

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Di Indonesia pajak merupakan tagihan wajib bagi wajib pajak perorangan maupun wajib pajak badan yang berguna untuk meningkatkan pendapatan kas negara atau pemasukan untuk negara guna peningkatan pembangunan infrastruktur negara maupun meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan Obyek Pajak. Atas peralihan hak tersebut dikenakan pajak dari dua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi Penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan dari sisi Pembeli dikenakan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kegiatan yang dikenakan Pajak BPHTB dan PPh terjadi pada transaksi Jual Beli Tanah yang ada haknya.

Dalam hal pemungutan pajak, Undang-Undang Dasar 1945 menentukan pada Pasal 23 A yang menyebutkan:

“Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.

Pasal tersebut merupakan kewajiban warga negara, yang ikut serta dalam pertahanan dan keamanan negara dan kewajiban warga negara untuk

membayar, karena dapat dikatakan dimanapun juga bahwa kewajiban membayar pajak merupakan aturan kewajiban dasar warga negara. Pemungutan pajak harus dilandaskan undang-undang karena, dibalik ketentuan tersebut terkandung dasar pemikiran yang sangat prinsipiil dan bersifat filosofis, mengingat pajak itu merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang tdk ada imbalannya yang dapat ditunjukan secara langsung. Peralihan kekayaan dari satu pihak kepada pihak lain harus terjadi dengan mendasarkan pada cara-cara yang baik dan seizin pemiliknya.<sup>1</sup>

Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subyek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak sesuai dengan perolehan hak yang terjadi.<sup>2</sup> Subyek yang dikenakan Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, subyek pajak BPHTB tersebut disebut juga sebagai wajib pajak BPHTB. Sedangkan yang menjadi objek dari pajak BPHTB yaitu perolehan atau penerimaan hak atas tanah dan bangunannya dari hasil pemindahan hak atas tanah.<sup>3</sup> Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar atau dilunasi oleh Wajib Pajak.

Dalam hubungannya dengan adanya suatu wilayah dipermukiman Bumi dan segala sesuatu yang bernilai di atasnya, dalam pelaksanaan

---

<sup>1</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, ANDI, Yogyakarta, 2002, hlm 53

<sup>2</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm 73

<sup>3</sup> Arie Prawira Sholeh, *Penetapan Dan Pemungutan Pajak Daerah BPHTB*, 2015, Hlm 7

pemungutan pajak harus memiliki aturan yang jelas. Peraturan yang berkaitan dengan pajak ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dasar pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah undang-Undang nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997, dalam memori penjelasan disebutkan, Bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, dan juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Selain bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui Pembayaran Pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>4</sup>

Khusus mengenai pajak yang dibebankan kepada pembeli, yang berupa BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, Tentang perubahan atas undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dirumuskan sebagai berikut: “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.”

---

<sup>4</sup> Memori Penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*

BPHTB merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.<sup>5</sup>

Objek pajak BPHTB dalam PERDA Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 disebutkan bahwa Objeknya adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pelaksanaan melibatkan beberapa pejabat yang terkait dalam pemungutan BPHTB dikota Semarang yakni: Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris sebagai PPAT, Kepala kantor pelayanan lelang, kepala kantor bidang pertanahan sesuai yang dijelaskan dalam PERDA Kota Semarang Nomor 2 tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas segala peralihan hak sesuai harga nilai pasar adalah DPPKD Kota Semarang.

Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB ketika seorang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan kemudian mendaftarkan untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan melimpahkan kewenangannya melalui kuasa jual terhadap Notaris atau PPAT yang dimana dalam praktiknya penarikan pajak BPHTB yang dilakukan oleh pejabat yang menerima kuasa terkadang tidak sesuai Nilai pasar yang seharusnya di bebaskan terhadap penjual maupun pembeli tanah atau bangunan. Hal ini menarik bagi penulis untuk meneliti serta membuat Tesis dengan Judul PERAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN

---

<sup>5</sup> Marihot, Op.Cit, Hlm 50

PENCEGAHAN PELAKSANAAN KUASA JUAL BELI TANAH  
BERKAITAN DENGAN BEBAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH / BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA SEMARANG.

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulisan dapat merumuskan permasalahan hukum yang berkaitan dengan penelitian, sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?
2. Apa saja faktor-faktor yang timbul akibat penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Untuk mengetahui peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- b) Untuk mengetahui faktor-faktor yang timbul akibat peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian dari penulis ini adalah sebagai berikut :

- a) Kegunaan teoritis;

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan acuan bagi mereka yang ingin mendalami bidang hukum pajak Pertanahan mengenai Jual Beli terutama dalam hal peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b) Kegunaan praktisi;

- 1) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah ataupun instansi yang terkait yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyikapi pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

## 2) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi permasalahan yang berkaitan dengan perpajakan di bidang pertanahan dalam pelaksanaan kuasa jual beli tanah yang berkaitan dengan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), sehingga masyarakat dapat memahami serta belajar sendiri tanpa melalui Kuasa.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Indonesia sebagai negara hukum yang menganut sistem hukum Romawi yakni sistem *Hukum Kontinental*, yang hanya mengenal pembuktian dengan tulisan yang dimaksud dengan pembuktian disini adalah berupa surat dengan demikian surat yang mempunyai kekuasaan pembuktian terutama mengenai kepastian tanggalnya dan penandatngannya yaitu dalam bentuk akta oentik. Suatu akta oentik adalah suatu tulisan didalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana aktanya dibuat.<sup>6</sup>

Pada awalnya jabatan pejabat pembuat akta tanah hakikatnya adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk

---

<sup>6</sup> Lihat pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lengkapnya berbunyi, " Suatu akta oentik adalah suatu akta didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya".

melayani kebutuhan masyarakat. Jadi sepanjang, alat bukti ootentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka pejabat akan tetap diperlukan eksistensinya ditengah masyarakat. Seperti yang dikenal dizaman “*Republik der Verenigde Nederlanden*” mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya “*Oost Ind. Compagnie*” di Indonesia.<sup>7</sup>

Notaris dalam jabatan sesungguhnya merupan instansi yang dengan akta-akta menimbulkan sifat (kekuatan) otentik, sehingga alatpembuktian itu dapat dibuktikan dengan kuat dan sah tentang sesuatu peristiwa hukum, yang menimbulkan banyak kepastian hukum (*rechtszekerheid*).<sup>8</sup>

Maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, perwujudan tentang perlunya keberadaan pejabat umum untuk lahirnya akta ootentik tidak dapat dihindarkan agar suatu tulisan mempunyai bobot ootentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang maka konsekuensinya yaitu bahwa pejabat umum yang melakukan pembuatan akta ootentik harus pula diatur oleh undang-undang.<sup>9</sup>

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **W.J.S Poerwadarminta** *memberikan suatu batasan peranan sebagai suatu yang memegang pimpinan utama dalam terjadinya sesuatu atau peristiwa* (W.J.S Poerwadarminta, 1982:735).

---

<sup>7</sup> G.H.S Lumbang Tobing, *Peraturan pejabat Notaris*, Cetakan ke-3, Jakarta : Erlangga, 1983, Hlm. 15

<sup>8</sup> Notodisoerjo.R.S, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta, 1993, hlm.7

<sup>9</sup> Dunia Internasional melalui UNESCO pada tanggal 29 April 1998 telah mengakui Akta Notaris sebagai akta bukti yang terkuat dan terpenuh.



Lebih lanjut **Soerjono Soekanto** mengemukakan bahwa: *Peranan merupakan hak dan kewajiban yang bersifat sukarela walaupun tidak terlalu mudah untuk menetapkan apakah secara substansial peranan merupakan hak dan kewajiban, oleh karena itu dipergunakan istilah authority atau power bagi kedudukan itu dipergunakan superior dan kepatuhan kedudukan informal. Apabila orang yang telah melaksanakan hak dan kewajiban, maka ia telah melaksanakan peranan (Soerjono Soekanto, 1982:4)*”.

Dari beberapa pendapat tersebut diatas maka dapat dikatakan bahwa pengertian peranan dalam hal ini adalah kedudukan atau posisi yang dilaksanakan oleh camat yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban dalam melaksanakan tugasnya sebagai seorang pimpinan atau kepala wilayah kecamatan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta yang di buat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam pasal Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum

yang diberi kewenangan untuk itu, maka akta PPAT merupakan akta otentik (Irawan Soerodjo,2003:44).

Menurut Pasal 5 ayat (3), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dan diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus, yaitu:<sup>10</sup>

- a Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.
- b Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan atas resipositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

---

<sup>10</sup> Sri Warjiyati, *Memahami Dasar Ilmu Hukum Konsep Dasar Ilmu Hukum*, Prenadamedia Group (Devisi Kencana), Jakarta, Cetakan ke-1, 2018, Hlm 166

## 2. Peralihan Hak melalui Kuasa Jual Beli Tanah

### a. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar 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.*"<sup>11</sup>

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4dan2016) secara khusus menjawab permasalahan ini yang diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4dan2016, berbunyi sebagai berikut: "*Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli*

---

<sup>11</sup> <https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah>, diakses pada tanggal 9 Mei 2020, Pukul 17:43 WIB

*telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”*

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan - badan hukum<sup>12</sup>.

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah)<sup>13</sup>.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan diterangkan sebagai berikut :

- a Pewarisan tanpa wasiat

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007, Hlm 10

<sup>13</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2005, Hlm 56

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

b Pemandahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subjek yang ingin

menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah merupakan suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam

praktek, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.

#### **b. Kuasa Jual Beli Tanah**

Pelimpahan kuasa menjual rumah atau tanah telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1792. Dalam KUHPerdata tersebut, pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian mengenai seorang yang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk menyelenggarakan suatu urusan.

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdata).

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 (dua) versi, yaitu:

1. Akta Pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai: PJB Belum Lunas)
2. Akta Pengikatan Jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara LUNAS, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses

penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat (biasa disebut sebagai: PJB Lunas). Kuasa untuk menjual, bisa masuk sebagai klausul dalam PJB, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam Perjanjian Jual Beli, maka yang ditandatangani hanyalah akta Perjanjian Jual Beli saja.

Namun apabila bentuknya adalah PJB belum lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dilampirkan dengan kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Sehingga ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, maka Notaris dan PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya.

Surat kuasa ini hanya berkaitan dengan hal-hal untuk urusan. Sementara untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk hipotek, hanya bisa dilakukan oleh pemilik yang sah. Surat kuasa ini bisa sewaktu-waktu tidak berlaku atau berakhir karena beberapa alasan.

### 3. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak

#### a. Pajak menurut Ahli

Berikut beberapa pengertian pajak menurut para sarjana, diantaranya:

1) Santoso Brotodiharjo, hukum pajak disebut juga dengan hukum fiksial, yaitu keseluruhan dari peraturan – peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antar negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya sering disebut wajib pajak).<sup>14</sup>

2) Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H, menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak dapat jasa timbal (kotra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Kemudian menjelaskan bahwa kata “dapat dipaksakan” artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan sita, juga penyanderaan terhadap pembayaran pajak tidak dapat

---

<sup>14</sup> Amin Purnawan, *Hukum Pajak “Aspek Keadilan dalam Penagihan Pajak”*, unissula press, Semarang, 2009, Hlm 7



diunjukkan adanya jasa timbal balik tertentu seperti halnya dalam redistribusi.<sup>15</sup>

#### **b. Pajak dalam Islam**

Jika diperhatikan istilah-istilah diatas, yang kita dapatkan bahwa pajak sebenarnya diwajibkan bagi orang-orang non muslim kepada pemerintah islam sebagai bayaran jaminan keamanan, maka ketika pajak tersebut diwajibkan kepada kaum muslimin, para ulama berbeda pendapat di dalam menyikapinya.

Menyatakan pajak tidak boleh sama sekali dibebankan kepada kaum muslimin karena kaum muslimin sudah dibebani kewajiban. Jikalau diperbolehkan menarik pajak ada beberapa syarat yang harus dipenuhi karena islam adalah agama yang anti kedhaliman. Pajak yang diakui dalam sejarah islam dan sistem yang dibenarkan harus memenuhi beberapa syarat yaitu :

- 1) Benar-benar harta itu dibutuhkan dan tidak ada sumber lain;
- 2) Pemungut pajak yang adil;
- 3) Pajak hendaknya digunakan untuk membiayai kepentingan umat;
- 4) Persetujuan para ahli dan cendekiawan yang berakhlak.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Ibid, Amin Purnawan, Hlm. 7

<sup>16</sup> <http://aswajanucenterjatim.com/hujjah-aswaja/hukum-pajak-menurut-islam/> , diakses pada tgl 02 Januari 2020, Pukul 19:29

**4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Segala Peralihan Hak Akibat Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Kota Semarang**

**a. Subyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>17</sup>

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi sebagai berikut: *“Bumi, Air, Kekayaan dan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat”*.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 85 sampai dengan Pasal 93. Peraturan terkait lainnya antara lain:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 111 s.d. 114 tahun 2000,
- b) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561 dan KMK.04 dan 2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah

---

<sup>17</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, Andi Offset, Yogyakarta, 2001, Hlm. 272

dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91 dan PMK.03 dan 2006,

- c) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516 dan KMK.04 dan 2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14 dan PMK.03 dan 2009.

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib 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.

**b. Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi dan peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi;

- 1) Pemindahan Hak;
  - a) Jual beli,
  - b) Tukar menukar,
  - c) Hibah yaitu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu,
  - d) Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia,
  - e) Waris yaitu pengalihan hak yang dilakukan terhadap tanah dan atau bangunan dalam garis keturunan lurus,
  - f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau kepada badan hukum lainnya,
  - g) Pemisahan yang menyebabkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau

bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama,

h) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut,

i) Penunjukkan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang,

j) Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung;

(1) Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut,

(2) Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu usaha menjadi dua usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa likuidasi badan usaha yang lama,

(3) Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

2) Pemberian Hak Baru

a) Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak,

b) Diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undang yang berlaku.

Objek yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) antara lain:

- 1) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
- 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,
- 3) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan,
- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
- 5) Karena wakaf atau warisan,

6) Untuk digunakan kepentingan ibadah.

Jenis-Jenis Hak Atas Tanah diatur dalam beberapa peraturan, antara lain:

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria; antara lain:

a) Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah,

b) Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku,

c) Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria,

d) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan perjanjian, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Rusun;  
Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat bagian bersama benda bersama, tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan,

3) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;

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

**5. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Segala Peralihan Hak Sesuai Harga Nilai Pasar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota**

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yakni Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP):

<b>Jenis Transaksi</b>	<b>Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)</b>
------------------------	-------------------------------------------



Jual-Beli	Harga Transaksi
Tukar Menukar	Nilai Pasar
Hibah	Nilai Pasar
Hibah Wasiat	Nilai Pasar
Pemasukkan dalam perseroan atau badan hukum	Nilai Pasar
Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar
Penggabungan, peleburan, dan pemekaran usaha	Nilai Pasar
Hadiah	Nilai Pasar
Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 9 tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka DPP yang dipakai adalah NJOP.

Selanjutnya didalam pasal 7 UU BPHTB, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir

adalah Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 1 Desember 2000 yang kemudian ditindaklanjuti lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000. Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian mengalami perubahan dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 tanggal 22 Februari 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

- 1) untuk 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 suamidanistri, ditetapkan paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah),
- 2) untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR bersubsidi, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan

Melalui KPR Rumah Susun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp.49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah),

## F. Kerangka Teoritis

Dalam penelitian ini, teori yang penulis gunakan adalah

### 1. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles dalam bukunya *Nicomachean Ethics* sepenuhnya ditujukan bagi keadilan sebagai inti dari filsafat hukum, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Berkaitan dengan ini tentunya teori keadilan sangat relevan mengingat hukum hanya bisa ditegakkan dan diterapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Terlebih apabila dikaitkan dengan salah satu nilai Pancasila yaitu dalam sila ke-5 Pancasila yang berbunyi, “Keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia”.<sup>18</sup> Secara teoritis konsep keadilan Plato berdasar pada aliran filsafat idealisme, sedangkan konsep keadilan Aristoteles bertolak dari aliran filsafat realisme. Filsafat Plato mendasarkan diri pada alam ide yang bersifat mutlak dan abadi. Landasan filsafatnya ialah percaya dan menerima sepenuhnya alam nyata sebagai obyektifitas. Dalam pandangan filsafat ini alam nyata diterima sepenuhnya sebagai suatu totalitas yang menjadi sumber dari segala apa yang ada.<sup>19</sup> Alam nyata tersusun dan bertalian secara hirarkis serta membentuk suatu totalitas yang di dalamnya

---

<sup>18</sup>Ira Alia Maerani, *Hukum Pidana & Pidana Mati*, Unissula Press, Semarang, 2018, hlm. 132

<sup>19</sup>J.H. Rapar, *Filsafat Politik Aristoteles*, Rajawali Press, Jakarta, 1993, hlm. 92.

makna dan ketertiban dapat dicapai manusia melalui akal pikirannya. Akal merupakan alat untuk mengetahui dan pengetahuan tersebut memberikan norma-norma mengenai baik buruk yang berguna untuk manusia, seperti dikatakan oleh Plato keadilan ialah susunan ketertiban dari orang-orang yang menguasai diri sendiri. Sebaliknya Aristoteles menekankan filsafatnya pada kesadaran, maksudnya dalam pandangan Aristoteles titik sentralnya adalah kesadaran yang ada pada subyek yang berpikir.<sup>20</sup>

Keadilan memiliki ragam makna yang menjadikan definisi keadilan beragam pula. Pada akhirnya pemikiran Aristoteles mulai tergeser dengan munculnya paradigma Galilean atau paradigma mekanik-kasual yang bertolak dari anggapan bahwa seluruh alam semesta ini pada hakikatnya merupakan himpunan fragmen yang berhubungan secara interaktif dalam suatu jaringan kausalitas yang berlangsung tanpa henti dan tanpa mengenal titik henti di tengah alam objektif (yang menyebabkan tunduk kepada imperativa alami yang berlaku universal serta berada di luar rencana dan kehendak siapapun).<sup>21</sup>

Berkenaan dengan teori keadilan, John Rawls berusaha membangun teorinya secara teliti. Menurutnya, keadilan itu tidak saja meliputi konsep moral tentang individunya, tetapi juga mempersoalkan

---

<sup>20</sup>Bahder Johan Nasution, "Kajian Filosofis Tentang Hukum Dan Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern", Jurnal Yustisia, Vol. 3 No.2, 2014, hlm. 9-10

<sup>21</sup> Mahmutarom HR, *Op. Cit*, hlm. 38

mekanisme dari pencapaian keadilan itu sendiri, termasuk juga bagaimana hukum turut serta mendukung upaya tersebut.<sup>22</sup>

Dalam menentukan pengertian keadilan, baik secara formal dan substansial, hal ini rasanya amat sulit ditentukan secara definitif. Keadilan itu dapat berubah-ubah isinya, tergantung dari pihak siapa yang menentukan isi keadilan itu, termasuk juga faktor-faktor lainnya yang turut membentuk konteks keadilan itu, seperti tempat dan waktunya. Namun secara umum, ada unsur-unsur formal dari keadilan (sesuai dengan pembagian aliran keadilan menurut Kelsen dan Rawls) yang pada dasarnya terdiri atas:

- 1) Keadilan merupakan nilai yang mengarahkan setiap pihak untuk memberikan perlindungan atas hak-hak yang dijamin oleh hukum (unsur hak).
- 2) Perlindungan ini pada akhirnya harus memberikan manfaat kepada setiap individu (unsur manfaat).

Rawls berpikir, dengan cara yang sama tentang keadilan. Orang yang rasional akan menyeimbangkan kepentingan-kepentingan secara netral, seperti ia akan memotong sebuah kue secara netral atau jujur, jika ia belum mengetahui bagian mana yang akan diterimanya sendiri. Orang yang rasional, dan belum mengetahui bagian mana yang akan diterimanya, tentu akan memotong kue secara sama, yaitu setengah-setengah. Rawls mengatakan bahwa seorang yang

---

<sup>22</sup>*Ibid*, hlm. 100

rasional, tanpa mengetahui bagian mana yang akan diterimanya dari masyarakat, akan memilih prinsip-prinsip keadilan yang *fair* (netral, jujur, dan adil). Semua teori keadilan adalah merupakan teori tentang cara untuk menyatukan kepentingan-kepentingan yang berbeda dari seluruh warga masyarakat. Seperti yang diketahui, menurut konsep keadilan utilitis, cara yang adil mempersatukan kepentingan-kepentingan yang berbeda, ialah dengan cara selalu memperbesar kebahagiaan. Pembahasan ini membawa kesadaran kita bahwa teori keadilan yang kedua, yaitu teori keadilan dari John Rawls, yang dapat dianggap sebagai suatu jawaban terhadap kritik-kritik yang dibuat oleh penentang dari teori utilitis. Kita akan mengetahui bahwa, disaat teori utilitis menjumpai kegagalan, maka disaat itu pula, teori Rawls berhasil.<sup>23</sup>

Teori Keadilan ini memiliki 2 (Dua) tujuan sebagaimana yang dikemukakan oleh John Rawls, yaitu:

- a. Mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dimaksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif. Kedua, Rawls mau mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori utilitarianisme. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average utilitarianisme*). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan dan kegunaan. Sedang utilitarianisme rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika

---

<sup>23</sup> John Rawls, 2006, *Op. Cit*, hlm. 677.

hanya diandikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi utilitarianisme tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi utilitarianisme tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral etis atas keadilan sosial.

- b. Mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori utilitarianisme. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (average utilitarianisme). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan dan kegunaan. Sedangkan utilitarianisme rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika hanya diandikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi utilitarianisme tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi utilitarianisme tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral etis atas keadilan sosial.<sup>24</sup>

Rawls ingin membangun sebuah teori keadilan yang mampu menegakkan keadilan sosial dan sekaligus dapat dipertanggungjawabkan secara objektif khususnya dalam perspektif demokrasi. *Justice as Fairness* merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua pihak yang bebas, rasional, dan sederajat. Rawls menekankan pentingnya melihat keadilan sebagai “keadilan utama” yang harus dipegang teguh sekaligus menjadi semangat dasar dari berbagai lembaga sosial dasar suatu masyarakat.<sup>25</sup>

Rawls menekankan posisi penting suatu prosedur yang fair demi lahirnya keputusan-keputusan yang oleh setiap orang dapat

---

<sup>24</sup> Damanhuri Fattah, “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, Jurnal TAPIs, Vol. 9 No. 2, 2013, hlm. 32-33

<sup>25</sup> Mahmutarom HR, *Op. Cit.*, hlm. 44

diterima sebagai hal yang adil. Adapun prosedur yang *fair* ini hanya bisa terpenuhi apabila terdapat iklim musyawarah yang memungkinkan lahirnya keputusan yang mampu menjamin distribusi yang *fair* atas hak dan kewajiban. Rawls menegaskan pentingnya semua pihak, yang terlibat dalam proses musyawarah untuk memilih prinsip-prinsip keadilan, berada dalam suatu kondisi awal yang disebutnya “posisi asali” (*the original position*).<sup>26</sup> Rawls memunculkan gagasan tentang posisi asali dengan sejumlah catatan: Pertama, adalah penting untuk menegaskan terlebih dahulu bahwa Rawls melihat posisi asali sebagai suatu prasyarat yang niscaya bagi terjaminnya keadilan sebagai *fairness*. Namun, Rawls tidak pernah memandang posisi asali sebagai suatu yang riil, melainkan merupakan sebuah kondisi awal yang bersifat imajiner. Menurutnya, kondisi awal imajiner ini harus diandaikan dan diterima, karena hanya dengan cara ini tercapainya keadilan sebagai prosedur murni bisa dibayangkan. Hanya saja, kendati bersifat imajiner, bagi Rawls posisi asal sudah merupakan syarat yang memadai untuk melahirkan sebuah konsep keadilan yang bertujuan pada terjaminnya kepentingan semua pihak secara *fair*.

## 2. Teori Perpajakan

Tugas negara pada prinsipnya berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya. Salah satu cara untuk

---

<sup>26</sup> Iqbal Hasanuddin, “Telaah atas Filsafat Politik John Rawls”, Jurnal Refleksi, Vol. 17 No. 2, 2018, hlm. 196



mencapai dan menciptakan kesejahteraan dengan melakukan penarikan atau pemungutan pajak.<sup>27</sup> Oleh karena itu, negara berhak memungut pajak tanpa mengabaikan teori-teori perpajakan yang ada. Apabila dikaitkan dengan pemungutan pajak terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), teori pajak yang dipakai antara lain:

a) Teori Gaya Pikul

Teori ini mengemukakan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dari wajib pajak, jadi tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaan juga pengeluaran belanja wajib pajak tersebut.

**Menurut Prof. W.J.de Langen** daya pikul adalah besarnya seseorang untuk mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya, setelah dikurangi dengan yang mutlak kebutuhan yang primer (biaya hidup yang sangat mendasar). Kekuatan untuk menyerahkan uang kepada negara (pajak) barulah ada, jika kebutuhan primer untuk hidup telah tersedia. Hak manusia pertama adalah hak untuk hidup, maka sebagai analisis yang pertama adalah minimum kebiasaan (*bestaans minimum*).<sup>28</sup>

**Menurut Mr.A.J.Cohen Stuart** daya pikul diumpamakan sebuah jembatan, yang pertama-tama harus dapat memikul

---

<sup>27</sup> Bohari, "Pengantar Hukum Pajak", Raja Grafindo Persada, 2001, Jakarta, hlm 35.

<sup>28</sup> Waluyo, Perpajakan Indonesia. Edisi 5, Salemba Empat, 2005, hlm. 3

bobotnya sendiri sebelum dicoba untuk dibebani dengan beban lain. Beliau menyarankan bahwa yang sangat diperlukan dalam kehidupan tidak dimasukkan ke dalam daya pikul. Kekuatan untuk menyerahkan uang kepada negara barulah ada jika kebutuhan-kebutuhan primer untuk hidup sudah terpenuhi.<sup>29</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode Penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.<sup>30</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologi dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.<sup>31</sup> Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan dengan memadukan penelitian yang dilakukan di lapangan yang merupakan data primer. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-

---

<sup>29</sup> Ibid, Hlm.3

<sup>30</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2003, Hlm 1

<sup>31</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm 15

fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>32</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi<sup>33</sup>. Khususnya dalam hal Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Pencegahan Pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah Berkaitan Dengan Beban Pajak Bea Perolehan Han Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Semarang.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Data Primer dan Data Sekunder.

### a Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari obyeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan obyek yang diteliti.<sup>34</sup>

### b Data Sekunder

---

<sup>32</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, Op.cit. hlm 16

<sup>33</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur Dan Strategis*, Sinar Pagi, Jakarta, Hlm. 9.

<sup>34</sup> Nanang Martono, *Metode Penelitian Kuantitatif : Analisis Isi dan Analisis Data Sekunder*, Edisi Revisi 2, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 11

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian:

1) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum primer penelitian dalam penelitian ini yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Dasar Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)
- d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- e) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Rusun
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria

- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor III Tahun 2000 tentang Penerapan BPHTB
- i) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006,
- j) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14/PMK.03/2009.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Berbagai macam Kepustakaan yang berupa hasil-hasil penelitian dan semua yang berkaitan dengan pelaksanaan penelaahan terhadap keberatan terkait pengajuan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi untuk menjamin kepastian hukumnya. Bahan hukum sekunder juga dapat berarti bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan buku primer, yaitu:

- a) Kepustakaan atau buku literatur yang berkaitan dengan hukum pajak pertanahan mengenai peralihan hak melalui Jual Beli.
- b) Hasil penelitian data tertulis berupa karya ilmiah yang berkaitan dengan Peralihan hak Jual Beli

#### 4. Metode Analisis Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a Penelitian Lapangan ( *Field Research* )

Penelitian Lapangan ( *Field Research* ), yaitu suatu metode pengumpulan data menggunakan sistem yang langsung melakukan penelitian dilapangan yang sesuai dengan judul tesis. Kemudian metode ini menggunakan tehnik sebagai berikut:

- 1) Observasi, yaitu berupa pengamatan terlibat (*participant observation*) dan juga menggunakan observasi secara sistematis untuk memperoleh data yang berguna untuk melengkapi keterangan atau informasi yang telah diperoleh.
- 2) Wawancara bebas terpimpin (*interview*), yaitu pengumpulan data yang relevan terhadap maksud-maksud dari penelitian yang telah direncanakan dengan jalan tanya jawab kepada responden. Untuk menentukan responden maka diperlukan metode *purposive random sampling* atau penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek di dasarkan pada

tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.<sup>35</sup> Responden dalam wawancara ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang dan Subyek Peralihan Hak atas Jual Beli.

b Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data yang berhubungan dengan jalan membaca, menelusuri, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas yang kebanyakan terdapat diperpustakaan-perpustakaan kemudian mengambil hal-hal yang dibutuhkan baik secara langsung maupun saduran.

## H. Sistematika Penulisan

Guna mempermudah pembaca dalam memahami penulisan Hukum Yang Berjudul Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Pencegahan Pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah Berkaitan Dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Semarang, maka perlu dikemukakan sistematika penulisannya sebagai berikut:

---

<sup>35</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm. 51

## BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini juga memuat tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian yang terdiri: Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Dan Metode Analisis Data; Serta Sistematika Penulisan.

## BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini merupakan tinjauan dari aspek teoritis yang bertujuan untuk mendasari penganalisisan masalah, yang antara lain menguraikan : Tinjauan Umum Tentang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Tentang Jual-Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Kuasa Jual-Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pajak dan Hukum Pajak, Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Segala Peralihan Hak Akibat Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Segala Peralihan Hak Sesuai Harga Nilai Pasar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota.



**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Didalam bab ini berisikan pengolahan data penelitian mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu Tentang Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Kuasa Jual Beli Tanah Berkaitan Dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Mengetahui Faktor-Faktor Yang Timbul Akibat Penerapan Pencegahan Pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah Yang Berkaitan Dengan Beban Pajak Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

**BAB IV : PENUTUP**

Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran.