada Cet. ke empat, Jakarta. h. 196.

mengajarkan intervensi otoritas resmi dan memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk melakukan kebijakan pengendalian harga (*price fixing*). Bila ada kenaikan harga barang diatas batas kemampuan masyarakat, maka pemerintah melakukan pengaturan dengan operasi pasar. Sedangkan, bila harga terlalu turun sehingga merugikan produsen, maka pemerintah meningkatkan pembelian atas produk tersebut dari pasar.¹² Oleh karena harga sesuai dengan kekuatan penawaran dan permintaan di pasar, maka harga barang tidak boleh ditetapkan pemerintah, karena ketentuan harga tergantung pada hukum *supply and demand*. Inilah yang menjadi poin penting mekanisme pasar Islami menuju harga yang adil. Namun demikian, ekonomi Islam masih memberikan peluang pada kondisi tertentu untuk melakukan intervensi harga (*price intervention*) bila para pedagang melakukan monopoli dan kecurangan yang menekan dan merugikan konsumen. Secara umum harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Penentuan harga dalam Islam ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan yang terjadi secara alami. Harga berarti sesuatu bagi konsumen dan sesuatu yang lain bagi penjual. Bagi konsumen, ini merupakan biaya atas sesuatu. Bagi penjual, harga adalah pendapatan, sumber utama dari keuntungan. Harga juga merupakan sejumlah

¹²Adiwarman Karim.2003,*Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani Press,Jakarta, h. 146.

kompensasi (uang maupun barang, kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi barang atau jasa.¹³

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat

¹³Charles W. Lamb dkk.,2001.*Pemasaran*,Salemba Empat, Jakarta, h.268.

¹⁴ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁵

2. Teori Kemanfaatan

Menurut Jeremy Bentham (Teori Utilitis). Hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan. Artinya hukum menjamin kebahagiaan bagi sebanyak banyaknya orang atau masyarakat. Menurut Prof. Subekti S.H Tujuan hukum adalah menyelenggarakan keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan. Menurut Purnadi dan Soerjono Soekanto, tujuan hukum adalah kedamaian hidup manusia yang meliputi ketertiban eksterm antar pribadi dan ketenangan intern pribadi :

- a. Mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi masyarakat.
- b. Menciptakan keadilan dan ketertiban.
- c. Menciptakan pergaulan hidup antar anggota masyarakat.
- d. Memberi petunjuk dalam pergaulan masyarakat

3. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung eksterm yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksterm itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing - masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama,

¹⁵ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan. Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya adalah :

a. Keadilan Komutatif

Keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, dimana yang diutamakan adalah obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang/antar individu. Di sini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

b. Keadilan Distributif

Keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, dimana yang menjadi subyek hak adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/negara. Disini yang ditekankan bukan asas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditetapkan adalah asas proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan dan hak-hak.

c. Keadilan Legal

Keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang.

d. Keadilan Vindikatif

Keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan.

e. Keadilan Reaktif

Keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.

f. Keadilan Protektif

Keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain.¹⁶

4. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

¹⁶ <http://www.Pengertian-Ahli.Com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#>. Di akses pada tanggal 12 Oktober 2020

G. Metode Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Pendahuluan bab ini berisi antara lain Latar belakang masalah, Perumusan Masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Kerangka konseptual, Kerangka teori, Metode penelitian dan Sistematika penulisan.

Bab II : Didalam bab ini akan menjelaskan tentang Tugas, Wewenang, Kewajiban, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Perpajakan Indonesia, Tinjauan Umum tentang Pemungutan Pajak Daerah, Tinjauan Umum tentang Peraturan Daerah, Dasar hukum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Objek dan Subjek BPHTB, Proses validasi BPHTB, Tinjauan Umum tentang Problematika Hukum.

- Bab III : Pembahasan, menjelaskan dan menjawab rumusan masalah yang akan dituangkan dalam hasil penelitian, pembahasan mengenai penetapan nilai transaksi, problematika hukum dan solusinya.
- Bab IV : Didalam bab ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan sarandarihasilpenelitianini.

