

**PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERHITUNGAN NILAI PEMBAYARAN PAJAK ATAS TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH  
NOMOR 6 TAHUN 2012 KABUPATEN PEKALONGAN**

**TESIS**



Oleh:

**RINA WIDOASTUTI**

NIM : 21301900061

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERHITUNGAN NILAI PEMBAYARAN PAJAK ATAS TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH  
NOMOR 6 TAHUN 2012 KABUPATEN PEKALONGAN**



**TESIS**

Oleh:

**RINA WIDOASTUTI**

NIM : 21301900061

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERHITUNGAN NILAI PEMBAYARAN PAJAK ATAS TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH  
NOMOR 6 TAHUN 2012 KABUPATEN PEKALONGAN**

**TESIS**

Oleh:

**RINA WIDOASTUTI**

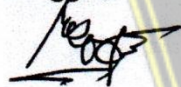
NIM : 21301900061

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Tanggal,



**Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H.,M.H.**

**NIDN : 06-1306-6101**

Pembimbing II

Tanggal,



**Dr. Soegianto, S.H.,M.Kn.**

**NIDN : 06-2509-6601**

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum



**Dr. Maryanto., S.H.,M.H**

**NIDN : 06-2908-6301**

**PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERHITUNGAN NILAI PEMBAYARAN PAJAK ATAS TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH  
NOMOR 6 TAHUN 2012 KABUPATEN PEKALONGAN**

**TESIS**

Oleh:

**RINA WIDOASTUTI**


NIM : 21301900061

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 30 Agustus 2021  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

**Tim Penguji**

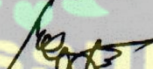
Ketua,



**Prof. Dr. Mahmutarom Harun Rasyid, S.H., M.H.**

**NIDN : 06-1803-5901**

Anggota,



**Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.**

**NIDN : 06-1306-6101**

Anggota,



**Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.**

**NIDN : 06-2509-6601**

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Ilmu Hukum



**Dr. Maryanto, S.H., M.H.**

**NIDN. 0629086301**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RINA WIDOASTUTI

NIM : 21301900061

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**Peran Dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 26 Juni 2021

Yang menyatakan



**RINA WIDOASTUTI**

**NIM: 21301900061**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**"Sebelum apapun, persiapan adalah kunci menuju kesuksesan."**

**- Alexander Graham Bell -**



Tesis ini penulis persembahkan kepada:

- ✦ Kedua orang tua tercinta;
- ✦ Suamiku (M. Mirza) tercinta;
- ✦ Anak-anakku (Ananda Najam Hada dan Ananda M. Aftan Alfahd) tersayang;
- ✦ Civitas Akademika UNISSULA

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum wr. Wb*

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / tesis yang berjudul **Peran Dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar Magister (S.2) Kenotariatan.

Selama penyusunan tesis ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H dan Dr. Soegianto, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan tesis yang penuh kesabaran selalu membimbing dan mengarahkan hingga tesis ini selesai.
4. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Orang Tua yang selalu mendoakan, menasehati, memberi motivasi, dan kasih sayangnya.
6. Suamiku tercinta yang selalu memberikan semangat dan *support* kepada penulis untuk menyelesaikan studi Magister Kenotariatan.
7. Anak-anakku tersayang yang menjadi motivasi penulis agar segera menyelesaikan studi Magister Kenotariatan.

8. Sahabat dan Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan tesis ini, oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dpat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 30 Agustus 2021

Penulis

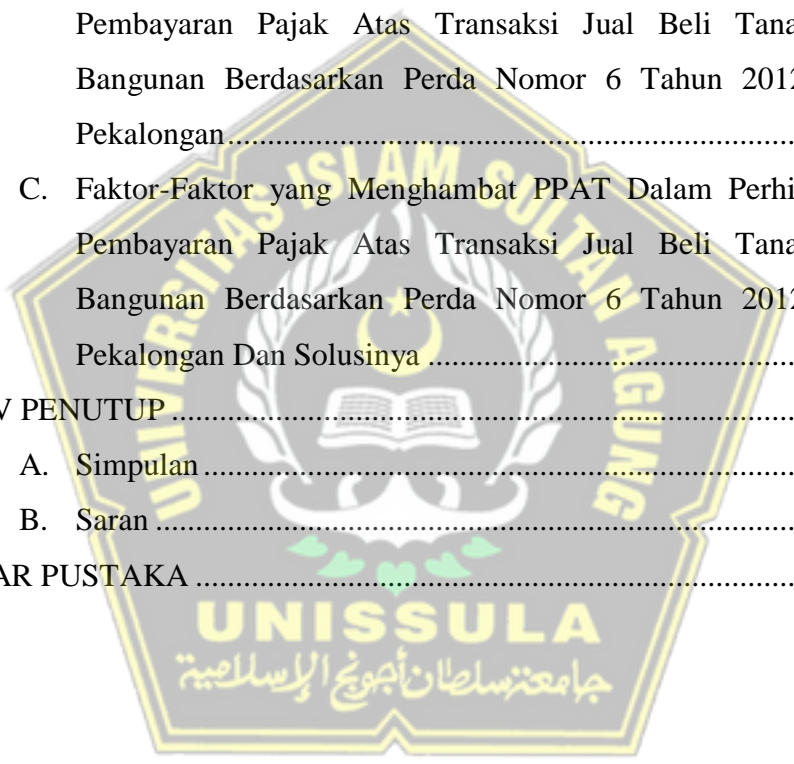




## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori .....	14
G. Metode Penelitian .....	24
H. Sistematika Penulisan .....	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	31
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah....	31
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	37
3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	40
B. Tinjauan Umum Tentang Pajak .....	43
1. Pengertian Pajak .....	43
2. Jenis Pajak.....	45
3. Asas-Asas Perpajakan.....	48
4. Fungsi Pajak.....	49
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	50

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum .....	50
2. Jual Beli Tanah atau Bangunan .....	51
3. Syarat-Syarat Jual Beli.....	53
D. Tinjauan Umum Tentang Pajak Dalam Perspektif Islam .....	56
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>63</b>
A. Perhitungan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Pekalongan .....	63
B. Peran dan Tanggungjawab PPAT Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.....	90
C. Faktor-Faktor yang Menghambat PPAT Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan Dan Solusinya .....	101
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>109</b>
A. Simpulan .....	109
B. Saran .....	111
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>112</b>



## ABSTRAK

Pelaksanaan peralihan hak melalui proses jual beli, pada tahap perhitungan nilai pembayaran pajak beberapa kali ditemukan masyarakat yang dengan sengaja secara terang-terangan meminta untuk mengurangi nilai transaksi dari harga yang seharusnya, agar biaya pajak tidak besar. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan, mengetahui dan menganalisis peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, dan faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya.

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dengan melakukan wawancara, kepustakaan, dan studi dokumen yang kemudian dianalisis menggunakan teori peran, teori tanggung jawab, teori keadilan, dan teori kepastian hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan didasarkan pada perhitungan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, yaitu kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar. Tanggung jawab PPAT adalah membantu klien melakukan pengajuan online dalam website yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Pekalongan. Faktor-faktor yang menghambat PPAT adalah website hanya bisa diakses dan yang dapat login adalah PPAT, bukan wajib pajak itu sendiri, terkadang sistem susah untuk diakses dan ataupun eror, serta diperlukan koneksi yang bagus guna kelancaran dalam mengaksesnya. Patokan sebagai dasar perhitungan pembayaran BPHTB tidak jelas, Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, keterbatasan pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah, batasan kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB. Solusi yang diberikan berupa memberikan penyuluhan yang rutin kepada masyarakat dan harus ada aturan yang jelas mengenai perhitungan NPOP.

**Kata Kunci:** Peran dan Tanggung Jawab, PPAT, Pembayaran Pajak

## **ABSTRACT**

*In the implementation of the transfer of rights through the buying and selling process, at the stage of calculating the value of tax payments several times, people found that they deliberately and openly asked to reduce the transaction value from the price it should have been, so that tax costs would not be large. This writing aims to find out and analyze the calculation of the value of the sale and purchase transaction of land and/or buildings in Pekalongan Regency, to find out and analyze the role and responsibilities of PPAT in calculating the value of tax payments on land and/or building sale and purchase transactions based on Regional Regulation Number 6 of 2012 Pekalongan Regency, and the factors that hinder PPAT in calculating the value of tax payments on land and/or building sale and purchase transactions based on Regional Regulation Number 6 of 2012 Pekalongan Regency and how to solve them.*

*This research approach uses a sociological juridical, namely research through a legal approach and examines laws that have problems in practice. Sources and types of data used are primary data and secondary data. The method of collecting data is by conducting interviews, literature, and document studies which are then analyzed using role theory, responsibility theory, justice theory, and legal certainty theory.*

*The results of the study indicate that the calculation of the value of the sale and purchase of land and/or buildings in Pekalongan Regency is based on calculations that have been determined by the laws and regulations. The role and responsibility of PPAT in calculating the value of tax payments on land and/or building sale and purchase transactions based on Perda Number 6 of 2012 Pekalongan Regency, namely PPAT's obligation in making a deed is first to ensure that the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) has been paid. PPAT's responsibility is to help clients make online submissions on the website provided by the Pekalongan Regency Government. The factors that hinder PPAT are that the website can only be accessed and those who can login are PPAT, not the taxpayer itself, sometimes the system is difficult to access and/or has errors, and a good connection is needed for smooth access. The benchmark as the basis for calculating BPHTB payments is not clear, the market price of land and/or buildings is less transparent, the public's limited knowledge of BPHTB is low, the limits of PPAT's obligations in viewing BPHTB payments. The solution provided is in the form of providing regular counseling to the community and providing full flexibility to PPAT in the process of collecting and there must be clear rules regarding the calculation of NPOP*

**Keywords:** *Roles and Responsibilities, PPAT, Tax Payment*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap negara mempunyai sumber pendapatan yang berbeda-beda. Tidak terkecuali negara berkembang atau pun negara maju pasti mempunyai sumber pendapatan yang digunakan oleh negaranya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Indonesia merupakan negara berkembang yang penerimaan terbesarnya diperoleh dari pajak. Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak harus berdasarkan keadilan serta memberikan kepastian hukum bagi pembayar pajak tanpa memandang pajak sebagai beban melainkan sebagai suatu kewajiban kenegaraan yang harus dipenuhi sebagai anggota masyarakat yang mendapatkan pelayanan dari pemerintah.<sup>1</sup>

Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang. Pajak merupakan gejala sosial dan hanya terdapat dalam suatu masyarakat. Tanpa ada masyarakat, tidak mungkin ada suatu pajak.<sup>2</sup> Berdasarkan pendapat

---

<sup>1</sup> Dina Erlinda, dkk, "Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kabupaten Bogor", *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2, 2020, hlm. 947

<sup>2</sup> Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Ed. Revisi Bandung: PT Refika Aditama, 2010, hlm. 1.

tersebut, dapat dilihat bahwa pajak itu bersumber dari masyarakat dan untuk masyarakat.<sup>3</sup> Artinya negara menarik pajak dari masyarakat yang akan dipergunakan lagi untuk menunjang segala aspek kehidupan masyarakat yang dikelola dan dikuasai oleh negara. Salah satu pajak di Indonesia yang merupakan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah terhadap tanah dan bangunan adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

BPHTB ini dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang didapat oleh orang atau badan, terkait dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan oleh penghadap. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yaitu telah dilunasinya BPHTB oleh wajib pajak. Namun, apa yang terjadi jika PPAT tidak menjalankan apa yang disebutkan dalam ketentuan tersebut. Tentunya PPAT akan dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.<sup>4</sup>

Meskipun penghadap atau wajib pajak telah memberikan bukti setoran pajaknya, tidak menutup kemungkinan terjadinya pemalsuan terhadap bukti setoran pajak tersebut. Pada dasarnya, pajak itu dibayarkan sendiri oleh penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan. Namun, PPAT dalam memberikan pelayanan yang lebih baik kepada klien dan untuk menghindari

---

<sup>3</sup> Miyasto, *Sistem Perpajakan*, Yogyakarta: PT. Liberty, 1997, hlm. 3.

<sup>4</sup> Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini, "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah," *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3, No. 3 (2018): 273-281

hal-hal yang dapat merugikan PPAT dan/atau para penghadap, maka PPAT dapat menerima titipan pembayaran pajak dari penghadap. Para PPAT tersebut pada akhirnya memberikan syarat agar pajak jual beli maupun pajak lainnya yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah agar dibayarkan melalui rekening notaris yang mengurus peralihan hak tersebut atau apabila dibayar sendiri oleh klien, maka notaris yang bersangkutan akan melakukan validasi atau pengecekan keabsahan bukti pembayaran pajak terhadap proses peralihan hak atas tanah yang ditanganinya.<sup>5</sup>

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dikenakan pajak, sebab subjek pajak tersebut dapat dikatakan akan atau telah mendapat nilai ekonomis dari perolehan hak tersebut. Dasar hukum BPHTB dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bab II Bagian Ketujuh Belas tentang BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 (selanjutnya akan disebut UU PDRD). Kewajiban wajib pajak untuk melunasi BPHTB bergantung pada perbuatan hukum apa yang dilakukan.

Perbuatan hukum ini akan terkait dengan dokumen-dokumen atau pun akta-akta yang diperlukan untuk memindahkan hak. Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, salah satunya yaitu notaris atau pun PPAT sesuai dengan yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan jabatan notaris atau jabatan PPAT. Ada kewajiban yang harus dilakukan PPAT sebelum

---

<sup>5</sup> Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar, *Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau, Jurnal Akrab Juara 2*, No. 2 (2017): 73-84

menandatangani akta terkait dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan oleh penghadap. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD yaitu telah dilunasinya BPHTB oleh wajib pajak. Namun, apa yang terjadi jika PPAT tidak menjalankan apa yang disebutkan dalam ketentuan tersebut. Tentunya PPAT akan dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.

PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak yang disebut akta jual beli Akta jual beli (AJB) adalah akta yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak sepakat, dan kesepakatan tersebut dijabarkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, serta biayanya telah dilunasi. Jika biaya transaksi jual tanah belum dilunaskan maka AJB tidak dapat dibuat. Dengan demikian kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB.<sup>6</sup>

PPAT sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek

---

<sup>6</sup> Saktisila Widjono, W, (2013), *Tesis, "Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan"*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, hlm. 6.



dan harga transaksi telah di sepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah.<sup>7</sup>

Pelaksanaan peralihan hak melalui proses jual beli, pada tahap perhitungan nilai pembayaran pajak beberapa kali ditemukan masyarakat yang dengan sengaja secara terang-terangan meminta untuk mengurangi nilai transaksi dari harga yang seharusnya, agar biaya pajak tidak besar. Pelanggaran ini terjadi akibat ketidaktahuan informasi terhadap peraturan-peraturan pemerintah, atau disebabkan faktor lain, seperti masyarakat yang sudah mengetahui hal tersebut, namun tetap menawar harga pajaknya. Hal ini merupakan pencerminan dari moral dan etika masyarakat yang kurang sadar hukum.

Di Kabupaten Pekalongan sudah ditetapkan peraturan perhitungan nilai pembayaran pajak yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Perda No. 6 Tahun 2012). Adanya Perda tersebut sesuai dengan Surat Menteri ekuangan RI Nomor S-666/PK/2012 tanggal 08 Agustus 2012 perihal Persetujuan Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Tahun 2013. Selain itu, hal yang mendasari diundangkannya Perda No. 6 Tahun 2012 sebagai wujud kepatuhan terhadap amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang

---

<sup>7</sup> Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, (2017), *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pekalongan. Jurnal Akta*, 4(3) h. 3.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberikan kewenangan lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan dalam bentuk kenaikan tariff maksimum, perluasan obyek pajak, dan pengalihan sebagian pajak pusat menjadi pajak daerah.

Pada akhir 2018, Pemerintah Kabupaten Pekalongan dalam hal ini Badan Keuangan Daerah (BKD) bekerja sama dengan Bank meluncurkan sebuah aplikasi layanan pembayaran pajak online termasuk didalamnya BPHTB. Layanan tersebut menjadikan wajib pajak, PPAT, dan petugas BKD tidak perlu bertatap muka langsung guna mencegah adanya kebocoran yang selama ini dialami karena beberapa pihak melakukan suatu kerja sama agar BPHTB yang dibayarkan dibawah harga yang seharusnya.

Kewenangan dalam melakukan pengelolaan sistem online tersebut diatur oleh Bupati yang selanjutnya dilimpahkan ke Kepala Badan Keuangan Daerah. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya masih terdapat persoalan yang sama di masyarakat khususnya wajib pajak yakni mengenai hasil verifikasi BKD dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas peralihan hak atas tanah akibat perbuatan hukum jual beli sebagaimana berdasarkan harga transaksi atau nilai pasar. Misalnya, banyaknya masyarakat yang ingin diturunkan nilai transaksinya karena keberatan dengan hasil verifikasi yang dilakukan BKD yang dianggap terlalu tinggi sehingga terjadi tawar menawar nilai pajak antara wajib pajak dengan BKD. Selain itu, masyarakat juga memohon kepada PPAT untuk menurunkan nilai transaksi pada jual beli agar

perhitungan pajaknya menjadi rendah. Hal ini dapat mengakibatkan penerimaan pajak asli daerah menjadi kurang maksimal.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang pembayaran pajak tanah dan/atau bangunan, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh dengan mengambil judul **Peran Dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan?
2. Bagaimana peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan?
3. Apa saja faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya.

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

1. Secara Teoritis
  - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu hukum khususnya mengenai peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.
  - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Secara Praktis
  - a. Bagi Masyarakat dan Mahasiswa

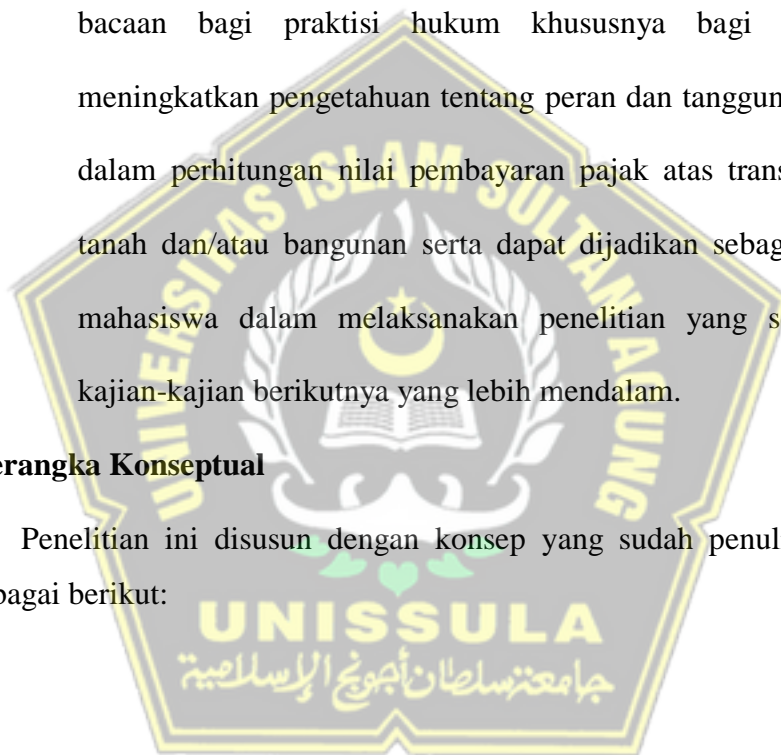
Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

b. Bagi Praktisi Hukum

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi praktisi hukum khususnya bagi PPAT untuk meningkatkan pengetahuan tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

**E. Kerangka Konseptual**

Penelitian ini disusun dengan konsep yang sudah penulis rancang sebagai berikut:



### Das Sollen

Pemungutan pajak sesuai dengan:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
5. Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-666/PK/2012 tanggal 8 Agustus 2012;
6. Perda Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun

### Das Sein

1. Kurangnya informasi atau ketidaktahuan dari masyarakat terhadap peraturan mengenai perhitungan nilai pajak.
2. Masyarakat meminta PPAT menurunkan nilai pajak dari yang seharusnya.
3. Tidak ada kepastian hukum dalam perhitungan nilai pajak sehingga masih terjadi adanya tawar menawar dalam perhitungan

### Penyimpangan

Perhitungan nilai pajak yang tidak berkepastian membuat masyarakat melakukan tawar menawar di BPKAD. Beberapa kali dijumpai masyarakat meminta kepada PPAT untuk menetapkan nilai pajak lebih rendah dari harga yang seharusnya.

### Permasalahan

1. Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan
2. Peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.
3. faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2012 dan solusinya.

1. Teori Peran
2. Teori Tanggung Jawab
3. Teori Keadilan
4. Teori Kepastian Hukum

Pembahasan

Kesimpulan dan Saran

## 1. Peran

Peran adalah pola perilaku normatif yang diharapkan pada kedudukan (status) tertentu.<sup>8</sup> Sebuah kedudukan (status) memiliki peran tertentu yang harus dijalankan sesuai dengan aturan (norma) yang berlaku. Tak ada peran tanpa kedudukan atau kedudukan tanpa peranan. Posisi seseorang dalam masyarakat merupakan unsur statis yang menunjukkan tempat individu pada organisasi masyarakat. Peran lebih banyak menunjuk pada fungsi, penyesuaian diri, dan sebagai suatu proses. Jadi, seseorang menduduki suatu posisi dalam masyarakat serta menjalankan suatu peran.<sup>9</sup>

## 2. Tanggung jawab

Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).<sup>10</sup>

## 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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. PPAT adalah

---

<sup>8</sup> Amin Nurdin dan Ahmad Abrori, *Mengerti Sosiologi: Pengantar untuk Memahami Konsep-Konsep Dasar*, Jakarta: UIN Jakarta Press, 2006, hlm. 47

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm. 213.

<sup>10</sup> <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada tanggal 18 Juni 2021, Pukul 20:21

wewenang hukum yang juga dapat dijabat oleh camat. Dengan demikian, camat tersebut statusnya adalah PPAT sementara.<sup>11</sup>

#### 4. Pembayaran

Pembayaran adalah suatu proses, cara, atau perbuatan membayar.<sup>12</sup>

#### 5. Pajak

Pajak adalah pungutan wajib dari rakyat untuk negara. Setiap sen uang pajak yang dibayarkan rakyat akan masuk dalam pos pendapatan negara dari sektor pajak. Penggunaannya untuk membiayai belanja pemerintah pusat maupun daerah demi kesejahteraan masyarakat.

Uang pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi. Pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintah untuk mendanai pembangunan di pusat dan daerah, seperti membangun fasilitas umum, membiayai anggaran kesehatan dan pendidikan, dan kegiatan produktif lain. Pemungutan pajak dapat dipaksakan karena dilaksanakan berdasarkan undang-undang.

#### 6. Transaksi Jual Beli

Jual beli secara istilah berarti transaksi tukar menukar barang dengan konsekuensi beralihnya hak kepemilikan yang dapat terlaksana dengan akad, baik akadnya berupa ucapan maupun perbuatan.

jual-beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk

---

<sup>11</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>, diakses pada tanggal 20 November 2020

<sup>12</sup> <https://kbbi.kata.web.id/pembebanan/>, diakses pada tanggal 20 November 2020



membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dalam penggunaan sehari-hari mengandung arti saling tukar atau tukar menukar.<sup>13</sup> Dengan kata lain jual beli adalah tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu atau disebut dengan akad. Kata tukar-menukar atau peralihan kepemilikan dengan penggantian, mengandung maksud yang sama bahwa kegiatan mengalihkan hak dan pemilikan itu berlangsung secara timbal balik atas dasar kehendak dan keinginan bersama. Kata secara suka sama suka atau menurut bentuk yang dibolehkan mengandung arti bahwa transaksi timbal balik ini berlaku menurut cara yang telah ditentukan, yaitu secara suka sama suka.<sup>14</sup>

#### 7. Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Sedangkan bangunan menurut KBBI adalah sesuatu yang didirikan atau dibangun, seperti: rumah, gedung, dll).

#### 8. Kabupaten Pekalongan

Kabupaten Pekalongan adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibu kotanya adalah Kajen. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa dan Kabupaten Pekalongan di Utara, Kabupaten Batang di Timur, Kabupaten Banjarnegara di Selatan, serta Kabupaten Pemalang di

---

<sup>13</sup> Sohari Sahrani ; Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Penerbit, 2011, hal. 65

<sup>14</sup> Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003, hal.193

Barat. Penduduk kabupaten Pekalongan di tahun 2019 berjumlah 897.111 jiwa.<sup>15</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Peran

Linton seorang antropolog, telah mengembangkan teori peran. Teori Peran menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan-harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Menurut teori ini, seseorang yang mempunyai peran tertentu misalnya sebagai dokter, mahasiswa, orang tua, wanita, dan lain sebagainya, diharapkan agar seseorang tadi berperilaku sesuai dengan peran tersebut. Mengapa seseorang mengobati orang lain, karena dia adalah seorang dokter. Jadi karena statusnya adalah dokter maka dia harus mengobati pasien yang datang kepadanya dan perilaku tersebut ditentukan oleh peran sosialnya.<sup>16</sup>

### 2. Teori Tanggung Jawab

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, sunyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi

---

<sup>15</sup> [www.pekalongankab.bps.go.id](http://www.pekalongankab.bps.go.id), diakses pada tanggal 20 November 2020

<sup>16</sup> Gartiria Hutami dan Anis Chariri, "Pengaruh Konflik Peran Dan Ambiguitas Peran Terhadap Komitmen Independensi Auditor Internal Pemerintah Daerah", *Artikel Ilmiah*, hlm. 5

dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>17</sup> Hans Kelsen juga menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilapan” (*negligence*); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.<sup>18</sup>

Hans Kelsen mendefinisikan hukum adalah : “*A law is a despsychogized a command which does not imply a will in a psychological sense of the term a rule expressing the fact that somebody ought to be act in a certain way, without implying that anybody really ‘wants’ the person to act in that way*”.<sup>19</sup> Maksudnya adalah jalan kehidupan hukum merupakan suatu proses *konkretiserung* atau proses individualiserung atau proses permositivan, yaitu suatu proses yang bergerak dari norma yang abstrak atau norma hukum yang umum (*Generellen Rechtsnorm*) menuju ke norma yang kongkrit atau norma hukum yang khusus (*Individuellen Rechtsnorm*). Norma yang paling abstrak menurut Hans kelsen adalah *Grundorm* (norma dasar). Kemudian terdapat norma-norma lain yang secara bertingkat makin lama makin kongkrit.

---

<sup>17</sup> Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum deskriptif-Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hlm. 81.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 83.

<sup>19</sup> Yurisriyadi, *Ilmu Hukum Dogmatik dan Teoretik Serta Problema Penegakan Hukum*, Semarang: Undip Press Semarang, 2020, hlm 82

Ilmu pengetahuan hukum menurut Hans Kelsen menyelidiki sifat dari hirarki norma-norma, kekuatan berlaku dari tiap-tiap norma yang lebih tinggi, sampai akhirnya pada suatu hipotesa yang pertama. Hipotesa yang pertama disebut *Grund Norm*, dapat diterima oleh ilmu pengetahuan hukum akan tetapi apabila kita menuruni tangga urutan norma, maka semakin menjadi kongkrit atau lebih kongkrit. Disini akhirnya sampai pada norma yang memaksakan kewajiban pada individu tertentu yang mungkin berupa putusan pengadilan atau berupa perintah pejabat administrasi berupa perikatan yang timbul karena perjanjian antara dua orang. Pada hakikatnya putusan pengadilan, perintah pejabat administrasi atau perikatan tersebut hanya merupakan pelaksanaan norma yang lebih tinggi, dan ketiga bentuk tersebut meletakkan pelaksanaan pada individu-individu.<sup>20</sup>

### 3. Teori Keadilan

John Rawls merumuskan 2 (Dua) tujuan dari teori keadilan adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 83

<sup>21</sup> Damanhuri Fattah, “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, Jurnal TAPIS Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013, hlm. 32-33

sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif.

- b. 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 hanya diabdikan 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.

Sedangkan, menurut Francis Fukuyama, Keadilan adalah sebuah nilai yang ingin dicapai dengan parameter yang abstrak. Oleh karena masih susahnyanya menyebar luaskan sikap *fairness* pada masyarakat, sehingga sebenarnya nilai keadilan yang ingin dicapai adalah keadilan sebagai *fairness*.<sup>22</sup> Seperti yang kita ketahui bahwa *fairness* (dalam bahasa Inggris) adalah ‘kejujuran, kewajaran, kelayakan’. Jadi dengan kata lain, keadilan itu suatu kejujuran, suatu kewajaran dan kelayakan.

---

<sup>22</sup> Francis Fukuyama, 2007, *TRUST : Kebajikan Sosial dan Penciptaan Kemakmuran*, Penerbit Qalam, Jogjakarta, Hlm.55.

Teori Rawls ini sering disebut *Justice as fairness* (keadilan sebagai kelayakan). Jadi yang pokok adalah prinsip keadilan mana yang paling *fair*, dan harus dipedomani “bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan-kepentingannya hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki.

Kata adil di dalam Al-Qur’an memiliki aspek dan objek yang beragam, begitu pula dengan pelakunya. Keragaman tersebut mengakibatkan pula keragaman makna adil (keadilan).<sup>23</sup>

Pada dasarnya konsep keadilan dalam Islam bukanlah “kesamaan” tapi “kesebandingan”. Adil itu jika sebanding yang ia dapat dengan yang ia kerjakan, bukan sama dengan apa yang orang lain dapatkan. Hal ini sesuai dengan pendapat Rawls yaitu setiap orang mempunyai hak yang sama untuk kaya, bukan hak untuk memiliki kekayaan yang sama. Maka dari itu menurut penulis teori keadilan Rawls yang cukup populer dimasa kini sedikit bercermin pada konsep-konsep Islam, mengingat dewasa ini sistem-sistem syariat Islam mulai diterapkan di barat, seperti sistem syariah yang mulai diterapkan oleh bank-bank asing. Akan tetapi, sepertinya kurang relevan jika kita mencampur adukkan teori keadilan John Rawls dengan konsep keadilan dalam Islam. Seperti yang kita ketahui bersama bahwa teori-teori adalah sesuatu yang pantas

---

<sup>23</sup> Ira Alia Maerani, *Op. Cit*, hlm. 148

diperdebatkan, karena berkembang melalui improvisasi dari generasi ke generasi, dari zaman ke zaman. Sedangkan konsep keadilan dalam Islam adalah sesuatu yang riil, mutlak bersumber dari al-Qur'an, dan tidak dapat diperdebatkan atau dibandingkan lagi karena berlaku untuk semua zaman.<sup>24</sup>

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an:

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۗ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya: “Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”<sup>25</sup>

... لَا تُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدُوا ۗ وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۗ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۗ ذَٰلِكُمْ وَصَاكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya: “.....Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. Dan apabila kamu berkata, maka hendaklah kamu berlaku adil, kendatipun ia adalah kerabat(mu), dan penuhilah janji Allah. Yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat.”<sup>26</sup>

#### 4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 101

<sup>25</sup> Q.S. Al-Isra Ayat 35

<sup>26</sup> Q.S. Al-An'am Ayat 152

dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>27</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>28</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

---

<sup>27</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>28</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83



d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>29</sup>

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

---

<sup>29</sup> <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 20 November 2020, Pukul 21.20 WIB

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>30</sup>

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif

---

<sup>30</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h.59

lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara. Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

## G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai poses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menempatkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah.<sup>31</sup>

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pernyataan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung satu sama lain, agar penelitian yang dilakukan mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti.

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Fokus kajian penyusun adalah terkait dengan isu-isu hukum yang berkembang dalam masyarakat, mengkaji penerapan-penerapan hukum dalam masyarakat, mengkaji pendapat para ahli-ahli hukum yang berkaitan dan analisis kasus dalam

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal 43-36

dokumen-dokumen untuk memperjelas hasil penelitian, kemudian ditinjau aspek praktis dan aspek akademis keilmuan hukumnya dalam penelitian hukum.

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan peran Notaris dalam pembayaran pajak berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan. Sedangkan pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dimaksudkan untuk memberikan deskripsi sedetail mungkin tentang perhitungan nilai pembayaran pajak atas jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda No. 6 Tahun 2012. Bersifat analitis karena memusatkan pada prinsip-prinsip umum yang mendasari satuan-satuan gejala pada kehidupan manusia untuk memperoleh data kualitatif yang merupakan sumber dari deskripsi yang luas, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi. Dengan demikian alur peristiwa secara kronologis, menilai sebab-akibat dalam lingkup pikiran orang-orang setempat dan memperoleh penjelasan yang banyak dan bermanfaat.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal 20.

Penelitian ini juga bersifat analistik hasil penelitian yang telah tersedia akan di analisis menggunakan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan masalah yang sedang diteliti. Selain itu analisis juga berdasarkan teori dan pendapat sarjana yang memiliki hubungan dengan penelitian tersebut.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga dapat memperoleh data yang penulis butuhkan.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan terhadap buku – buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian, data sekunder terdiri dari:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian, seperti:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
  - c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi. Daerah;
  - d) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
  - e) Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder  
Yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer, seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel dan buku – buku hukum.
  - 3) Bahan Hukum Tersier  
Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

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

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk mempermudah penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan dengan menggunakan metode wawancara terhadap responden di lapangan agar memperoleh data yang lebih konkrit. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak – pihak terkait dengan penelitian. Dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Kantor Notaris Kabupaten Pekalongan.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden



secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka selanjutnya akan dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang di dapat dengan peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan peran dan tanggung jawab Notaris dalam melakukan pembayaran pajak berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini dijelaskan mengenai segala sesuatu mengenai tinjauan umum tentang tanggung jawab, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang

pajak, tinjauan umum tentang jual beli, dan tinjauan umum tentang tanggung jawab dalam perspektif Islam.

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan, peran dan tanggungjawab PPAT dalam pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya.

### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pemberian hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Adapun ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disebut PMA No. 11 Tahun 1961) pada Pasal 1 yang dijabarkan bahwa : “Akta-akta yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini”. Dari ketentuan tersebut dapat ditemukan istilah lengkap Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain dalam Peraturan tersebut di atas, pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Perubahan atas PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “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”.

- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “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”.

Apabila dikaji dari kelima definisi tentang PPAT di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta mengenai hak atas tanah. Awal mula PPAT dikategorikan sebagai pejabat umum didasarkan pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), namun baik di dalam UUHT maupun peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana disebutkan di atas tidak

memberikan penjabaran mengenai konsepsi atau pengertian tentang pejabat umum.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam PJN dan dalam Pasal 1868 KUHPerdata terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.<sup>33</sup> Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik.<sup>34</sup> Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik.<sup>35</sup> Dalam PJN maupun Pasal 1868 KUHPerdata tersebut di atas mengatur keberadaan Notaris tetapi tidak memberikan definisi mengenai pejabat umum, demikian pula sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris saja, PPAT dan Pejabat Lelang juga dikualifikasikan sebagai pejabat umum.<sup>36</sup>

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan

---

<sup>33</sup> Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 15

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 16

<sup>35</sup> *Ibid*.

<sup>36</sup> *Ibid*.

kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.<sup>37</sup>

Adapun unsur-unsur pejabat umum dari definisi ini meliputi :

- a. seseorang yang diangkat oleh pemerintah; dan
- b. adanya tugas dan kewenangannya.

Tugas dan kewenangan pejabat umum yaitu memberikan pelayanan kepada umum. Konsep umum pada definisi ini bukan pada semua bidang, tetapi hanya pada bidang-bidang tertentu dan khusus, seperti pembuatan akta.<sup>38</sup> Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>39</sup>

Selaras dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.<sup>40</sup> PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum

---

<sup>37</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah edisi 1 cetakan 1*, Kencana, Jakarta, hlm. 326

<sup>38</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 88

<sup>39</sup> Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan edisi 1*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 177

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Loc. Cit.*



tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>41</sup> Dengan demikian menurut penulis pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan hal-hal khusus dalam bidang tertentu, seperti pembuatan akta otentik mengenai hak atas tanah.

## 2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah 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 sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut antara lain :

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya diharuskan untuk :

a. Berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan pengangkatan, dan diharuskan diharuskan memasang papan nama jabatan PPAT Sementara, dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Ukuran 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x 50 cm
- 2) Warna dasar dicat putih tulisan hitam
- 3) Bentuk huruf Kapital

b. Mempergunakan kop surat dan sampul dinas PPAT dengan letak penulisan dan warna tertentu.

c. Mempergunakan stempel jabatan PPAT.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu :

- (1) 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.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut :
  - a. Jual-beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak

- Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menentukan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding atau Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kewenangan dalam bahasa Inggris disebut sebagai *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.<sup>42</sup> Kewenangan itu, berkaitan dengan :

- a. pemindahan hak atas tanah;
- b. pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;

---

<sup>42</sup> Salim HS I, *Op.Cit.* hlm. 94

- c. pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- d. surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 pada Pasal 3 diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

- (1). Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2). PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Kewenangan PPAT Khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Akta yang dibuatnya adalah :<sup>43</sup>

- a. Pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat, seperti pensertifikatan yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya.
- b. Pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

### **3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 PKBPN No. 1 Tahun 2006 meliputi:

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;

---

<sup>43</sup> Urip Santoso I, *Op.Cit.* hlm. 350

- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
  - c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada
    - 1) Kepala Kantor Pertanahan;
    - 2) Kepala Kantor Wilayah; dan
    - 3) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
  - d. menyerahkan protokol PPAT;
  - e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
  - f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
  - g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  - h. menyampaikan:
    - 1) alamat kantornya;
    - 2) contoh tanda tangan;
    - 3) contoh paraf; dan
    - 4) teraan cap/stempel jabatannya kepada:
      - a) Kepala Kantor Wilayah;
      - b) Bupati/Walikota;
      - c) Ketua Pengadilan Negeri; dan
      - d) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
  - k. dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan yaitu : a. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua

Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan; b. melaksanakan jabatannya secara nyata. Lebih lanjut dalam Pasal 26 PP tersebut ditegaskan bahwa :

- (1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- (2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam Kode Etik PPAT pada Pasal 3 ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT, antara lain:

Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
- d. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum.
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
- g. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
- h. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.

- i. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
- j. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- k. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
- l. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.
- m. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:
  - 1) Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.
  - 2) Isi Sumpah Jabatan.
  - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan- keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya :
    - Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.
    - Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota Perkumpulan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pajak**

### **1. Pengertian Pajak**

Ada berbagai definisi mengenai pajak yang diungkapkan para ahli. Walaupun dilihat dari sudut pandang yang berbeda, namun definisi yang diungkapkan terdapat berbagai kesamaan. Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kotraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dapat dipaksakan artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, walaupun atas pembayara pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa timbal balik tertentu. Hal ini berbeda dengan retribusi, di mana jasa timbal balik dapat langsung dirasakan atau dapat ditunjuk oleh pembayar retribusi.<sup>44</sup>

Menurut Prof. Dr. P.J.A. Andriani, pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi- kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>45</sup>

Menurut Prof. Dr. MJH. Smeeths, pajak adalah prestasi pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>46</sup>

Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya di sebut UU KUP), Pasal 1 angka (1):

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara

---

<sup>44</sup> Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, t.t., *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, hlm. 3.

<sup>45</sup> R. Santoso Brotodihardjo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm.2.

<sup>46</sup> Bohari, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.24.



langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan definisi tersebut, pajak memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Pungutan secara paksa oleh Negara
- b. Yang bersangkutan tidak mendapatkan prestasi langsung
- c. Digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.<sup>47</sup>

## 2. Jenis Pajak

Pajak dapat dikelompokkan ke dalam berbagai jenis dengan mempergunakan kriteria-kriteria tertentu. Pajak dapat dilihat dari segi administratif yuridis, dari segi titik tolak pungutannya, dan berdasarkan kewenangan pemungutannya.<sup>48</sup>

### a. Dari Segi Administratif Yuridis

Penggolongan pajak dari sisi ini terdiri dari pajak langsung dan pajak tidak langsung.

#### 1) Pajak langsung

Suatu jenis pajak dikatakan sebagai pajak langsung apabila dipungut secara periodik, yakni dipungut secara berulang-ulang dalam waktu tertentu tidak hanya satu kali pungut saja, dengan menggunakan penetapan sebagai dasarnya dan menurut kahir (tindakan-tindakan dari Surat-surat Ketetapan Pajak). Sebagai contoh, Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disingkat: PBB).

Pajak Bumi dan bangunan ini dipungut secara periodik setiap

<sup>47</sup> Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Op. Cit.*, hlm. 4.

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 213-215

tahun atau setiap masa pajak, di mana setiap tahun Dirjen Pajak harus menetapkan besarnya pajak terutang dengan jalan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (selanjutnya disingkat SKP).

## 2) Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut secara insidental, hanya jika terjadi *tatbestand* dan tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak, jadi tidak ada kohirnya. Contoh pajak tidak langsung adalah Bea Materai atau juga Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa. Dalam Bea Materai, pengenaan pajak itu hanya dilakukan terhadap dokumen.

### b. Dari Segi Titik Tolak Pungutannya

Pembedaan pajak dengan menggunakan dasar titik tolak pungutannya ini akan menghasilkan dua jenis pajak, yakni pajak subjektif dan pajak objektif.

#### 1) Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal pada diri orang/badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Pajak subjektif dimulai dengan menetapkan orangnya baru kemudian dicari syarat-syarat objeknya. Contoh: Pajak Penghasilan (selanjutnya disingkat PPh).

## 2) Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (selanjutnya disingkat PPN).

### c. Dari Segi Kewenangan Pemungutan

Dengan mendasarkan pada kewenangan pemungutannya, maka pajak dapat digolongkan menjadi 2 (dua) yakni, pajak pusat dan pajak daerah.

#### 1) Pajak Pusat

Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan Bea Materai.

#### 2) Pajak Daerah

Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pajak daerah terdiri atas :

a) Pajak Provinsi : Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan, Pajak Bahan Bakar Kendaraan, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok.

- b) Pajak Kota/Kabupaten : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### 3. Asas-Asas Perpajakan

Di dalam pajak, dikenal ada beberapa asas yang menjadi pokok dasar atau tumpuan berfikir, dan dalam kamus umum Bahasa Indonesia. Kata "asas" antara lain diberikan pengertian sebagai "sesuatu kebenaran yang menjadi pokok dasar atau tumpuan berfikir".<sup>49</sup> Asas hukum atau prinsip hukum adalah bukan merupakan peraturan hukum konkret, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam dan di belakang dari setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret tersebut.

Asas-asas perpajakan antara lain adalah asas Rechtsfilosofis, asas pembagian beban pajak, asas pengenaan pajak, dan asas pelaksanaan pemungutan pajak.

#### a. Asas *Rechtsfilosofis*

---

<sup>49</sup> Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta, hlm. 3.

Asas *Rechtsfilosofis* mencari dasar pembenar terhadap pengenaan pajak oleh negara.

b. Asas pembagian beban pajak

Berbeda dengan asas *rechtfilosofis* yang mencari dasar pembenar pemungutan pajak oleh Negara terhadap rakyat, asas ini mencari jawaban atas pertanyaan bagaimana agar beban pajak itu dikenakan terhadap rakyat secara adil.

#### 4. Fungsi Pajak

Pada umumnya dikenal adanya dua fungsi utama dari pajak, yakni fungsi budgetair (anggaran) dan fungsi Regulerend (mengatur).<sup>50</sup>

a. Fungsi *Budgetair* (anggaran)

Fungsi pajak budgetair adalah fungsi yang letaknya di sektor publik, dan pajak tersebut merupakan suatu alat untuk memasukkan uang sebanyak banyaknya ke dalam kas negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, terutama untuk membiayai pengeluaran rutin, dan apabila setelah itu masih ada sisa (surplus), maka surplus ini dapat digunakan untuk membiayai investasi pemerintah (public saving untuk public investment)

b. Fungsi *Regulerend* (mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur (Regulerend), dalam arti bahwa pajak itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur atau

---

<sup>50</sup> R. Santoso Brotodihardjo, *Op. Cit.*, hlm. 212

melaksanakan kebijaksanaan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial dengan fungsi mengaturnya pajak digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan dan fungsi mengatur itu banyak ditujukan terhadap sektor swasta. Misalnya dalam pajak perseroan salah satu pasal dari ordonansi pajak perseroan 1925 memberi kebebasan dari pajak perseroan atas pengenaan tarif yang rendah terhadap badan-badan koperasi yang berkedudukan di Indonesia.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

#### **1. Pengertian Jual Beli Secara Umum**

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan,

maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.<sup>51</sup>

## **2. Jual Beli Tanah atau Bangunan**

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>52</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan

---

<sup>51</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 5

<sup>52</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.86

hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>53</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas

tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar

---

<sup>53</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.149



sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>54</sup>

### 3. Syarat-Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:<sup>55</sup>

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
  - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 72

<sup>55</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 4.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha

c) Hak Guna Bangunan

d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pajak Dalam Perspektif Islam**

Syari'at Islam adalah hukum atau peraturan yang datang dari Allah Swt., baik melalui Al-Quran, Sunnah Nabi-Nya, maupun ikutandari keduanya berupa Ijma dan Qiyas. Jika aturan itu bukan datang dari Allah Swt., ia tidaklah disebut syariat.<sup>56</sup>

Secara etimologi, pajak dalam bahasa Arab disebut dengan istilah dharibah, yang artinya: mewajibkan, menetapkan, menentukan, memukul, menerangkan atau membebaskan, dan lain-lain.

Secara bahasa maupun tradisi, dharibah dalam penggunaannya memang mempunyai banyak arti, namun para ulama dominan memakai ungkapan dharibah untuk menyebut harta yang dipungut sebagai kewajiban. Hal ini tampak jelas bahwa jizyah dan kharaj dipungut secara dharibah, yakni secara wajib.<sup>20</sup> Bahkan sebagian ulama menyebut kharaj merupakan dharibah. Jadi, dharibah adalah harta yang dipungut secara wajib oleh negara untuk selain jizyah dan kharaj, sekalipun keduanya bisa dikatakan dharibah.

Dalam kitab *Al Ahkam al Sultaniyah* karya Imam Al Mawardi, kharaj diterjemahkan dengan pajak, melainkan tetap disebut jizyah. Dalam kitab *Shahih Abu Daud*, seorang pemungut jizyah diterjemahkan dengan seorang pemungut pajak, padahal yang dimaksud adalah petugas jizyah. Dalam kitab *Al-Umm* karya Imam Syafi'i, jizyah diterjemahkan dengan pajak.

---

<sup>56</sup> Nuruddin Ali, 2006, *Zakat Sebagai Instrumen Dalam Kebijakan Fiskal*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 44

Dari berbagai penerjemahan ini tampaknya pengertian jizyah, kharaj, dan lain-lain disatukan kedalam istilah pajak. Padahal seharusnya tidak demikian, masing-masing nama tentu berbeda subjek dan objeknya.<sup>21</sup>

Istilah pajak (*dharibah*) juga tidak bisa untuk menyebut ‘*ushr* (bea cukai), yakni pungutan yang di pungut dalam besaran tertentu dari importir atau eksportir yang bukan warga negara Khilafah, baik muslim maupun dzimmi, dan bukan mu’ahad. Sebab, ‘*ushr* besarnya sama dengan besaran yang dipungut oleh negara mereka dari warga negara Khilafah ketika mengimpor komoditas dari negara tersebut atau mengekspor komoditas ke negara tersebut.

Ada beberapa ulama yang mendefinisikan tentang pajak, tetapi disini penulis hanya menuliskan satu definisi saja yang dikutip dari buku *Gusfahmi* yaitu *Abdul Qadim Zallum* dalam kitabnya *Al-Amwal fi Daulah al-Khilafah*, beliau berpendapat bahwa: pajak adalah harta yang diwajibkan Allah Swt. Kepada kaum Muslim untuk membiayai berbagai pos-pos pengeluaran yang memang diwajibkan atas mereka, pada kondisi Baitul Mal tidak ada uang/harta.

Dari definisi yang dikemukakan oleh Zallum tersebut, menurut Gusfahmi terangkum lima unsur pokok yang merupakan unsur penting yang harus terdapat dalam ketentuan pajak menurut syariat, yaitu:<sup>57</sup>

1. Diwajibkan oleh Allah Swt.
2. Objek adalah harta (al-maal).

---

<sup>57</sup> Yahya Abdurrahman, *Dharibah (pajak)*, <http://Hayatulislam.net>, Publikasi 04 Mei 2005

3. Subjeknya kaum Muslim yang kaya (*ghaniyyun*) saja, dan tidak termasuk non- Muslim.
4. Tujuannya hanya untuk membiayai kebutuhan mereka (kaum Muslim) saja.
5. Diberlakukan hanya karena adanya kondisi darurat (khusus) yang harus segera diatasi oleh Ulil Amri.

Kelima unsur dasar tersebut, sejalan dengan prinsip-prinsip penerimaan negara menurut Sistem Ekonomi Islam, yaitu harus memenuhi empat unsur:<sup>58</sup>

1. Harus adanya nash (Al-Quran dan Hadist) yang memerintahkan setiap sumber pendapatan dan pemungutannya.
2. Adanya pemisahan sumber penerimaan dari kaum Muslim dan non-Muslim.
3. Sistem pemungutan zakat dan pajak harus menjamin bahwa hanya golongan kaya dan golongan makmur yang mempunyai kelebihan saja yang memikul beban utama.
4. Adanya tuntutan kemaslahatan umum.

Ada beberapa ketentuan tentang pajak (*dharibah*) menurut syariat Islam, yang sekaligus membedakannya dengan pajak dalam sistem kapitalis (non-Islam), yaitu:<sup>59</sup>

1. Pajak (*dharibah*) bersifat temporer, tidak bersifat kontinu; hanya boleh dipungut ketika Baitul Mal tidak ada harta atau kurang. Ketika Baitul Mal sudah terisi kembali, maka kewajiban pajak bisa dihapuskan. Berbeda

---

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> *Ibid.*

dengan zakat, yang tetap dipungut, sesungguhnya tidak ada lagi pihak yang membutuhkan (*mustahik*). Sedangkan pajak menurut non-Islam (*tax*) adalah abadi (selamanya).

2. Pajak (*dahribah*) hanya boleh dipungut untuk pembiayaan yang merupakan kewajiban bagi kaum Muslim dan sebatas jumlah yang diperlukan untuk pembiayaan wajib tersebut, tidak boleh lebih. Sedangkan pajak menurut non-Islam (*tax*) ditujukan untuk seluruh warga tanpa membedakan agama.
3. Pajak (*dharibah*) hanya dipungut dari kaum Muslim dan tidak dipungut dari non-Muslim. Sebab, *dharibah* dipungut untuk membiayai keperluan yang menjadi bagi kaum Muslim, yang tidak menjadi kewajiban non-Muslim. Sedangkan teori pajak non-Muslim dengan alasan tidak boleh ada diskriminasi.
4. Pajak (*dharibah*) hanya dipungut dari kaum Muslim yang kaya, tidak dipungut dari selainya. Orang kaya adalah orang yang memiliki kelebihan harta dari pembiayaan kebutuhan pokok dan kebutuhan lainnya bagi dirinya dan keluarganya menurut kelayakan masyarakat sekitarnya. Dalam pajak non-Islam (*tax*), pajak kadangkala juga dipungut atas orang miskin, seperti PBB atau PPN yang tidak mengenal siapa subjeknya, melainkan semata-mata melihat objek (barang atau jasa) yang dimiliki atau dikuasai atau dikonsumsi.
5. Pajak (*dharibah*) hanya dipungut sesuai dengan jumlah pembiayaan yang diperlukan, tidak boleh lebih. Jika sudah cukup maka pemungutannya

dihentikan. Sedangkan teori pajak non-Islam (*tax*) tidak ada batasan pemungutan, selagi masih bisa dipungut akan terus dipungut.

6. Pajak (*dharibah*) dapat dihapus, bila sudah tidak diperlukan. Sedangkan menurut teori pajak non-Islam (*tax*), pajak tidak akan dihapus karena hanya itulah satu-satunya sumber pendapatan. Hubungan Zakat dengan Pajak.<sup>60</sup>

Sumber-sumber pendapatan negara, berdasarkan sumber dan tujuan penggunaannya, dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu *ghanimah*, *shadaqah* dan *fay'i*. Zakat termasuk dalam kelompok *shadaqah*. *Shadaqah* terbagi atas *shadaqah wajib (mafrudhah)*, yaitu zakat dan *shadaqah sunnah (tathawwu')*, yaitu infaq. Kedua jenis penerimaan ini sudah sangat jelas peruntukannya dalam Al-Quran dan Hadist.

Mengkaji bagaimana hubungan antara zakat dan pajak sangat perlu dilakukan, karena subjek keduanya adalah sama, yaitu kaum Muslim. Berbeda dengan *jizyah* dan *kharaj*, subjeknya adalah non-Muslim. Zakat dan pajak adalah dua kewajiban sekaligus terhadap agama dan negara. Pendapat ini dikemukakan antara lain oleh Dr. Yusuf Qardhawi dalam kitabnya *fiqh Az-Zakah*. Qardhawi memandang bahwa zakat dan pajak adalah dua kewajiban yang sama-sama wajib atas diri kaum Muslim. Hanya saja pajak diberlakukan untuk kondisi tertentu.

Islam memandang persoalan ekonomi, khususnya masalah kemiskinan adalah masalah penting yang harus ditangani oleh khalifah, sehingga zakat

---

<sup>60</sup> Gusfahmi, 2011, *Pajak Menurut Syariat*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 183



ditempatkan sebagai Rukun Islam ke-3 sesudah Shahadat dan Sholat. Sedemikian pentingnya zakat sehingga Khalifah Abu Bakar Ash-Shiddiq menghukum orang-orang yang menentang zakat.<sup>61</sup>

Dari segi sejarah Islam, *zakat* adalah pendapatan negara utama setelah *ghanimah*, *fay'i*, *kharaj* dan *jizyah*. *Ghanimah*, *fay'i*, *kharaj* dan *jizyah* tidak diperuntukkan khusus untuk fakir miskin, melainkan sebagai peruntukan umum, seperti menggaji tentara, gaji pegawai, pembangunan fisik, dan kegunaan umum lainnya. Lain halnya dengan zakat, ia mempunyai peruntukan khusus yang sudah ditetapkan oleh Allah Swt. (QS Al-Taubah [9]:60)

إِنَّمَا الصَّدَقَتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ  
اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ

Artinya: Sesungguhnya zakat itu hanyalah untuk orang-orang fakir, orang miskin, amil zakat, yang dilunakkan hatinya (mualaf), untuk (memerdekakan) hamba sahaya, untuk (membebaskan) orang yang berutang, untuk jalan Allah dan untuk orang yang sedang dalam perjalanan, sebagai kewajiban dari Allah. Allah Maha Mengetahui, Mahabijaksana.

Dengan zakatlah dijamin kesejahteraan fakir miskin dan para asnaf lainnya, yang mana 8 kelompok ini adalah orang-orang yang dijamin rizki mereka oleh Allah Swt. Melalui zakat. *Ghanimah*, *kharaj*, *jizyah*, tidak selalu ada, tapi zakat akan selalu ada karena bersumber dari kebutuhan pokok seperti: ternak onta, sapi dan kambing, hasil perdagangan, harta emas dan perak. Kesemuanya akan selalu ada sebagai kebutuhan pokok manusia, sehingga mudah diperoleh oleh pemerintah sebagai pendapatan. Jika zakat

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 198

hanya dijadikan sebagai biaya sosial yang sifatnya sukarela, maka hal ini sungguh menyalahi aturan Allah Swt. dan menyia-nyiakan nasib fakir miskin. Zakat adalah hak negara yang diwajibkan atas kaum Muslim yang mampu, sebagai bentuk jaminan kehidupan bagi kaum yang lemah (*dhu'afa*).



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Perhitungan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Pekalongan

Pelaksanaan pemungutan dan atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baik sejak berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut UU BPHTB semula merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya BPHTB yang harus mereka bayarkan. Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah<sup>62</sup>, yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah

---

<sup>62</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm.

tersebut dibuat peraturan daerah atas persetujuan DPRD, karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.<sup>63</sup>

Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam UU PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli. Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan bagi pihak baik perseorangan maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berasal dari beberapa sebab, antara lain karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan lain-lain. Jual-beli sebagai salah satu sebab seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakekatnya sebagai perbuatan pengalihan hak kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli. Dengan memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka

---

<sup>63</sup> Murtir Jeddawi, 2008, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Total Media, Yogyakarta, hlm. 39.

pihak yang memperoleh hak tersebut dikenakan pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, baik diperoleh karena jual beli, hibah, hibah wasiat atau warisan, tukar menukar atau perolehan lainnya yang menjadi obyek BPHTB sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Berlakunya UU PDRD, maka pengelolaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat dan dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dalam lingkungan Kementerian Keuangan, beralih menjadi pajak daerah dan dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten/ kota melalui dinas pendapatan. Sistem pemungutan pajak secara umum di Indonesia, menganut sistem *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan rapi, terkendali, sederhana, dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat wajib pajak.<sup>64</sup> Ciri-ciri *Self Assessment System* adalah:<sup>65</sup>

- a. wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri;
- b. wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang;
- c. fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

---

<sup>64</sup> Padmo Wahjono, 1984, *Undang-undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 51

<sup>65</sup> Y. Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta, hlm. 61

Pemungutan BPHTB pada dasarnya juga didasarkan sistem *self assessment*, sehingga pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajaknya. Dengan demikian diperlukan adanya kesadaran dan kejujuran yang tinggi bagi masyarakat wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak, dan diperlukan peran dari petugas pajak dalam melakukan pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak, demikian pula dalam penerimaan dan pengelolaannya.

Pemerintah Kabupaten Pekalongan dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) meluncurkan sebuah aplikasi layanan pembayaran pajak secara online termasuk didalamnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Layanan tersebut menjadikan wajib pajak, PPAT, dan petugas BPKD tidak perlu bertatap muka langsung, guna mencegah adanya kebocoran yang selama ini dialami karena beberapa pihak melakukan suatu kerja sama agar pajak BPHTB yang dibayarkan menjadi murah meskipun tidak sesuai dengan harga transaksi yang terjadi di lapangan. Sistem pembayaran BPHTB secara online tersebut.

Tugas dan fungsi BPKD terkait dengan perhitungan pembayaran pajak jual beli tanah dan/atau bangunan ada 2 (dua) bidang yang terkait yaitu:<sup>66</sup>

1. Bidang perencanaan dan penetapan sub bidang perencanaan pendataan pajak daerah/retribusi daerah.

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Arif Wahyu Hidayat selaku Kabid Perencanaan dan Penetapan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, pada tanggal 10 Maret 2021

Sub bidang ini melaksanakan penyusunan rencana pendapatan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) melalui koordinasi dengan Perangkat Daerah pemungut pendapatan, melaksanakan koordinasi dan konsultasi ke Pemerintah Pusat dan Provinsi serta melakukan pendataan potensi pajak Daerah dan retribusi Daerah, pendistribusian formulir pendaftaran calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah, penetapan nomor pokok wajib pajak Daerah, pengelolaan data objek dan subyek retribusi Daerah.

Tugas dari sub bidang perencanaan pendataan pajak daerah/retribusi daerah adalah sebagai berikut:<sup>67</sup>

- a. merencanakan dan mengonsep program dan rencana kerja serta rencana kegiatan Sub Bidang Perencanaan dan Pendataan Pajak Daerah/Retribusi Daerah berdasarkan program kerja tahun sebelumnya sebagai pedoman kerja agar pelaksanaan program kerja sesuai dengan rencana kerja;
- b. mempelajari dan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Sub Bidang Perencanaan Dan Pendataan Pajak Daerah/Retribusi Daerah dan yang terkait dengan bidang tugasnya;
- c. membagi tugas, memberi petunjuk dan membimbing bawahannya dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan jabatan dan kompetensinya untuk pemerataan dan kelancaran pelaksanaan tugas secara benar;
- d. meneliti/memeriksa dan menyelia pelaksanaan tugas bawahan berdasarkan arahan sebelumnya agar diperoleh hasil kerja yang optimal;
- e. melaksanakan konsultasi dan koordinasi baik vertikal maupun horizontal guna sinkronisasi dan kelancaran pelaksanaan tugas;
- f. menyusun bahan kebijakan teknis Sub Bidang Perencanaan Dan Pendataan Pajak Daerah/Retribusi Daerah sesuai peraturan perundang-undangan dan petunjuk teknis sebagai bahan kajian pimpinan;

---

<sup>67</sup> Pasal 10 ayat (2) Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 43 Tahun 2017 tentang Uraian Tugas Jabatan Struktural Pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah

- g. menyusun rencana pendapatan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) melalui koordinasi dengan unit-unit pemungut pendapatan serta penghitungan data potensi pajak Daerah dan retribusi Daerah untuk menentukan target pendapatan Daerah;
- h. melakukan koordinasi dan konsultasi mengenai bagi hasil pajak dan bukan pajak baik Pusat maupun Provinsi untuk meningkatkan bagi hasil pajak dan bukan pajak Daerah;
- i. melakukan pendataan calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah dengan koordinasi dan mencocokkan data calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah untuk memperoleh data yang akurat;
- j. mengoordinasikan pendistribusian formulir pendaftaran calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah dengan koordinasi, mendatangi dan memberi penjelasan kepada calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah untuk mengetahui obyek, subyek calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah;
- k. mengolah data masukan calon wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah dengan meneliti dan mengoreksi isian formulir untuk menghasilkan akurasi data;
  - l. menetapkan nomor pokok wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah dengan mencatat dan memberi nomor sebagai identitas kepada wajib pajak Daerah dan wajib retribusi Daerah;
- m. mengelola data obyek, subyek wajib pajak Daerah dan retribusi Daerah dengan memasukkan data ke dalam buku induk agar tertib administrasi;
- n. mengonsep Rancangan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Retribusi Daerah dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, koordinasi, mengkaji data potensi pajak Daerah dan retribusi Daerah sesuai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaan tugas;
- o. melaksanakan pengawasan realisasi penerimaan pajak Daerah dan retribusi Daerah melalui koordinasi dengan unit-unit pemungut pendapatan, monitoring dan evaluasi guna mengetahui pencapaian target penerimaan pendapatan sesuai target harapan;
- p. melaksanakan penilaian prestasi kerja bawahan berdasarkan sasaran kerja pegawai dan perilaku kerja sesuai peraturan perundang-undangan dalam rangka peningkatan karier, pemberian penghargaan dan sanksi;
- q. mengevaluasi hasil pelaksanaan kegiatan Sub Bidang Perencanaan Dan Pendataan Pajak Daerah/Retribusi Daerah berdasarkan program kerja agar sesuai target kerja;
- r. membuat pelaporan pelaksanaan kegiatan Sub Bidang Perencanaan Dan Pendataan Pajak Daerah/Retribusi Daerah sesuai hasil pelaksanaan kegiatan sebagai wujud akuntabilitas dan transparansi pelaksanaan tugas; dan



- s. melaksanakan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh pimpinan baik lisan maupun tertulis sesuai tugas dan fungsinya.
2. Bidang pelayanan dan penagihan, Sub bidang penagihan pajak/retribusi

Sub bidang penagihan pajak/retribusi melaksanakan penagihan pajak Daerah dan retribusi Daerah serta lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah serta membuat administrasi penagihan sesuai peraturan perundang-undangan.

Tugas dari Sub bidang penagihan pajak/retribusi adalah sebagai berikut:<sup>68</sup>

- a. merencanakan dan mengonsep program dan rencana kerja serta rencana kegiatan Sub Bidang Penagihan Pajak/Retribusi Dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah berdasarkan program kerja tahun sebelumnya sebagai pedoman kerja agar pelaksanaan program kerja sesuai rencana;
- b. mempelajari, dan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Sub Bidang Penagihan Pajak/Retribusi Dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah dan yang terkait dengan bidang tugasnya;
- c. membagi tugas, memberi petunjuk, dan membimbing bawahannya dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan jabatan dan kompetensinya untuk pemerataan dan kelancaran pelaksanaan tugas secara benar;
- d. meneliti/memeriksa dan menyelia pelaksanaan tugas bawahan berdasarkan arahan sebelumnya agar diperoleh hasil kerja yang optimal;
- e. melaksanakan konsultasi dan koordinasi baik vertikal maupun horizontal guna sinkronisasi dan kelancaran pelaksanaan tugas;
- f. menyusun bahan kebijakan teknis Sub Bidang Penagihan Pajak/Retribusi Dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah sesuai peraturan perundang-undangan dan petunjuk teknis sebagai bahan kajian pimpinan;
- g. melaksanakan penagihan pajak Daerah dan retribusi Daerah yang dikelola serta lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah melalui koordinasi agar hasil pungutan pajak Daerah/retribusi Daerah optimal;

---

<sup>68</sup> Pasal 16 ayat (2) Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 43 Tahun 2017 tentang Uraian Tugas Jabatan Struktural Pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah

- h. menerbitkan surat peringatan dan teguran kepada wajib pajak Daerah/retribusi Daerah setelah jatuh tempo pembayaran dengan pajak Daerah/retribusi Daerah dapat segera memenuhi kewajibannya;
- i. mengoordinasikan pendistribusian surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) Pajak Bumi Bangunan (PBB) sektor pedesaan dan perkotaan di Daerah melalui koordinasi dengan Kecamatan, Desa dan/atau Kelurahan untuk mempermudah penyampaian kepada wajib pajak;
- j. melaksanakan kegiatan yang mendukung dan memotivasi masyarakat/wajib pajak Daerah/retribusi Daerah dan petugas pemungut dengan memberikan penghargaan guna optimalisasi penerimaan Pajak Bumi Bangunan (PBB);
- k. mengevaluasi laporan pemasukan Pajak Bumi Bangunan (PBB) melalui koordinasi dan analisis data untuk mengukur tingkat keberhasilan pemasukan Pajak Bumi Bangunan (PBB);
- l. melaksanakan penilaian prestasi kerja bawahan berdasarkan sasaran kerja pegawai dan perilaku kerja sesuai peraturan perundang-undangan dalam rangka peningkatan karier, pemberian penghargaan dan sanksi;
- m. mengevaluasi hasil pelaksanaan kegiatan Sub Bidang Penagihan Pajak/Retribusi Dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah berdasarkan program kerja agar sesuai target hasil;
- n. membuat laporan pelaksanaan kegiatan Sub Bidang Penagihan Pajak/Retribusi Dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah sesuai hasil pelaksanaan kegiatan sebagai wujud akuntabilitas dan transparansi pelaksanaan tugas; dan
- o. melaksanakan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh pimpinan, baik lisan maupun tertulis sesuai tugas dan fungsinya.

Pembayaran pajak dalam jual beli tanah dan/atau bangunan membutuhkan peran penting dan keterkaitan dari BPKD. Wewenang BPKD dalam melaksanakan perhitungan pembayaran pajak jual beli tanah dan/atau bangunan, yaitu:<sup>69</sup>

1. menetapkan nilai besaran njop tanah dan bangunan sesuai dengan undang-undang

---

<sup>69</sup> Wawancara dengan Arif Wahyu Hidayat selaku Kabid Perencanaan dan Penetapan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, pada tanggal 10 Maret 2021

2. menetapkan pengurangan NJOPTKP sesuai transaksi (untuk jual beli, hibah, lelang, PHB pengurangannya Rp. 60.000.000,00), kecuali untuk waris Rp. 300.000.000,00
3. menyetujui nilai transaksi jual beli tanah
4. menolak harga jual beli tanah /NJOP yang nilainya terlalu rendah/tidak sesuai dengan kewajaran.

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak (NPOP)<sup>70</sup>. NPOP dari jual beli adalah nilai transaksi, apabila nilai transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP maka yang digunakan adalah pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.<sup>71</sup> Besarnya tarif BPHTB 5% dari NJOP besarnya pajak yang harus dibayar tergantung kepada dua hal tersebut. Apabila NJOP lebih tinggi dari nilai transaksi maka yang dipakai adalah NJOP dan sebaliknya apabila Transaksi lebih tinggi dari NJOP maka yang dipakai adalah nilai transaksi (sesuai Undang-Undang). Untuk di Kabupaten Pekalongan perhitungan pajak dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 dan dilaksanakan dengan Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 65 Tahun 2017 tentang klasifikasi nilai pasar objek pasar permukaan bumi berupa tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Dimana NJOP dalam perbup adalah menjadi dasar perhitungan pajak BPHTB (batas minimal). Apabila NJOP permeter di Perbup belum sesuai atau masih terlalu rendah maka pihak BPKD meminta untuk harga

---

<sup>70</sup> Pasal 80 ayat (1), Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

<sup>71</sup> Pasal 80 ayat (3), Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

permeter dinaikkan diatas perbup sesuai dengan harga yang pantas, yaitu BPKD dengan melakukan Verlap (Verifikasi lapangan), dengan bertanya langsung dengan instansi yang terkait yaitu pihak desa (perangkat Desa) atau Konfirmasi harga langsung kepada pihak penjual.<sup>72</sup>

Pemaparan terkait dengan perhitungan BPHTB agar lebih jelasnya penulis sajikan dengan contoh kasus disertai dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT terhadap jual beli yang dilaksanakan di Kabupaten Pekalongan.

#### **KASUS POSISI**

Haryoso menjual sebidang tanah dengan bukti kepemilikan SHM No. 00831/Sumurjomblangbogo seluas 588 m<sup>2</sup>. Haryoso menjual tanah tersebut sudah mendapat persetujuan istrinya yang bernama Herlina. Tanah tersebut terletak di Desa Sumurjomblangbogo, Kecamatan Bojong, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jl. Desa
- Sebelah Timur : Hj. Asriningsih
- Sebelah Selatan : Muh. Ikhsan
- Sebelah Barat : Eko Hernowo

Tanah tersebut dibeli oleh Hendarto, seorang yang lahir di Pekalongan namun berdomisili di Jalan Palem Kuning XVI Blok I.18 Nomor 10, Rt. 005, Rw. 024, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi. Tanah

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Arif Wahyu Hidayat selaku Kabid Perencanaan dan Penetapan, di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, pada tanggal 10 Maret 2021

tersebut dibeli Hendarto dengan harga Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Di Kabupaten Pekalongan sudah ditentukan NPOP permukaan bumi yang berupa tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 65 Tahun 2017 tentang Klasifikasi Nilai Pasar Objek Pasar Permukaan Bumi Berupa Tanah Dan Bangunan sebagai Dasar pengenaan BPHTB. Berikut ini penulis sajikan datanya:



**Tabel 1. Nilai Pasar Objek Pajak Permukaan Bumi Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

KODE KECAMATAN	KODE DESA	KECAMATAN	DESA/KELURAHAN	BLOK	NAMA JALAN	KD ZNT	NJOP PER M <sup>2</sup>	HARGA PASAR / M <sup>2</sup>
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	KP IGIR BATOK BARAT	AM	36.000	108.000
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK ALAS JATI	AM	36.000	108.000
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK ALAS JATI	AO	7.150	21.450
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK ALAS JATI	AP	14.000	42.000
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK ALAS LONDHO	AO	7.150	21.450
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK ALAS LONDHO	AP	14.000	42.000
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG	032	TEGALAN BLOK IGIR BATOK	AO	7.150	21.450

			BOGO		BARAT			
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK IGIR BATOK BARAT	AP	14.000	42.000
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK LOR ALAS LONDHO	AO	7.150	21.450
110	003	BOJONG	SUMUR JOMBLANG BOGO	032	TEGALAN BLOK LOR ALAS LONDHO	AP	14.000	42.000

*Sumber: Data Hasil Riset di BPKD Kabupaten Pekalongan*



Pelaksanaan Penghitungan BPHTB untuk jual Beli tanah harus dilengkapi syarat sebagai berikut:

1. Fc. Sertipikat
2. SPPT PBB
3. Fc.Ktp pembeli
4. Fc.Ktp Penjual

Pemohon dapat minta kuasa melalui PPAT atau diurus sendiri agar mengetahui nilai pajak yang harus dipenuhi (dibayarkan) untuk transaksi jual beli tanah. Dilihat dengan Sertipikat dan SPPT PBB, dari SPPT kita lihat NOP-nya letak bloknya, dari situ lah kita dapat melihat harga NJOP permeter, setelah tahu harga permeternya, dapat dihitung dengan perhitungan sebagai berikut:

Jual beli tanah dengan harga Rp. 350.000.000,00

PPH Pajak Penjual : 2,5% x harga tanah

$$2,5\% \times 350.000.000 = \mathbf{Rp.8.750.000,00}$$

Luas tanah : 588 M<sup>2</sup>, NJOP tanah (dasar hukum Perbup) permeter =  
Rp.108.000,00

Harga Tanah: Luas 588 x 108.000 = Rp.63.504.000,00

Berdasarkan contoh yang dijabarkan di atas, Nilai NJOP dengan harga transaksi lebih tinggi **harga transaksinya**. Maka yang dipakai untuk penghitungan BPHTB menggunakan nilai yang tertinggi dengan perhitungan sebagai berikut:



Harga Tertinggi – NPOPTKP Kabupaten Pekalongan:

Rp.350.000.000 - 60.000.000 = Rp.290.000.000

**BPHTB yang harus dibayar:**

Rp. 290.000.000 x 5% = **Rp.16.820.000,00**

Setelah dihitung, maka langkah selanjutnya adalah melakukan daftar Online ke situs web BPHTB Kab (pakai *Password* PPAT) apabila dikuasakan PPAT. Untuk kelengkapan berkas diserahkan ke BPKD langsung. Selanjutnya, pihak PPAT yang bersangkutan datang ke BPKD untuk mengambil berkas yang sudah di ACC kemudian pihak PPAT menyampaikan ke pihak pemohon (wajib pajak) bahwa pajaknya sudah bisa dibayarkan oleh pemohon sendiri atau PPAT-nya. Nilai transaksi tersebut dibayarkan melalui Bank BPD Jateng.

BPKD melakukan verifikasi (diperiksa) oleh petugas BPKD, apabila syarat perhitungan sudah sesuai nilai NJOP-nya (dilihat melalui pencocokan zonasi, berdasar verlap, pencocokan dipeta dengan data base, cekplot, foto udara (*drone*), *google map*) sudah sesuai, berkasnya lengkap (seperti syarat administratifnya, Fc.Sertipikat, Fc.SPPT PBB, Fc.KTP Penjual dan pembeli) maka tidak ada masalah dan berkas di ACC. Kemudian pihak PPAT dapat melihat berkas tersebut melalui *online* tanpa harus datang ke BPKD-nya. Setelah itu, petugas BPKD menyampaikan ke pihak pemohon bahwa pajaknya dapat dibayar. Kemudian, pihak pemohon dapat melakukan pembayaran di Bank (BPD) Jateng, setelah dibayar meminta ke BPKD untuk

dimintakan verifikasi/pengeuhan petugas. Dengan adanya bukti validasi/kode *billing* bahwa pajak BPHTB telah terbayar.

Apabila berkas ditolak oleh pihak petugas BPKD dengan alasan ditolak karena berkas tidak lengkap (SPPT yang tidak sesuai dengan lokasi tanah tersebut, atau kurang, pernyataan beda nama pemilik nama tanah antara SPPT dengan disertipikat, kurang KTP dll) maka harus dilengkapi terlebih dahulu.

Apabila ditolak dengan alasan harga yang tidak sesuai (karena di nilai oleh BPKD NJOP-nya masih terlalu rendah harganya tidak sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut (setelah diperiksa berdasar zonasi dll, juga dalam NJOP Perbup-nya dinilai BPKD masih rendah) maka disuruh untuk menaikkan harganya.

Pihak PPAT menyampaikan kepada pemohon (wajib pajak) untuk konfirmasi harga ke BPKD, dapat dilakukan dengan cara PPAT sendiri yang datang (melalui staff kantornya), atau pemohonnya sendiri langsung menghadap ke BPKD untuk mengkonfirmasi berapa harga yang sesuai untuk tanah tersebut. Apabila sepakat, maka dilanjutkan untuk diverifikasi.<sup>73</sup>

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa masih ada wajib pajak yang melakukan konfirmasi harga (negosiasi) tawar menawar antara wajib pajak dengan petugas BPKD untuk menetapkan nilai transaksi.

Menurut BPKD hal yang dilakukan bukan tawar menawar (negosiasi) tetapi **konfirmasi harga**. Menurut pihak BPKD memang harga belum sesuai atau tidak pas (NJOP masih terlalu rendah), dan mungkin disini masyarakat

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Arif Wahyu Hidayat selaku Kabid Perencanaan dan Penetapan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, pada tanggal 10 Maret 2021

masih belum jujur akan nilai transaksinya, (masih diturunkan), masyarakat masih coba-coba untuk menjajaki terlebih dahulu.<sup>74</sup>

Pihak BPKD menjelaskan apabila nilainya yang diajukan tidak sesuai dengan yang ditetapkan maka harus dinaikkan harganya agar mendapatkan nilai yang sesuai dan tidak menyimpangi peraturan perundang-undangan.

Masyarakat paham menerima dengan apa yang telah disepakati sesuai dengan kepatasan harga berarti selesai, dan langkah selanjutnya mengajukan untuk diverifikasi oleh BPKD.

Perbedaan proses penentuan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dengan cara Online dan Offline, yaitu:

1. Online : perjalanan berkas bisa langsung dipantau/dicek langsung keberadaan berkas sudah sampe mana (melalui situs Web BPKD), tidak perlu datang langsung ke kantor BPKD, dalam arti lebih efektif, tidak memakan waktu dan biaya.
2. Offline : perjalanan berkas dan pengurusannya harus datang langsung ke kantor BPKD.

Dengan sistem online masih ada tawar menawar diganti klarifikasi harga oleh masyarakat kepada BPKD. Apabila nilai NJOP-nya masih belum sesuai (rendah) dibawah NJOP atau diatas (berdasarkan Perbup) tetapi dari BPKD dinilai belum sesuai dengan kewajaran harga, oleh BPKD diminta untuk menaikkan harga.

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Arif Wahyu Hidayat selaku Kabid Perencanaan dan Penetapan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, pada tanggal 10 Maret 2021

Pelaksanaan perhitungan nilai pembayaran BPHTB perilaku masyarakat masih ada yang mencoba untuk melakukan klarifikasi harga. Dari pihak BPKD tetap melayani dan dipersilahkan untuk klarifikasi harga, nantinya pihak BPKD memberikan masukan bahwa nilai tanah yang dibeli setelah dilakukan Verlap ternyata memang masih belum sesuai dengan harga yang diajukan oleh wajib pajak, dalam hal apabila wajib pajak masih keberatan dengan harga tersebut bisa mengajukan keberatan/keringanan/bebas pajak kepada bupati sesuai dengan prosedur/aturan yang ada.

Keterkaitan antara BPKD dengan PPAT dalam pelaksanaan perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah adalah bahwa PPAT sebelum membuat akta jual beli tanah/penandatanganan akta jual beli, pajak peralihan atas perolehan tanah dan bangunan (BPHTB) harus dibayar terlebih dahulu, untuk pembayaran BPHTB yang dilakukan melalui BPKD.

Setelah pembayaran BPHTB selesai dibayarkan dan telah diverifikasi, maka selanjutnya PPAT membuat AJB atas jual beli tersebut. Berikut ini penulis paparkan AJB pada jual beli yang dilakukan oleh Haryoso dengan Hendarto:

# PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

**RINA WIDOASTUTI,SH.,M.Kn**

DAERAH KERJA : KABUPATEN PEKALONGAN

SK. Menteri Negara dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 297/KEP-402.21.3/2020, Tanggal 4 Juni 2020

Jl. Raya Bojong-Wiradesa, Telp. (0285) 381288

## AKTA JUAL BELI

No : 51/2021

*Lembar Pertama*

Pada hari ini, Kamis, tanggal '17 (tujuh belas)-----  
Bulan Juni tahun 2021 (duaribu duapuluh satu)-----  
Hadir dihadapan saya, RINA WIDOASTUTI, Sarjana Hukum,  
Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan  
Menteri Negara Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4-  
6-2020, nomor 297/KEP-402.21.3/2020, diangkat/ditunjuk  
sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,  
dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan dan berkantor di  
Jalan Raya Bojong-Wiradesa, Kabupaten Pekalongan dengan  
dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada  
bagian akhir akta ini : --

- I. Tuan HARYOSO, lahir di Pekalongan, pada tanggal  
duapuluh empat juli seribu sembilan ratus limapuluh dua  
(24 Juli 1952) Pensiunan, Pemegang Nomor Induk  
Kependudukan : 3313102407520001; -----  
-----

Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya HERLINA, lahir di Wonogiri, pada tanggal 04 Januari 1954, Karyawan Swasta, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3313104401540001, yang turut menghadap dan menandatangani akta ini dihadapan saya, Pejabat;-----

Keduanya Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Pekalongan, Jl. Nakula, Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 006, Desa Duwet, Kecamatan Bojong ;-----

**“Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.”**

1. Tuan HENDARTO UTOMO, lahir di Pekalongan, pada tanggal tiga belas mei seribu sembilan ratus enampuluh(13 Mei 1960) Pegawai Negeri Sipil, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3275061305600011, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Bulevar Hijau Jalan Palem Kuning XVI Blok I.18 Nomor 10, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 024, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria,-----

- Untuk sementara waktu berada di Pekalongan;-----

**“Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.”**

Para menghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik Nomor : 00831/Sumurjomblangbogo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Oktober 1999, Nomor 383/SMJB/2009, seluas 588 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.31.11.03.03341, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) :  
33.26.110.003.032-0114.0;-----dengan batas – batas : -----

- Sebelah Utara : Jalan Desa. -----
- Sebelah Timur : Hj. Asriningsih. -----
- Sebelah Selatan : Muh. Ikhsan. -----
- Sebelah Barat : Eko Hernowo-----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Milik nomor : 00831 /  
SUMURJOMBLANGBOGO, terdaftar atas nama HARYOSO--  
terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Tengah. -----
- Kabupaten : Pekalongan. -----
- Kecamatan : Bojong. -----
- Desa : Sumurjomblangbogo. -----

Jual beli ini meliputi pula: -----

Segala sesuatu yang tertanam dan atau terdapat atau berdiri -----  
diatas tanah tersebut yang menurut kebiasaan dan Peraturan  
Hukum (Undang - Undang) dianggap sebagai dan merupakan  
benda tetap (tak bergerak) tanpa pengecualian. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini  
disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 350.000.000,00,-  
(tiga ratus lima puluh juta rupiah ). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang  
tersebut uang tersebut diatas dari Pihak kedua dan untuk  
penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai  
tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jualbeli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian / beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban - beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi -----

-

objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----

----- Pasal 4 -----

Bahwa segala sesuatu yang terjadi yang mengenai perbuatan Hukum dalam akta ini adalah menjadi tanggung jawab kedua belah pihak . -----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Pekalongan. ---



----- Pasal 6 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya  
Peralihan hak ini dibayar oleh Pihak kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nona EKA SEPTIYANA, lahir di Pekalongan pada tanggal empat maret seribu sembilan ratus sembilanpuluh tiga (04 Maret 1993), Karyawati Notaris-PPAT, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Pekalongan, Ketitang lor, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Desa Ketitanglor, Kecamatan Bojong, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3326114403890007 ; -----
2. Tuan ERWAN SETIAWAN, lahir di Pekalongan, pada tanggal dua januari seribu sembilan ratus sembilanpuluh delapan(02 Januari 1998), Karyawan Notaris-PPAT, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Pekalongan, Dukuh Krajan I, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Desa Legokkalong, Kecamatan Karanganyar, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3326074201790002 ; -----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,---  
maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan  
oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini  
ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua,  
para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1  
(satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu)  
rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Pekalongan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak  
akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tn. HARYOSO

Tn. HENDARTO UTOMO

Persetujuan Isrtri

Ny. HERLINA

Saksi

Saksi

EKA SEPTIYANA

ERWAN SETIAWAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah

-RINA WIDOASTUTI, S.H., M.Kn-



Menurut hemat penulis, apabila perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan dihubungkan dengan keadilan, maka dapat dikatakan sudah memiliki nilai keadilan dengan adanya perbedaan nilai taksir di setiap wilayah dalam perhitungan pajaknya. Letak tanah mempengaruhi harga tanahnya begitu juga dengan perhitungan pajaknya. Sebagaimana dengan teori keadilan yang dirumuskan dalam Islam bahwa pada dasarnya konsep keadilan dalam Islam bukanlah “kesamaan” tapi “kesebandingan”. Adil itu jika sebanding yang ia dapat dengan yang ia kerjakan, bukan sama dengan apa yang orang lain dapatkan. Artinya, adil bukan berarti memukul sama rata dalam penetapan pembayaran pajaknya tetapi disebandingkan dengan luas tanah, harga tanah, NJOP per meter, dan penentuan BPHTB-nya. Hal ini sesuai dengan pendapat Rawls yaitu setiap orang mempunyai hak yang sama untuk kaya, bukan hak untuk memiliki kekayaan yang sama.

Sedangkan menurut Francis Fukuyama, Keadilan adalah sebuah nilai yang ingin dicapai dengan parameter yang abstrak. Oleh karena masih sulitnya menyebar luaskan sikap *fairness* pada masyarakat, sehingga sebenarnya nilai keadilan yang ingin dicapai adalah keadilan sebagai *fairness*.<sup>75</sup> Seperti yang kita ketahui bahwa *fairness* (dalam bahasa Inggris) adalah ‘kejujuran, kewajaran, kelayakan’. Jadi dengan kata lain, keadilan itu suatu kejujuran, suatu kewajaran dan kelayakan. Teori Rawls ini sering disebut *Justice as fairness* (keadilan sebagai kelayakan). Jadi yang pokok

---

<sup>75</sup> Francis Fukuyama, *Loc. Cit.*

adalah prinsip keadilan mana yang paling *fair*, dan harus dipedomani “bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan-kepentingannya hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki.

Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan selain sejalan dengan teori keadilan juga sudah memiliki kepastian hukum dalam pelaksanaannya. Hal ini karena perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-ungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan sudah diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.

- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan didasarkan pada fakta bahwa seseorang yang melakukan peralihan hak atas tanah khususnya jual beli harus membayar pajak sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan telah jelas merumuskan perhitungannya yang dikenakan kepada pihak Penjual maupun Pembeli dan tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.

- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan merupakan peraturan perundang-undangan yang apabila akan diubah harus sesuai dengan prosedur pelaksanaannya.

**B. Peran dan Tanggungjawab PPAT Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadibahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenangmenjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anakdibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenangmenjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atastanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>76</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanahyang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanahjuga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum bolehmenjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanahbekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belumboleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulusetelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagaikuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa.

---

<sup>76</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 4.

Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/ anggaran dasar/ peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasanya khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.



2. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengansurat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
3. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), makadiharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijualitu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
4. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudab adasertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapiapabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguantentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat memintakehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letaktanah yang akan dijual
5. Apabila tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapikalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
6. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.

7. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

Istilah PPAT secara jelas dan tegas ditemukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT) dalam Pasal 1 angka 4 yakni “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) Pasal 1 angka 24 menyatakan “PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak yang disebut akta jual beli.<sup>77</sup> Akta jual beli (AJB) adalah akta yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak sepakat, dan kesepakatan tersebut dijabarkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, serta biayanya telah dilunasi. Jika biaya transaksi jual tanah belum dilunaskan maka AJB tidak dapat dibuat. Dengan demikian kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih

---

<sup>77</sup> Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, (2017), “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hlm. 5.

dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB.<sup>78</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (selanjutnya disingkat UUPDRD) menyebutkan bahwa terkait Pajak BPHTB ialah pajak daerah yang wewenangnya dipungut oleh pemerintah Kota/Kabupaten. Pajak merupakan peranan penting bagi suatu negara ialah sumber pemasukan dalam kas negara yang dipergunakan untuk keperluan kegiatan pemerintah dan pembangunan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.<sup>79</sup>

PPAT sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar penetapan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek dan harga transaksi telah disepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah.<sup>80</sup> Namun, PPAT tidak secara langsung berperan dalam verifikasinya.

---

<sup>78</sup> Saktisila Widjono, W, (2013), *Tesis*, “Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan”, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, hlm. 6.

<sup>79</sup> Miyasto, 1997, *Sistem Perpajakan*, PT. Liberty, Yogyakarta, hlm. 3

<sup>80</sup> Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, (2017), Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) *On Line* Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pekalongan. *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3, hlm. 3.

Menurut Linton, teori peran menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan-harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Menurut teori ini, seseorang yang mempunyai peran tertentu. PPAT dalam pelaksanaan jual beli tanah juga memiliki peran untuk membuat akta jual beli tanah, namun dalam perhitungan nilai transaksi jual beli tanah PPAT berperan untuk cek kembali, memastikan si wajib pajak telah membayar BPHTB-nya, dan membuka atau membantu website pembayaran pajaknya.

Pemerintah menyelenggarakan pembangunan daerah dengan menggunakan hasil pajak yang merupakan sumber pendanaan daerah. Dengan demikian untuk kemajuan daerah, maka penerimaan daerah yang harus lebih ditingkatkan. Hal itu agar penyediaan pelayanan oleh pemerintah kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan daerah semakin meningkat. BPHTB ialah pajak yang dipungut berdasarkan UU PDRD. Berdasarkan Pasal 95 ayat (1) UU PDRD menyatakan “Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah”.

Pajak BPHTB ialah salah satu pajak yang memenuhi kriteria pajak daerah untuk menaikkan pendapatan daerah dan akuntabilitas daerah. Maka dengan demikian pajak tersebut harus benar-benar dioptimalkan dengan cara memeriksa objek dan menerapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB dan Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) BPHTB.

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 jo UU No. 20 Tahun 2000 PPAT hanya dapat menandatangani AJB pada saat para pihak menyerahkan bukti pembayaran pajak, dan AJB dibuat setelah proses cek bersih pada kantor BPN selesai serta pajak BPHTB dan PPH telah dibayar oleh pembeli dan penjual. Pembayaran pajak BPHTB dapat dilakukan melalui Bank atau Kantor Pos. Akta jual beli tidak akan lahir apabila pajak BPHTB tersebut belum dilunasi.<sup>81</sup>

PPAT bertugas untuk memberikan kepastian hukum terkait dengan kewenangannya sebagai pembuat akta autentik. Di dalam tugasnya mengandung 2 fungsi pokok PPAT, yaitu pertama PPAT bertanggung jawab terhadap kepastian hukum terhadap adanya suatu pengikatan hukum, yang kedua PPAT memiliki kewenangan secara atribusi dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum pada semua pihak.<sup>82</sup> Secara etimologi kata “tanggung jawab” berasal dari bahasa Inggris yaitu “*Responsibility*” yang artinya ialah tanggung jawab, bertanggung jawab atau yang memiliki tanggung jawab. Tanggung jawab ialah kewajiban atas segala hal yang terjadi dan untuk memberi pemulihan atas kerugian yang ditimbulkan.

Peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai transaksi jual beli tanah di Kabupaten Pekalongan berdasarkan Perda 12/2017 yaitu PPAT dalam pembuatan Akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB

---

<sup>81</sup> Harnita, dkk, 2019, “Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh”, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8 No. 3, hlm. 363

<sup>82</sup> Yoyon Mulyana Darusman, 2016, Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 1, hlm. 36

yang terutang harus dilunasi terlebih dahulu dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB (SSB).<sup>83</sup>

Teknis keterlibatan PPAT dalam pelaksanaan perhitungan nilai transaksi BPHTB yaitu PPAT bersikap sesuai Normatif aturan yang ada sesuai dengan undang-undang pajak .dalam perhitungan tersebut apabila nilai NJOP lebih tinggi dari transaksi jual beli maka yang dipakai untuk perhitungan adalah NJOP dan sebaliknya apabila transaksi nya lebih tinggi dari NJOP yang dipakai adalah nilai transaksi.

PPAT terlibat langsung dalam membantu mendaftarkan secara online untuk pembayaran BPHTB melalui website yang sudah disediakan oleh Kabupaten Pekalongan. Berikut ini tanggung jawab notaris dalam melakukan pengajuan pembayaran BPHTB melalui online:

1. menghitung sesuai dengan aturan yang ada, berkas masuk ke BPKD diterima oleh BPKD
2. PPAT (Staffnya) menyerahkan syarat administrasi (*fotocopy* Sertipikat, *fotocopy* SPPT PBB objek tanah tersebut, *fotocopy* KTP pembeli dan penjual).
3. menunggu hasil dari Verifikasi BPKD melalui website tersebut.

PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajaknya.<sup>84</sup> PPAT harus melaporkan pembuatan aktanya kepada Bupati

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan PPAT Bachtiar, S.H., di Jl. Pahlawan, Kajen, Kabupaten Pekalongan. Pada tanggal 22 Maret 2021

<sup>84</sup> Pasal 86 ayat (1), Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 (sepuluh) bulan berikutnya.<sup>85</sup>

PPAT seharusnya memiliki moralitas yang baik tidak mudah terpengaruh oleh godaan dalam menjalankan aturan hukum yang berlaku. Itu dikarenakan bahwa seorang PPAT adalah pejabat umum yang dipercaya, maka PPAT harus mengedepankan ketelitian dan kecermatan saat melakukan jabatannya dengan sebaik-baiknya, mengingat profesi PPAT adalah pejabat umum yang profesional yang juga dapat dijatuhi sanksi.

Apabila PPAT melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maka dikenakan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap pelanggarannya<sup>86</sup>.

Masyarakat juga memiliki peran dalam hal penyampaian harga transaksi sebagai dasar pajak BPHTB yang harus di sampaikan pada PPAT untuk pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta jual beli dilakukan pada saat telah disepakati dan telah dilakukan pelunasan terhadap harga transaksi atas tanah tersebut. Namun terlebih dahulu harus dilakukan verifikasi pajak BPHTB yang merupakan salah satu peralihan hak. Hal ini dimaksudkan karena setiap perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut harus dapat menunjukkan bukti telah dilunaskannya pajak BPHT pada PPAT yang bersangkutan.

---

<sup>85</sup> Pasal 87 ayat (1), Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

<sup>86</sup> Pasal 88 ayat (1), Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

Menurut hemat penulis, PPAT dalam pelaksanaan perhitungan nilai transaksi jual beli telah melaksanakan tanggung jawabnya yaitu membantu klien melakukan pengajuan online dalam website yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Pekalongan. Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. PPAT yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maka dikenakan sanksi administrative berupa denda setiap pelanggarannya. PPAT dalam menjalankan pekerjaannya juga harus berhati-hati dan teliti agar semua perbuatan dapat dipertanggung jawabkan. Hans Kelsen juga menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilapan” (*negligence*); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.



### **C. Faktor-Faktor yang Menghambat PPAT Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan Dan Solusinya**

Berdasarkan pengamatan dan wawancara yang dilakukan oleh penulis, merangkum apa saja hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak PPAT dalam pelaksanaan E-BPHTB ini, antara lain:

1. Website hanya bisa diakses dan yang dapat login adalah PPAT, bukan wajib pajak itu sendiri guna melakukan pembayaran BPHTB secara mandiri dan sesuai dengan *Self Assessment System*.
2. Sistem online ini tidak selamanya lancar dalam mengaksesnya, terkadang sistem susah untuk diakses dan ataupun eror, serta diperlukan koneksi yang bagus guna kelancaran dalam mengaksesnya.
3. Patokan sebagai dasar perhitungan pembayaran BPHTB tidak jelas harus tiap tahunnya menunggu berdasarkan surat keputusan dari Bupati Kabupaten Pekalongan yang terkadang tiap tahun berubah ubah sehingga menimbulkan kebingungan dalam proses perhitungannya serta kepastian hukumnya juga menjadi tidak jelas. Apabila patokan atau dasar yang jelas, subyek pajak tidak berulang kali melakukan perhitungan terus menerus apabila ditolak oleh BPKD Kabupaten Pekalongan.
4. Hambatan yang sering dialami oleh PPAT adalah penghadap ataupun wajib pajak terkadang memberikan informasi tentang nilai transaksi

yang tidak sesuai dengan nilai yang sebenarnya. Rata-rata para penghadap ini menginginkan pajak BPHTB ini menjadi lebih murah, itulah yang menjadikan PPAT memerlukan waktu yang lama dalam pembuatan akta.

5. Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan.
6. Apabila proses verifikasi tidak kunjung selesai maka sangat merugikan para pihak dan satu hal yang paling fatal adalah jika salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani akta PPAT sebagai bukti otentik atas peralihan hak tersebut. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari terutama apabila ahli waris dari pihak yang meninggal tersebut tidak sepakat untuk melanjutkan perikatan tersebut. Dan bagaimana pula dengan uang penjualan yang telah diterima oleh pihak penjual dari pembeli apabila kesepakatan tersebut tidak dilanjutkan oleh ahli waris para pihak.

Salah satu hambatan yang sering menghambat kinerja seorang PPAT dalam kaitannya dengan pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online di Kabupaten Pekalongan adalah dengan ditetapkannya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB, permasalahan penentuan nilai jual obyek tanah terhadap transaksi jual beli, yang tertera pada Surat Setor Pajak (SSP), sering kali dipermasalahkan oleh kantor Pelayanan Pajak.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan PPAT Bachtiar, S.H., di Jl. Pahlawan, Kajen, Kabupaten Pekalongan. Pada tanggal 22 Maret 2021

Sehingga hambatan tersebut terkait Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kabupaten Pekalongan adalah apabila nilai pajak yang di ajukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan nilai pasar yang telah di tentukan BPKD.<sup>88</sup>

Solusi atas hambatan tersebut dilakukan dengan memanggil wajib pajak untuk melakukan klarifikasi atau nilai BPHTB tersebut ke BPKD.

Selain hambatan-hambatan yang sudah dijelaskan di atas, berikut ini penulis sajikan tabel hambatan dan solusi PPAT dalam melakukan perhitungan pembayaran nilai transaksi:

No.	Hambatan	Solusi
1.	<p><b>Keterbatasan Pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah</b></p> <p>Kondisi masyarakat kita yang masih belum mengerti dengan kewajibannya untuk membayar pajak dengan benar dan jujur, hal ini menjadi hambatan tersendiri bagi PPAT dalam melaksanakan kewajiban untuk mengawasi pembayaran BPHTB. Masyarakat beranggapan bahwa untuk kewajiban mereka dalam membayar pajak sudah cukup dengan membayar Pajak Bumi</p>	<p>Memberikan penyuluhan yang rutin kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak atas transaksi atas jual beli tanah dan bangunan agar masyarakat mengeti bahwa pajak itu tidak hanya PBB (Pajak bumi dan bangunan)</p>

<sup>88</sup> Wawancara dengan PPAT Bachtiar, S.H., di Jl. Pahlawan, Kajen, Kabupaten Pekalongan. Pada tanggal 22 Maret 2021

	<p>dan Bangunan. Masyarakat juga merasa keberatan untuk membayar pajak BPHTB dengan tarif sebesar 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Pembayaran BPHTB tersebut dirasakan sangat tinggi dan memberatkan. Keluhan inilah yang selalu dihadapi oleh PPAT. Meskipun demikian PPAT tidak pernah bosan untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat khususnya para pihak yang melakukan transaksi. PPAT dalam memberikan penjelasan atas akta itu sendiri juga memberikan penjelasan atas kewajiban pembayaran BPHTB serta bagaimana cara menghitung dan melaporkan ke Kantor Pelayanan Pajak.</p>	
2.	<p><b>Batasan kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB</b></p> <p>PPAT hanya melihat pengisian identitas wajib pajak, NOP dan NPOPKP. PPAT harus menolak dengan tegas atas kebenaran</p>	<p>Harus ada aturan atau standar operasional yang jelas dalam perhitungan NPOP sehingga tidak menimbulkan kebingungan atau ketidakpastian dalam masyarakat mengenai perhitungan NPOP atas pengenaan BPHTB tersebut.</p>

<p>perhitungan BPHTB yang dilakukan oleh pihak pembeli (dalam hal ini wajib pajak BPHTB). PPAT tidak terlibat langsung dalam pengurusan perhitungan dan pembayarannya. Untuk itu PPAT tidak dapat diminta pertanggungjawabannya atas kebenaran pembayaran tersebut. Apabila wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang masih terdapat kekurangan pembayaran maka PPAT hanya dapat memberitahukan kepada pembeli untuk membayar lagi kekurangan pembayaran BPHTB dimaksud.</p> <p>Perhitungan NPOP yang selama ini terjadi belum memiliki Standar Operasional (SOP) yang jelas. Hal ini mengakibatkan terjadinya tawar-menawar atau klarifikasi harga antara wajib pajak dengan BPKD. Sehingga dapat menimbulkan penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaannya seperti adanya pungutan liar (pungli).</p>	
--	--

Menurut Teori Keadilan, tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum adalah keadilan, keadilan bisa diartikan sebagai perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Kaitannya dalam proses jual beli tanah dan juga sesuai dengan teori yang keadilan karena sama-sama mendapatkan hak masing-masing dilain sisi pemerintah mendapat pajak sedangkan masyarakat yang melakukan jual beli mendapat hak milik atas transaksi yang dilakukan. Jadi keadilan bagi kedua belah pihak baik pemerintah maupun masyarakat. Sehingga masyarakat merasa nyaman memiliki tanah ataupun bangunan yang sah menjadi hak milik seutuhnya sedangkan bagi pemerintah mendapat pajak. Sehingga keadilan kedua belah pihak baik dapat tercapai dan tidak merugikan.

John Rawls merumuskan 2 (Dua) tujuan dari teori keadilan adalah sebagai berikut:<sup>89</sup>

- a. Teori ini mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan 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.
- b. Rawls mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori *utilitarianisme*. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average*

---

<sup>89</sup> Damanhuri Fattah, *Loc. Cit.*

*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 diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita.

Apabila perhitungan nilai transaksi dan pembuatan akta jual beli dikaitkan dengan teori keadilan menurut John Rawls, maka penulis berpendapat bahwa Pemerintah dalam menerapkan perhitungan nilai sejalan dengan tujuan keadilan menurut John Rawls. Pemerintah mendasari berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Bupati Pekalongan yang mengatur secara jelas dan rinci tentang perhitungan biaya pajak yang dikenakan kepada masyarakat disesuaikan dengan NPOP yang juga sudah diatur. Hal ini dilakukan agar masyarakat merasakan keadilan dalam pengenaan pajaknya.

Perhitungan nilai atas transaksi jual beli di Kabupaten Pekalongan belum memiliki kepastian hukum yang jelas. Aturannya seringkali berubah-ubah sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi subyek pajak ketika akan mengurus pajaknya. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Dikaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch maka terlihat jelas bahwa aturan perhitungan nilai transaksi BPHTB di Kabupaten Pekalongan belum memiliki kepastian hukum karena aturannya sangat mudah diubah-ubah.





## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan didasarkan pada perhitungan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak (NPOP), dengan besarnya tarif 5% dari NJOP besarnya pajak yang harus dibayar tergantung kepada dua hal tersebut. Perhitungan BPHTB dirumuskan pengurangan NJOPTKP sesuai transaksi (untuk jual beli, hibah, lelang, PHB pengurangannya Rp. 60.000.000,00), kecuali untuk waris Rp. 300.000.000,00. Apabila NJOP lebih tinggi dari nilai transaksi maka yang dipakai adalah NJOP dan sebaliknya apabila Transaksi lebih tinggi dari NJOP maka yang dipakai adalah nilai transaksi.
2. Peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, yaitu kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB. PPAT harus melaporkan pembuatan aktanya kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Tanggung jawab PPAT adalah membantu klien melakukan pengajuan online

dalam website yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Pekalongan.

3. Faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan adalah website hanya bisa diakses dan yang dapat login adalah PPAT, bukan wajib pajak itu sendiri guna melakukan pembayaran BPHTB secara mandiri dan sesuai dengan *Self Assessment System*. Sistem online ini tidak selamanya lancar dalam mengaksesnya, terkadang sistem susah untuk diakses dan ataupun eror, serta diperlukan koneksi yang bagus guna kelancaran dalam mengaksesnya. Patokan sebagai dasar perhitungan pembayaran BPHTB tidak jelas, Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, Keterbatasan Pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah, Batasan kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB. Solusi yang diberikan berupa memberikan penyuluhan yang rutin kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak atas transaksi atas jual beli tanah dan bangunan agar masyarakat mengeti bahwa pajak itu tidak hanya PBB (Pajak bumi dan bangunan) dan harus ada aturan atau standar operasional yang jelas dalam perhitungan NPOP sehingga tidak menimbulkan kebingungan atau ketidak pastian dalam masyarakat mengenai perhitungan NPOP atas pengenaan BPHTB tersebut.

## B. Saran

1. Sebaiknya PPAT dalam melaksanakan ketentuan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah harus tegas, artinya sebelum melaksanakan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik adat, jika tidak diserahkan bukti pembayaran BPHTB oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, PPAT harus berani menolak atau menunda terlebih dahulu pelaksanaan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik adat sampai diserahkan bukti pembayaran BPHTB, tanpa harus takut kehilangan klien. Selain itu PPAT agar berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyimpang dari ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, jika tidak dikenakan denda yang cukup besar.
2. Diharapkan Notaris selaku PPAT dapat memberikan penjelasan yang baik dan sejelas jelasnya kepada kliennya, dalam hal pembayaran atas transaksi jual beli tanah dan Bangunan khususnya pajak BPHTB, dan diharapkan bahwa Notaris sebagai salah satu mitra kerja aparat pajak yang juga adalah salah satu pejabat negara dapat membantu berperan aktif dalam hal menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amin Nurdin dan Ahmad Abrori, *Mengerti Sosiologi: Pengantar untuk Memahami Konsep-Konsep Dasar*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2006)
- Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003.
- Bohari, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Francis Fukuyama, 2007, *TRUST: Kebajikan Sosial dan Penciptaan Kemakmuran*, Penerbit Qalam, Jogjakarta.
- Gusfahmi, 2011, *Pajak Menurut Syariat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum deskriptif-Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, t.t., *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*.
- Miyasto, 1997, *Sistem Perpajakan*, PT. Liberty, Yogyakarta.
- Murtir Jeddawi, 2008, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Total Media, Yogyakarta.

- Nuruddin Ali, 2006, *Zakat Sebagai Instrumen Dalam Kebijakan Fiskal*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Padmo Wahjono, 1984, *Undang-undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Santoso Brotodihardjo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti , 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Ed. Revisi, PT Refika Aditama, Bandung.
- Saktisila Widjono, W, (2013), *Tesis, “Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan”*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan edisi 1*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2013 *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sohari Sahrani, Ru‘fah Abdullah, 2011, *Fikih Muamalah*, Penerbit, Bogor.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah edisi 1 cetakan 1*, Kencana, Jakarta.
- Y. Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Yurisriyadi, 2020, *Ilmu Hukum Dogmatik dan Teoretik Serta Problema Penegakan Hukum*, Undip Press Semarang, Semarang.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah Kabupaten Pekalongan.

## **C. Lain-Lain**

### **Jurnal/Artikel Ilmiah**

Damanhuri Fattah, 2013, “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, *Jurnal TAPIS* Vol.9 No.2.

Dina Erlinda, dkk, 2020, “Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Bogor”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2.

Harnita, dkk, 2019, “Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh”, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8 No. 3.

Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar, 2017, “Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau”, *Jurnal Akrab Juara 2*, No. 2

Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.

Saktisila Widjono, W, 2013, “Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan”, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini, 2018, “Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah,” *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* Vol. 3, No. 3

Yoyon Mulyana Darusman, 2016, Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 1.

Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, 2017, *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pekalongan. Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3.

#### Internet

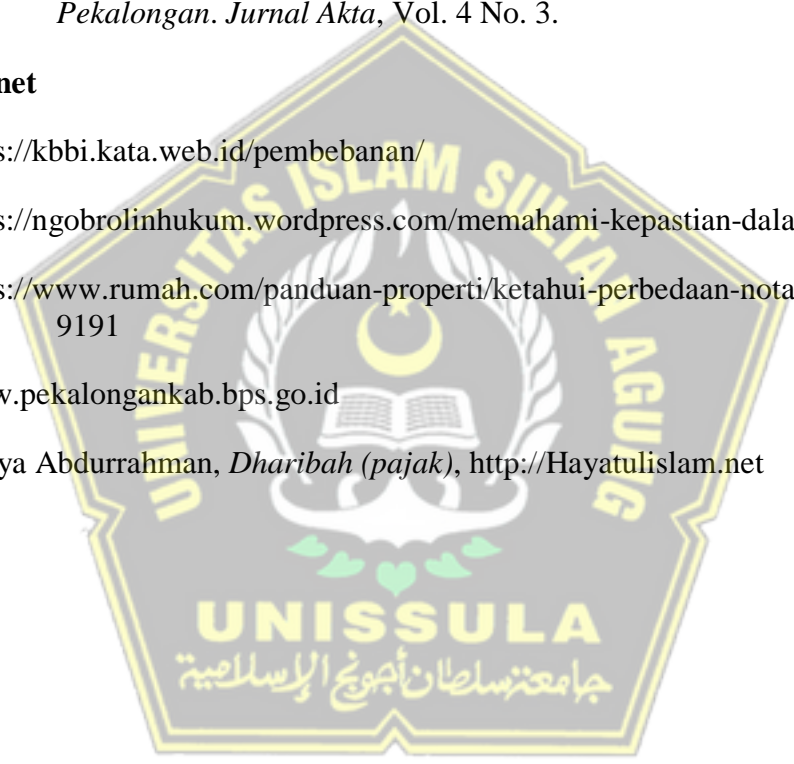
<https://kbbi.kata.web.id/pembebanan/>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>

[www.pekalongankab.bps.go.id](http://www.pekalongankab.bps.go.id)

Yahya Abdurrahman, *Dharibah (pajak)*, <http://Hayatulislam.net>



PEMERINTAH KABUPATEN PEKALONGAN  
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH  
Jl. Sindoro No. 7 Kajen Phone (0285) 7830083 Fax (0285) 381775

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Nomor : 893 / 1.398

Yang bertandatangan di bawah ini Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Pekalongan menerangkan bahwa :

Nama : RINA WIDOASTUTI

NIM : 21301900061

Prodi : Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)

Universitas : Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang

Judul Penelitian : Peran dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Perda No. 6 Tahun 2012 di Kabupaten Pekalongan.

Bahwa nama tersebut telah melaksanakan penelitian di Kantor BPKD pada tanggal 16 Pebruari sd. 10 maret 2021.

Demikian surat ini kami buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekalongan, 05 April 2021

KEPALA

BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH  
KABUPATEN PEKALONGAN

  
C A S M I D I, SE. M Si.  
NIP. 96504071992031010

Lampiran 1. Surat Keterangan Selesai Penelitian