

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA**

TESIS



Disusun Oleh

TAFANA BELLA MARINDA

21301800214

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

SEMARANG

2022

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA**

TESIS



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (MKn)

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

2022

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA**

TESIS

Disusun Oleh

TAFANA BELLA MARINDA, S.H.

21301800214

Telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing I :

Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

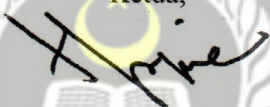
**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA**

TESIS

Disusun Oleh
TAFANA BELLA MARINDA, S.H.
21301800214

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji :
Pada Tanggal **30 AGUSTUS 2022**
dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Lathifah Hanim., S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN : 0621027401

Anggota,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN : 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tafana Bella Marinda
NIM : 21301800214
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA.**

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

Semarang,



Tafana Bella Marinda, S.H.

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TAFANA BELLA MARINDA

NIM : 21301800214

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN
ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA.

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

Yang menyatakan,



(Tafana Bella Marinda, S.H.)

*Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Sesungguhnya sehabis kesulitan ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai dengan urusanmu, tetaplah bekerja keras dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharaplah. (QS. Al-Insyira ayat 6-8)
- Hai Orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu berlaku tidak adil, berlaku adilah, karena sesungguhnya Allah maha mengetahui yang kamu kerjakan (QS. Al-Maidah ayat 8)

PERSEMBAHAN :

- Orang tua ku tercinta, Bapak Mustain (Alm) dan Ibu Rusminah, yang tak henti-hentinya memberi motivasi kepada adinda
- Adikku Muhammad Rizaq Fahlevi, Azzura Bintang Ramadhani dan keluarga besar ku yang senantiasa memberi dukungan yang begitu besar selama ini
- Jafar Shodiq yang senantiasa memberi semangat, dukungan dan mendengar segala keluh kesahku

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena hanya atas berkat rahmat dan tuntunannya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA”** dengan lancar dan tepat pada waktunya.

Penulisan penelitian ini dimaksudkan untuk melengkapi sebagian syarat untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sepenuhnya keterbatasan dan kekurangan yang ada, penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini berhasil karena bantuan, dukungan dan saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu sudah sepantasnya penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tuaku Bapak Mustain (Alm) dan Ibu Rusminah atas do'a, motivasi, perhatian, usaha, pengorbanan dan kasih sayang beliau yang tiada terputus;
2. Pasanganku Jafar Shodiq yang selalu mendukung dan memberi motivasi yang luar biasa;

3. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Bapak Dr. H. Akhmad Khisni., S.H., M.H. (Alm) dan Bapak Dr. H. Ngadino, S.H., Sp.N., M.H., (Alm) selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan dukungan, arahan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
7. Ibu Dr. Lathifah Hanim., S.H., M.Hum., M.Kn., Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., dan Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Ketua dan Anggota Penguji.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Ibu Rahmi Nurlaili, S.H., M.Kn., dan Bapak Notaris/PPAT Ahmad Isyharuddin, S.H., M.Kn., selaku Notari/PPAT yang telah membantu penelitian dan memberikan informasi serta ilmu kepada penulis selama pembuatan tesis ini;
10. Keluarga besar yang selalu memberikan motivasi, semangat kepada penulis;
11. Sahabat dan teman-temanku yang telah membantu serta memberikan dukungan, saran dan semangat kepada penulis dalam pembuatan tesis;

Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis haturkan terima kasih atas segala bantuan, dukungan dan saran yang diberikan. Penulis berharap hasil tesis ini dapat bermanfaat dan menjadi referensi bagi pembaca dan masyarakat semua.

Semarang,

Penulis

Tafana Bella Marinda, S.H.



ABSTRAKSI

Di Indonesia pajak merupakan penyumbang dana terbesar dalam pembangunan, namun kenyataannya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang. Masih banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang dibayarnya .

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan Negara sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pelaksananya BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait, salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat negara yang di berikan kewenangan oleh undang-undang dimana dihadapannya dapat terjadi transaksi pemindahan hak terkait dengan adanya proses transaksi jual-beli yang sekaligus menimbulkan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sehingga dengan sendirinya dapat dijadikan perantara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadap PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Jepara, dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan mengetahui bagaimana solusinya, maka dilakukan penelitian dengan metode pendekatan yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif kualitatif, menggunakan jenis data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data primer dan sekunder, sumber data menggunakan cara-cara atau teknik pengumpulan interview atau wawancara, studi kepustakaan, metode analisis data.

Dalam prakteknya Wajib Pajak banyak yang kesulitan dalam perhitungan dan pembayaran pajak, hal tersebut menuntut juga kesiapan dari PPAT untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan pembayaran pajak, dari perhitungan hingga penyetoran pajak . Disini keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai peran yang sangat potensial dalam keberhasilan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Kata Kunci: PPAT, Pajak BPHTB, Jual Beli.

ABSTRACT

In Indonesia, taxes are the largest contributor to development funds, but in reality, public awareness of paying taxes is still lacking. There are still many people who carry out activities not to pay taxes or reduce the amount of taxes they pay.

The potential source of tax that should be explored according to the current economic situation and condition as well as the development of the country is the type of Customs Tax on Land and Building Rights Acquisition (BPHTB). The implementation of BPHTB involves many related parties, one of which is the Land Deed Making Officer (PPAT). Land Deed Making Officials (PPAT) are state officials who are authorized by law in which in front of them there can be transfer of rights transactions related to the process of buying and selling transactions which at the same time gives rise to the acquisition of land and building rights. So that by itself it can be used as an intermediary for collecting Duties on the Acquisition of Land and Building Rights.

As a public official, in this case the Notary as the Official Making the Deed of Transaction of the transfer of ownership rights to land and buildings because the sale and purchase is carried out before the PPAT in order to guarantee legal certainty of the transfer of rights to land and buildings. The PPAT in carrying out its position must provide an explanation regarding the deed of transfer of rights and obligations that must be fulfilled by the parties, including showing the original tax payment letter due, namely Income Tax and Fees for Acquisition of Land and/or Building Rights.

To find out the role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in collecting BPHTB on land and building sale and purchase transactions in Jepara Regency, and to find out the obstacles that arise in the implementation of Collection of Duties on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) in Jepara Regency and find out how to solve them, a study was conducted using a sociological juridical approach that is descriptive qualitative, using primary and secondary data types with primary and secondary data collection techniques, data sources using methods or techniques of collecting interviews or interviews, library research, data analysis methods.

In practice, many taxpayers have difficulty in calculating and paying taxes, this also demands the readiness of PPAT to be willing to help taxpayers who find it difficult to pay taxes, from calculating to paying taxes. Here, the existence of the Land Deed Making Officer (PPAT) also has a very potential role in the successful collection of the Customs for the Acquisition of Land and Building Rights.

Keywords: PPAT, BPHTB Tax, Buying and Selling.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAKSI	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teori	17
G. Metode Penelitian.....	25
H. Orisinalitas Penelitian	31
I. Sistematika Penulisan	36
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	38
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	38
1. Pengertian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	38
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	40
3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	41
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	43
B. Tinjauan Umum Tentang Pajak.....	47

1. Pengertian Tentang Pajak.....	47
2. Sistem Pemungutan Pajak.....	50
3. Jenis-jenis Pajak.....	52
4. Fungsi Pajak.....	55
C. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	56
1. Pengertian Tentang BPHTB.....	56
2. Objek Dan Subjek BPHTB.....	58
3. Dasar Pengenaan Pajak.....	61
4. Mekanisme Pembayaran BPHTB.....	65
D. Tinjauan Umum Tentang Pajak Dalam Perspektif Islam.....	68
1. Pengertian Pajak Menurut Islam.....	68
2. Jenis-Jenis Pajak Dalam Islam.....	70
3. Sumber-Sumber Pajak Dalam Islam.....	73
4. Fungsi dan Peranan Pajak Dalam Islam.....	76
BAB III HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN.....	79
A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara.....	79
B. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan solusinya.....	93
BAB IV PENUTUP.....	108
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA.....	113
JADWAL PENELITIAN.....	118

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap negara mempunyai sumber pendapatan yang berbeda-beda, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan dana penerimaan oleh Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak menjadi salah satu kewajiban yang dipungut dari rakyat. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial. Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Walaupun pajak merupakan penyumbang dana terbesar dalam pembangunan, namun kenyataannya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang. Masih banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang dibayarnya .

Di Indonesia secara umum pajak dapat dibedakan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan. Sedangkan pajak daerah adalah pajak

¹R. Santoso Brotodiharjo, 1987, "Pengantar Ilmu llukum Pajak", Cet. 3, Gresco Bandung, Bandung, h. 2.

yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik ditingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota.²

Pajak-pajak Pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi :

- a. Pajak Penghasilan (PPh);
- b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- c. Pajak Penjualan atas barang Mewah (PPn BM);
- d. Bea Materai;
- e. Cukai.

Pajak- pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik provinsi maupun Kabupaten/Kota antara lain meliputi :

- a. Pajak Provinsi
 - 1). Pajak Kendaraan Bermotor;
 - 2). Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - 3). Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - 4). Pajak Air Permukaan;
 - 5). Pajak Rokok.
- b. Pajak Kabupaten/kota
 - 1). Pajak Hotel;
 - 2). Pajak Restoran;
 - 3). Pajak Hiburan;
 - 4). Pajak Reklame;

² Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- 5). Pajak Penerangan Jalan;
- 6). Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- 7). Pajak Parkir;
- 8). Pajak Air dan Tanah;
- 9). Pajak Sarang Burung Walet;
- 10). Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan;
- 11). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.³

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan Negara sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 2 ayat (2), menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah menjadi Pajak Daerah kabupaten/Kota. Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak, baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.⁴ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak

³ Rochman Soemitro, 1997, “*Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*”, PT. Eresco, Jakarta, h. 1.

⁴ Marihot Paha Siahaan, , 2005, “*Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I”, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 59.

yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Pelaksanaannya BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat negara yang di berikan kewenangan oleh Undang-undang dimana dihadapannya dapat terjadi transaksi pemindahan hak yang sekaligus menimbulkan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sehingga dengan sendirinya dapat dijadikan perantara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang terkait langsung dengan tugas dari pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi jual-beli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya mempunyai dasar hukum. Yang menjadi dasar hukum PPAT antara lain :⁵

a. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;

⁵ Ngadino, 2019, "*Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*", UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, h. 20-23.

- b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Pemecahan masalah terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan menandatangani akta, khususnya yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah dengan menjalankan prinsip kehati-hatian yaitu dengan bertindak saksama atau cermat yang merupakan prinsip yang wajib dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya. Tentunya tindakan saksama ini salah satunya adalah dengan memahami semua ketentuan yang terkait dengan perbuatan hukum yang ada dalam akta yang akan dibuat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengetahui dengan jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak sebelum menuangkannya dalam akta. Sehingga, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum khususnya kepada para pihak yang membuat akta kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berkenaan dengan kewajiban dari penghadap sebagai wajib pajak yang harus dipenuhi sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menandatangani akta, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) dapat meminimalisasi bahkan mencegah terjadinya sengketa pajak yang mungkin sempat terjadi.⁶

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting dalam perbuatan hukum yaitu fungsi sebagai alat bukti (*probationis cause*) dan fungsi formil (*formalitas causa*).⁷

1. Fungsi Sebagai Alat Bukti

Sejak awal akta dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari apabila dan persengketaan antara pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta memiliki sifat tertulis, artinya akta ini dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian di sidang pengadilan. Akta otentik merupakan yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal atau keterangan-keterangan yang ada dalam akta harus diakui oleh hakim, artinya disini akta dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran yang sebaliknya. Akta dibawah tangan juga dapat menjadi alat bukti yang sempurna seperti akta otentik apabila akta dibawah tangan itu diakui oleh para pihak yang membuatnya, ini tertulis dalam Vide Pasal 1875 KUHPerdara yang berbunyi :

“Akta dibawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak di pakai.”

⁶ Utami, Pipit Saputri, 2019, “*Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar*”, Vol. 3, No 2. h. 238.

⁷ Ngadino, 2019, “*Tugas dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris di Indonesia*”, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, h. 88-89.

2. Fungsi Formil

Akta sebagai fungsi formil mempunyai arti yaitu bahwa suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap apabila dibuatkan suatu akta. Jadi akta berfungsi untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh perbuatan hukum yang perlu dituliskan dalam pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang-piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta dibawah tangan.

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Namun dalam kenyataannya wajib pajak banyak yang tidak mengetahui serta kesulitan dalam perhitungan dan pembayaran pajak, hal tersebut menuntut juga kesiapan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk bersedia membantu wajib pajak yang merasa kesulitan pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (wajib pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem

self assessment menuntut wajib pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan wajib pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap wajib pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab wajib pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai peran yang sangat potensial dalam keberhasilan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga perlu lebih dibina dalam pelaksanaan tugasnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini adalah merupakan bahan yang menarik untuk melakukan suatu penelitian yang dibuat dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis yang berjudul **“PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN JEPARA”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara ?
2. Hambatan-hambatan apa yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Jepara.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan mengetahui bagaimana solusinya .

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian Tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian ataupun bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di Bidang ilmu Kenotariatan khususnya Hukum Pajak Terkait sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - b. Diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan dalam melakukan penelitian di bidang yang sama.
2. Secara Praktis
 - a. Diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan sistem penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - b. Memberi pengetahuan terhadap masyarakat mengenai perhitungan dan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.
 - c. Diharapkan penelitian ini memberikan sumbangan pemikiran dan informasi yang berguna bagi masyarakat maupun penulis.
 - d. Untuk meningkatkan pengetahuan serta menambah wawasan dari penulis dalam pencapaiannya pada saat proses belajar mengajar di

bangku perkuliahan, dan memberi pengalaman secara langsung kepada penulis mengenai permasalahan tersebut.

E. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian tesis ini, perlu kiranya didefinisikan beberapa pengertian tentang konsep-konsep agar tidak terjadi kesalahpahaman atas berbagai istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka akan dijelaskan maksud dari istilah-istilah tersebut di dalam suatu kerangka konsep. Untuk dapat menjawab permasalahan dalam penelitian tesis ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar dalam rangka menyamakan persepsi agar secara operasional dapat dibatasi ruang lingkup variabel dan dapat diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut pasal 1 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan bangunan.⁸

2. Pemungutan

Menurut kamus umum bahasa indonesia yang dimaksud dengan pemungutan itu adalah suatu perbuatan hal, cara atau proses dalam memungut

⁸ Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

iuaran pajak/retribusi.⁹ Sedangkan menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 1 ayat 49 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.¹⁰

3. Pajak BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

⁹ WJS. Poerwadarminta, 2007, "*Kamus Umum Bahasa Indonesia*", PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 922.

¹⁰ Undang-undang, Nomor 28 Tahun 2009, Op.Cit, Pasal 1 ayat 4.

4. Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah :

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar

(Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli.

5. Tanah

Tanah berasal dari bahasa Yunani yaitu *pedon*, bahasa Latin yaitu *solum*. Tanah adalah bagian kerak Bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Petunjuk teknis Direktorat Survei dan Potensi Daerah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007 :6).

5. Bangunan

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, bangunan diartikan menurut arti katanya. Bangunan adalah kata benda, dengan kata kerjanya bangun atau membangun, sehingga bangunan dapat diartikan sebagai yang dibangun atau yang didirikan. Bangunan adalah segala sesuatu yang dibangun untuk suatu kepentingan tertentu. Dengan definisi demikian, hampir semua bentuk yang didirikan atau dibangun dapat disebut sebagai bangunan, seperti gedung, rumah, jembatan, jalan, tugu, kios, warung dan banyak lagi contoh yang dapat disebutkan. Namun dilihat dari arti yang lebih khusus, bangunan harus memenuhi syarat- syarat lebih khusus pula, sehingga bangunan benar-benar dapat disebut sebagai bangunan seperti yang dimaksud dalam perancangan ini

6. Kabupaten Jepara

Jepara adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah, Ibu kotanya adalah Jepara. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di barat dan utara, Kabupaten Pati dan Kabupaten Kudus di timur, serta Kabupaten Demak di selatan. Wilayah Kabupaten Jepara juga meliputi Kepulauan Karimunjawa, yang berada di Laut Jawa.

Dari sisi etimologisnya Jepara dulunya menurut C. Lekkerkerker berasal dari kata Ujungpara yang menunjukkan letak geografis Jepara di semenanjung yang strategis dan mudah di jangkau oleh para pedagang. Disebut ujungpara karena dahulu ada orang dari Majapahit yang sedang berjalan melewati daerah yang sekarang disebut Jepara, melihat nelayan yang

sedang membagi-bagi ikan hasil tangkapannya "membagi" dalam bahasa jawa adalah "Para" (dibaca: Poro), maka pengembara tersebut menceritakan di kota tujuannya bahwa dia melewati Ujung Para karena dia melewati ujung pulau Jawa yang ada yang membagi ikan.

Kata "Para" dari sumber yang lain diartikan Pepara, yang maksudnya bebakulan mrono mrene yang kemudian diartikan sebuah ujung tempat bermukimnya para pedagang dari berbagai daerah yang hilir mudik di tempat tersebut. Yang kemudian berubah menjadi Ujung Mara, dan Jumpara, yang akhirnya berubah menjadi Japara pada tahun 1950an diubah menjadi Jepara .

Kata Ujung dan Para sendiri berasal dari bahasa jawa, Ujung artinya bagian darat yang menjorok ke laut dan Para yang artinya menunjukkan arah, yang digabung menjadi suatu daerah yang menjorok ke laut. Letak geografis memang menempatkan Jepara di semenanjung yang strategis dan mudah dijangkau oleh para pedagang. Para dari sumber yang lain diartikan Pepara, yang artinya bebakulan mrono mrene, yang kemudian diartikan sebuah ujung tempat bermukimnya para pedagang dari berbagai daerah.

Orang Jawa menyebut menyebut nama Jepara menjadi Jeporo, dan orang Jawa yang menggunakan bahasa krama inggil menyebut Jepara menjadi Jepanten, dalam bahasa Inggris disebut Japara, Sedangkan orang Belanda menyebut dengan Yapara atau Japare.¹¹

¹¹Putradi Pamungkas, "Kabupaten Jepara", diakses dari <https://www.tribunnewswiki.com/2020/02/10/kabupaten-jepara>, pada tanggal 15 November 2020, pukul 10.40 WIB.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori sangat diperlukan dalam penulisan ilmiah, dalam dunia ilmu, teori menempati kedudukan yang paling penting karena memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bicarakan lebih baik.

Teori merupakan bagian yang sangat penting dari penelitian ini, dengan demikian tentunya akan memudahkan penulis dalam menyusun arah dan tujuannya. Teori bertujuan menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹² Dalam penelitian ilmiah kerangka teori merupakan pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis, yang mungkin ia setuju atau tidak disetujuinya.

Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Teori yang pertama untuk menjawab permasalahan pertama yaitu kepastian hukum. Kepastian Hukum merupakan perlindungan yustisebel terhadap tindakan sewenang-wenang, masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian Hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum. Hukum

¹² Jimly Asshiddiqie dan M.Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, h. 56.

menjalankan fungsinya sebagai saran konsevasi kepentingan manusia dalam masyarakat, tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara individu didalam masyarakat.

Kepastian Hukum terdiri dari dua suku kata yaitu: Kepastian dan Hukum. Kepastian adalah suatu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Sedangkan kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah “Kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi”.

Melihat pengertian di atas maka kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakekat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti di nilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materiil.

Berkaitan dengan teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, Muchtar Wahid, merangkai kerangka pemikiran mengenai kepastian hak atas tanah di tentukan oleh berfungsinya 3 hal, yaitu:

1. Substansi Hukum, terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran;
2. Struktur Hukum, terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga lembaga pemerintah terkait;
3. Kultur Hukum, terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas social.¹³

2. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹⁴ Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D. Stout adalah “bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.¹⁵

Prajudi Atmosudirdjo berpendapat tentang pengertian wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut : “Kewenangan adalah

¹³Rahmat Ramadhani, 2017, “*Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*”, De Lega Lata, Vol.2, h. 144.

¹⁴Indrohato, 1994, “*Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*”, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 65.

¹⁵Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, 2004, “*Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*”, Alumni, Bandung, h. 4.

apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Kekuasaan Legislatif (diberi oleh Undang-Undang) atau dari Kekuasaan Eksekutif/Administratif. Kewenangan adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik”.¹⁶

Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standard wewenang yaitu standard hukum (semua jenis wewenang) serta standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu).¹⁷

3. Teori Keadilan Hukum

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang

¹⁶Prajudi Atmosudirdjo, 1981, “*Hukum Administrasi Negara*”, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 29.

¹⁷Philipus, M. Hadjon, 1998, “*Penataan Hukum Administrasi*”, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, h. 2.

relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹⁸

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

Teori keadilan menjadi landasan utama yang harus diwujudkan melalui hukum yang ada. Aristoteles menegaskan bahwa keadilan adalah inti dari hukum. Baginya, keadilan dipahami dalam pengertian kesamaan, namun bukan kesamarataan. Membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya. Aristoteles juga membedakan dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan

¹⁸M. Agus Santoso, 2014, "*Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*", Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, h. 86.

kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan commutatif memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya.

Keadilan dalam perspektif hukum nasional tertuju pada keadilan sosial menyangkut kepentingan masyarakat dengan sendirinya individu yang berkeadilan sosial itu harus menyisihkan kebebasan individunya untuk kepentingan Individu yang lainnya. Keadilan didalam perspektif hukum nasional ini adalah keadilan yang menselaraskan keadilan-keadilan yang bersifat umum diantara sebagian dari keadilan-keadilan individu. Keadilan ini lebih menitikberatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban.¹⁹

4. Teori Kemanfaatan

Menurut Jeremy Bentham (Teori Utilitis). Hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan. Artinya hukum menjamin kebahagiaan bagi sebanyak banyaknya orang atau masyarakat.

Menurut Prof. Subekti S.H Tujuan hukum adalah menyelenggarakan keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan.

¹⁹Syakirgung, "*TEORI KEADILAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL*", diakses dari <http://ugun-guntari.blogspot.com/2011/12/teori-keadilan-dalam-perspektif-hukum.html#:~:text=Teori%20keadilan%20menjadi%20landasan%20utama,pengertian%20kesamaan%2C%20namun%20bukan%20kesamarataan.&text=Hans%20Kelsen%20mengemukakan%20keadilan%20sebagai%20pertimbangan%20nilai%20yang%20bersifat%20subjektif,-Sebagai%20aliran%20positivisme>, pada tanggal 21 November 2020, pukul 15.00 WIB.

Menurut Purnadi dan Soerjono Soekanto Tujuan hukum adalah kedamaian hidup manusia yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi.

1. Mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi masyarakat.
2. Menciptakan keadilan dan ketertiban.
3. Menciptakan pergaulan hidup antar anggota masyarakat.
4. Memberi petunjuk dalam pergaulan masyarakat.

5. Teori Perlindungan hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku

antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁰

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkandiskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²²

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

²⁰ Satjipto Raharjo, 2000, "Ilmu Hukum" ,PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 53.

²¹ Ibid, h. 69.

²² Ibid, h. 54.

G. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Dalam mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang ada, maka dilakukan penelitian untuk menemukan, megembangkan dan mengungkapkan kebenaran suatu pengetahuan secara sistematis, metodologi dan konsisten berdasarkan pada pengalaman dan pengetahuan oranglain.

Dalam pembuatan karya penulisan penelitian ilmiah maka harus menggunakan serta memahami metode yang akan digunakan dalam melakukan penelitian. Karna metode merupakan langkah suatu berjalannya suatu penelitian. Metode berarti mencari informasi secara sistematis, teliti dan terencana. Sehingga mencapai tujuan dan menentukan jawaban suatu masalah.

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Sosiologis. Metode pendekatan adalah yuridis sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.²³ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta- fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang

²³ Bambang Waluyo, 2002, "*Penelitian Hukum Dalam Praktek*", Sinar Grafika, Jakarta, h. 15.

pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif merupakan salah satu dari jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi. Penelitian ini menafsirkan dan menguraikan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam suatu masyarakat²⁴

Penelitian deskriptif kualitatif menafsirkan dan menguraikan data yang ada bersamaan dengan situasi yang sedang terjadi. Penelitian ini juga mengungkapkan sikap, pertentangan, hubungan, serta pandangan yang terjadi pada sebuah lingkup responden, menggambarkan kondisi apa adanya, tanpa memberi perlakuan atau manipulasi pada variable yang diteliti. Jenis penelitian deskriptif kualitatif merupakan jenis penelitian dengan proses memperoleh data bersifat apa adanya. Penelitian ini lebih menekankan makna pada hasilnya.

3. Sumber Data Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini menggunakan beberapa jenis data, yakni data primer dan data sekunder.

²⁴Unknown, "Pengertian Penelitian Deskriptif Kualitatif", diakses dari <https://www.linguistikid.com/2016/09/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.html>, pada tanggal 13 November 2020 pukul 10.10 WIB.

a. Data Primer

Merupakan data utama atau data pokok yang digunakan dalam penelitian. Yang merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya berupa wawancara. Data ini merupakan data sosiologis yang didapatkan melalui penelitian dari pihak-pihak yang berkaitan dengan isi dari penulisan penelitian ilmiah dan agar terjawab permasalahan-permasalahan yang termuat dalam rumusan masalah .

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari objeknya atau melalui media perantara, yaitu melalui studi kepustakaan, dengan cara mempelajari jurnal-jurnal, membaca buku-buku, dan pencarian dari internet yang berkaitan dengan penulisan penelitian ilmiah ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, teknik pengumpulan data merupakan faktor penting di dalam keberhasilan penulisan penelitian. Hal ini berkaitan tentang siapa sumbernya dan alat apa saja yang digunakan dalam proses pengumpulan data suatu penelitian.

a. Pengumpulan Data Primer

Didalam mengumpulkan data primer dapat menggunakan beberapa cara, seperti wawancara kepada narasumber asli, melakukan observasi dan kuesioner. Disini penulis menggunakan teknik wawancara dalam

mengumpulkan data, yaitu dilakukan dengan cara tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti dengan narasumber.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Di dalam mengumpulkan data sekunder yang berupa data teoritik yaitu dengan mengumpulkan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ilmiah ini. Membaca serta menganalisis hal-hal yang berkaitan dengan judul penelitian. Dalam mengumpulkan data kepustakaan, penulis memperoleh dari berbagai sumber yang diantaranya adalah Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultang Agung Semarang, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Buku-buku dari Ahli dan Sarjana Hukum dan referensi lainnya. Penulis dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) bahan hukum sebagai berikut :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat di antaranya adalah:
 - a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria;
 - b) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - c) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB);

- d) Peraturan pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan;
 - e) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, Peraturan Pemerintah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi:
- a) Buku-buku yang berkaitan dengan tema penelitian
 - b) Artikel, jurnal, dan makalah yang membahas tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan meliputi:
- a) Kamus Hukum
 - b) Kamus Besar Bahasa Indonesia
 - c) Kamus Bahasa Inggris

5. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi yang menjadi objek penelitian adalah Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Jepara, sehingga mempermudah penulis dalam mengumpulkan data-data penelitian yang dibutuhkan.

6. Teknik pengumpulan data

Untuk mengumpulkan data dari sumber data di atas menggunakan cara-cara atau teknik pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data didalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Interview atau wawancara

Yaitu suatu cara untuk memperoleh data atau pengumpulan data secara langsung dari narasumber dengan cara mengadakan tanya jawab atau komunikasi dengan responden sebagai informan yang bersangkutan dan berhubungan dengan obyek yang diteliti.

b. Studi kepustakaan

Yaitu ialah teknik pengumpulan data dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisa buku-buku, peraturan-peraturan, bahkan referensi serta tulisan-tulisan yang berhubungan dengan materi yang diteliti dalam penelitian karya ilmiah ini.

c. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data, dapat menggunakan metode analisis kualitatif, analisis kualitatif ini adalah metode analisis data dengan cara

menerangkan semua data, baik data yang merupakan data primer dan data sekunder yang telah didapatkan maka selanjutnya dianalisis berdasarkan terori-teori yang ada dan peraturan yang berlaku. Dan nanti data yang dihasilkan ialah data deskriptif analisis, data-data yang di dapatkan bukanlah data yang berbentuk angka-angka dan pengukuran, melainkan data yang didapatkan dari pernyataan responden baik secara tertulis maupun lisan dan yang diteliti secara benar, penuh dan utuh. Data yang diperoleh kemudian diolah dengan teknik editing, yaitu meneliti dan mencocokkan data yang telah didapatkan serta merapkannya. Serta menggunakan teknik coding yaitu data hasil wawancara diringkas dengan mengelompokkan kedalam kategori yang telah diterapkan.

H. Orisinalitas Penelitian

Fakta menunjukkan bahwa cukup banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, maupun tesis. Namun khusus untuk penelitian dibidang pertanahan, ada beberapa penelitian yang menjumpai permasalahan yang sama pada “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kabupaten Jepara”.

Berdasarkan hasil penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk skripsi yang ditulis Ada Tua Simbolon, pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utaradengan judul “Peranan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Samosir” dan penelitian dalam bentuk Tesis yang ditulis oleh Zahirani Armina Dilla, pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kota Semarang”.

Perbedaan penelitian yang diusulkan oleh penulis dengan kedua penelitian yang disebutkan diatas, berikut ini disajikan tabel matriks perbandingan dibawah ini:

Tabel Matriks Perbandingan Substansi

No	Substansi	Ada Tua Simbolon (Universitas Universitas Sumatera Utara)	Zahirani Armina Dilla (UNISSULA)	Tafana Bella Marinda (UNISSULA)
1	Judul	Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan	Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pajak Bphtb Atas	Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Pajak Bphtb Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau

		Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Samosir	Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kota Semarang	Bangunan Di Kabupaten Jepara
2	Fokus Studi	-Kajian Terhadap peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir-Kajian tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat	-Kajian Terhadap Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang -Kajian Mengenai Prosedur Pelaksanaan	-Kajian Terhadap Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara. -Kajian Tentang Hambatan-

		<p>Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir.</p> <p>-Kajian tentang aspek keadilan terhadap ketentuan tentang sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan perannya dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak</p>	<p>Pajak BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang.</p> <p>-Kajian tentang Hambatan-Hambatan dan Upaya Mengatasi dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang.</p>	<p>hambatan apa yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan bagaimana solusinya.</p>
--	--	--	---	---

		Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir.		
3	Teori yang digunakan	-Teori Kepastian Hukum -Teori Keadilan Hukum	-Teori Kewenangan -Teori Kepastian Hukum	-Teori Kepastian Hukum -Teori Kewenangan -Teori Keadilan Hukum -Teori Kemanfaatan -Teori Perlindungan hukum
4	Metode Penelitian	Yuridis Sosiologis	Yuridis Empiris	Yuridis Sosiologis

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terdiri dari: Pengertian Tentang BPHTB, Subjek Dan Objek BPHTB, Dasar Pengenaan Pajak, Mekanisme Pembayaran BPHTB, Tinjauan Umum Tentang Pajak Dalam Perspektif Islam yang terdiri dari : Pengertian Pajak Menurut Islam, Jenis-jenis Pajak Dalam Islam, Sumber-Sumber Pajak Dalam Islam, Fungsi dan Peranan Pajak Dalam Islam.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan pada rumusan masalah, yaitu Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara, Hambatan-hambatan apa yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan bagaimana solusinya.

BAB IV

PENUTUP

Bab ini ialah akhir dari penulisan hukum, bab ini berisi kesimpulan serta saran dari penulis yang berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam penulisan ini, penulis memilih judul yaitu Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kabupaten Jepara. Kata Kunci dari judul yang telah dipilih adalah :

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT, dalam Bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun luar negeri.²⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak

²⁵Habib Adji, 2009, "Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik", Refika Aditama, Bandung, h. 18.

tanggung. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Lebih lanjut dalam ayat (4) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pelaksanaannya, Pasal 1 ayat (4) Undang-undang tersebut untuk pertama kali Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditegaskan statusnya sebagai Pejabat umum yang diberikan wewenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dinyatakan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-undang tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta

²⁶Boedi Harsosno, 1999, "*Hukum Agrarian Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*", Jakarta: Djembatan, h. 469.

otentik.²⁷ Dengan dinyatakannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, mengandung konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yaitu apabila terjadi suatu masalah atas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut. Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.²⁸

Dari pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan

²⁷*Ibid*, hlm. 170.

²⁸A.A Parlindungan, 1999, "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", Mandar Maju, Bandung, h. 75.

kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah perlu mengatur Jabatan Pembuat Akta Tanah dengan suatu Peraturan Pemerintah maka ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagai peraturan pokok yang mengatur tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di samping berbagai peraturan perundangan-undangan lain yang terkait dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 ditentukan terdapat 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :²⁹

- a. 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;

²⁹Ngadino, 2019, “Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT”, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, h. 24.

- b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
- c. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Atas dasar ketentuan tersebut maka di Indonesia Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, antara lain :

- a. PPAT;
- b. PPAT Sementara; dan
- c. PPAT Khusus.

Perbedaan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah

.³⁰

- a. PPAT diangkat oleh Menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri yaitu sekarang Menteri Agraria.
- b. PPAT diangkat dengan memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sedangkan PPAT

³⁰*Ibid*, h. 24-45.

Sementara adalah Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat dari BPN RI.

- c. PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas kewenangannya diijinkan untuk menerima honorarium yang setinggi-tingginya adalah 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, sedangkan PPAT Khusus tidak memungut biaya dalam menjalankan tugasnya.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.³¹

Mengenai tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 bahwa :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan

³¹Muammar Himawan, 2004, "Pokok-Pokok Organisasi Modern", Bina Ilmu, Jakarta, h. 38.

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

b. Perbuatan Hukum sbagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- 1) Jual Beli;
- 2) Tukar Menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian Hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;

Secara garis besar tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat disimpulkan :

- a. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.³²
- b. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar, dan lain-lain).

³²Boedi Hasono, 2000, "Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah", Penerbit Djambatan, h. 52.

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya – sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.³³ Kewenangan secara organisasional merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *authory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yaitu yang berkaitan dengan :

- a. Pemindehan Hak Atas Tanah;
- b. Pemindehan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- c. Pemindehan Hak Atas Tanah; dan
- d. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

³³*Ibid*, h. 51.

Secara umum wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut:³⁴

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai :
 - 1) Jual Beli;
 - 2) Tukar Menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng);
 - 5) Pembagian Hak Bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- b. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik Adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- c. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

³⁴ Ngadino, 2009, "*Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*", UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, h. 34.

B. Tinjauan Umum Tentang Pajak

1. Pengertian Tentang Pajak

Pembangunan nasional adalah suatu kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, baik materiil maupun spirituil. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan.³⁵

Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.³⁶

Ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, diantaranya :

a. Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani :

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan.³⁷

³⁵Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, "*Perpajakan Indonesia*", Salemba Empat, Jakarta, h. 1.

³⁶*Ibid*, h.1.

³⁷Chidir Ali, 1993, "*Hukum Pajak Elementer*", Eresco, Bandung, h. 19.

b. Menurut Prof. Dr. M.J.H. Smeets

Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.³⁸

c. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH. :

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.³⁹

Kemudian dalam perkembangannya Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. memberikan definisi pajak ditinjau dari segi hukum :

Pajak adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang (*TATBESTAND*) untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan digunakan sebagai alat (pendorong, penghambat) untuk mencapai tujuan di luar bidang keuangan.⁴⁰

³⁸ *Ibid*, hlm. 19-20.

³⁹ Rochmat Soemitro, 1990, “*Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*”, Eresco, Bandung, h. 5.

⁴⁰ Rochmat Soemitro, *Op. cit*, h. 7.

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu :⁴¹

- a. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
- c. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- d. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai "*public investmen*".
- e. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan *budgeter*, yaitu mengatur.

Karena pajak menyangkut nasib rakyat banyak, oleh karena itu menurut Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 :

“Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang.”

Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H., bahwa :

“Undang-Undang Pajak adalah produk hukum dan oleh karena itu harus tunduk pada norma-norma hukum, baik mengenai pembuatnya, pelaksanaannya, maupun mengenai materinya.”

⁴¹ Waluyo dan Wirawan. Ilyas, *Op. cit*, h. 21.

2. Sistem Pemungutan Pajak

Sebenarnya sistem pemungutan pajak merupakan bagian dari tata cara pemungutan pajak yang selama ini diatur dalam tiap-tiap undang-undang pajak. Walaupun banyak jenis pajak yang dipungut oleh Negara, yang menentukan adalah tata cara bagaimana yang digunakan oleh negara untuk melakukan pemungutan pajak dapat beraneka ragam, tergantung dari sistem pemungutan pajak yang digunakan.

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :

a. Sistem Official Assessment (official assessment system)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang.

Adapun ciri-ciri dari Official Assessment System adalah sebagai berikut :

- 1). Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus;
- 2). Wajib pajak bersifat pasif;
- 3). Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda.⁴² Kelemahan dari sistem ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat,

⁴²Rukiah Handoko, 2000, "*Pengantar Hukum Pajak*", Buku A, Seri Buku Ajar (diktat kuliah), Depok, h. 31-32.

bernegara, dan berpemerintahan.⁴³ Hal itu terjadi disebabkan oleh ciri yang kedua yang telah disebutkan di atas yaitu si wajib pajak bersifat pasif.

b. Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Negara yang menganut sistem ini adalah Amerika Serikat, Jepang dan Indonesia.⁴⁴ Contohnya :

Pengenaan PPh dan BPHTB.

c. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

Sistem *withholding* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem *Pay as You Earn (PYE)* dan *Pay as You Go (PYGO)* yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi.⁴⁵

Contohnya di Indonesia : Pengenaan PPh Pasal 21 UU PPh Tahun 2000, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama

⁴³ Rimsky K. Judisseno, 1999, "*Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 24.

⁴⁴ Rukiah Handoko, *Op. Cit.*, h. 32.

⁴⁵ *Ibid*, h. 32.

apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.⁴⁶

3. Jenis-jenis Pajak

Di Indonesia mengelompokkan jenis-jenis pajak sebagai berikut :

a. Menurut Golongan Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1). Pajak Langsung

Adalah pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Contohnya yaitu Pajak Penghasilan (PPh).

2). Pajak Tidak Langsung

Adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Contohnya yaitu Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

b. Menurut sifat Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1). Pajak Subjektif

Yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya. Contohnya yaitu Pajak Penghasilan (PPh);

⁴⁶ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, “*Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*”, Salemba Empat, Jakarta, h. 91.

2). Pajak Objektif

Yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan pribadi Subjek Pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal. Contohnya yaitu Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

c. Menurut Lembaga Pemungut Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1). Pajak Pusat / Negara

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya. Pajak Pusat adalah Pajak yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan.

Pajak-pajak Pusat yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak meliputi :

- a). Pajak Penghasilan (PPh);
- b). Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- c). Pajak Penjualan atas barang Mewah (PPn BM);
- d). Bea Materai;
- e). Cukai.

2). Pajak Daerah

Pajak Daerah Adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik daerah tingkat I (pajak provinsi) maupun daerah tingkat II (pajak kabupaten/kota) dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

Pajak- pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik provinsi maupun Kabupaten/Kota antara lain meliputi :

a). Pajak Provinsi :

- (1). Pajak Kendaraan Bermotor;
- (2). Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- (3). Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- (4). Pajak Air Permukaan;
- (5). Pajak Rokok.

b). Pajak Kabupaten/kota :

- (1). Pajak Hotel;
- (2). Pajak Restoran;
- (3). Pajak Hiburan;
- (4). Pajak Reklame;
- (5). Pajak Penerangan Jalan;
- (6). Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- (7). Pajak Parkir;
- (8). Pajak Air dan Tanah;

- (9). Pajak Sarang Burung Walet;
- (10). Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan;
- (11). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.⁴⁷

4. Fungsi Pajak

Pada permulaan abad ke-20 mulai maraknya pembahasan mengenai perpajakan, akan tetapi jauh sebelum itu sebenarnya masalah perpajakan sudah dikenal oleh masyarakat kita yaitu pada zaman raja-raja yang menerima berbagai upeti dari rakyat dan/atau Negara-negara jajahannya.

Artinya secara tidak langsung raja-raja tersebut memperlakukan upeti sebagai sumber dana bagi berbagai keperluan Negara, hal ini memberikan pengertian kepada kita bahwa dahulu Negara telah mengandalkan pemasukan dana yang dipungut dari anggota masyarakatnya untuk Negara, fungsi ini yang dikenal dengan fungsi *budgetair*.

Fungsi *Budgetair* dari pajak adalah sebagai alat pemerintah untuk menghimpun dana dari masyarakat untuk berbagai kepentingan pembiayaan pembangunan Negara.

Fungsi lain dari pajak adalah fungsi *Regulerend* yaitu fungsi untuk turut mengatur serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan

⁴⁷ Rochman Soemitro, 1997, "Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan", PT. Eresco, Jakarta, h .1

dunia usaha demi tercapainya kesejahteraan bangsa dan Negara, serta tercapainya keseimbangan perekonomian dan politik.

Fungsi Regulerend dari Pajak dapat menggunakan cara dengan mengatur tarif pajak setinggi-tingginya atau menurunkan tarif serendah-rendahnya ataupun menyesuaikan tarif pajak sesuai dengan kondisi masyarakatnya, apabila hal tersebut diperlukan untuk mendukung keseimbangan/perkembangan perdagangan di Negara kita.

C. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Tentang BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.⁴⁸

Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan perundang – undangan lainnya.⁴⁹

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga

⁴⁸Liberty Pandiangan, 2002, *“Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia”*, Erlangga, Jakarta, h. 345.

⁴⁹*Ibid*, h. 12.

dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

Hak atas Tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan peraturan Perundang undangan yang berlaku.

2. Objek Dan Subjek BPHTB

a. Obyek Pajak

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :⁵⁰

1). Pemindahan hak karena :

- Jual beli;
- Tukar menukar;
- Hibah;
- Hibah wasiat;
- Waris;
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- Penunjukan pembeli dalam lelang;
- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Penggabungan Usaha;
- Peleburan Usaha;
- Pemekaran Usaha;
- Hadiah.

2). Pemberian hak baru karena :

- Kelanjutan pelepasan hak;
- Di luar pelepasan hak.

⁵⁰ Penjelasan Umum Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

b. Tidak Termasuk Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :⁵¹

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

c. Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB.⁵²

Subjek pajak Bea Perolahn Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

- 1) Jual beli yaitu pembeli;
- 2) Tukar menukar yaitu pihak yang menerima tanah/bangunan yang

⁵¹ Mardiasmo, *Op. cit.*, h. 273.

⁵² *Ibid*, h. 273.

Ditukar;

- 3) Hibah yaitu penerima hibah;
- 4) Hibah wasiat yaitu penerima hibah wasiat;
- 5) Waris yaitu ahli waris (penerima waris);
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum yaitu perseroan/badan hukum lain yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak yaitu orang atau badan yang ditetapkan sebagai penerima hak atas tanah dan bangunan;
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang yaitu orang/badan yang ditetapkan sebagai pemenang lelang;
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- 10) Penggabungan usaha yaitu badan usaha yang menjadi tempat bergabung satu atau lebih badan usaha lain;
- 11) Peleburan usaha yaitu badan usaha yang didirikan sebagai hasil peleburan usaha;
- 12) Pemekaran usaha yaitu badan usaha yang baru didirikan sebagai hasil pemekaran usaha;

- 13) Hadiah yaitu orang/badan yang memperoleh hadiah;
- 14) Perolehan hak baru sebagai kelanjutan dan pelepasan hak yaitu orang/badan yang memperoleh hak atas tanah negara yang berasal dari pelepasan hak;
- 15) Perolehan hak baru diluar pelepasan hak yaitu orang/badan yang memperoleh hak atas tanah negara yang tidak dibebani dengan hak apapun.

3. Dasar Pengenaan Pajak

a. Dasar Pengenaan Pajak

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar :

- 1) Pada perolehan hak karena jual beli, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi;
- 2) Pada perolehan hak karena tukar menukar, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 3) Pada perolehan hak karena hibah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 4) Pada perolehan hak karena hibah wasiat, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 5) Pada perolehan hak karena waris, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;

- 6) Pada perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 7) Pada perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 8) Pada perolehan hak karena peralihan hak sebagai pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 9) Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 10) Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 11) Pada perolehan hak karena penggabungan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 12) Pada perolehan hak karena peleburan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 13) Pada perolehan hak karena pemekaran usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 14) Pada perolehan hak karena hadiah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
- 15) Pada perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah suatu jumlah tertentu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda), dengan ketentuan:

- 1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling banyak sebesar Rp.300.000.000,00 dalam hal perolehan karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri;
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional ditetapkan paling banyak Rp 60.000.000,00 yang sewaktu-waktu besarnya dapat diubah oleh peraturan daerah;
- 3) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan yang telah ditetapkan paling tinggi yaitu sebesar 5%. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan ditetapkan oleh pemerintah Daerah.

Cara menghitung BPHTB :

BPHTB = Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak x Tarif

$$= (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$$

Contoh perhitungan :

Tuan Jafar pada tanggal 4 Agustus 2020 membeli tanah dan bangunan dengan harga transaksi Rp. 90.000.000,00. Diketahui NPOPTKP yang ditetapkan pada kabupaten dimana objek pajak berada adalah sebesar Rp. 60.000.000,00. Adapun tarif pajak BPHTB yang diberlakukan pada kabupaten tersebut adalah 5%.

Berapakan BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak ?

Perhitungan :

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp.90.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>Rp.60.000.000,00-</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp.30.000.000,00
BPHTB yang terhutang	: Rp. 30.000.000,00 x 5%
	: Rp. 1.500.000,00

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud diatas tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000.00 (enampuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

4. Mekanisme Pembayaran BPHTB

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak. Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Ketentuan tata cara pembayaran BPHTB tercantum dalam Pasal 10 UU BPHTB yang dijabarkan lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 269/PJ/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) dan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor 09/PJ.6/2001 yang intinya adalah sebagai berikut :

- d. Pembayaran tidak mendasarkan kepada adanya Surat Ketetapan Pajak;
- e. Dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Bea (SSB) ke Kas Negara melalui Bank/Kantor Pos atau Tempat Pembayaran lain yg ditunjuk;

- f. SSB juga berfungsi sebagai SPOP dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Menurut (Mardiasmo, 2003:303), SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.

a. Saat Terutangnya Pajak

1). Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk:

- a) Jual-beli;
- b) Tukar-menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- e) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- f) Penggabungan usaha;
- g) Peleburan usaha;
- h) Pemekaran usaha;
- i) Hadiah.

2). Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk : lelang;

3). Sejak tanggal putusan pengadilan yang memunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim;

4). Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat dan waris;

- 5). Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk : pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
- 6). Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

b. Tempat Pajak Terutang

Tempat pajak terutang adalah di wilayah:

- 1) Kabupaten;
- 2) Kota; atau
- 3) Propinsi.

Tempat tersebut meliputi tanah dan atau bangunan (Mardiasmo,2003:302).

c. Tempat Pembayaran

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui (Mardiasmo, 2003:303):

- 1) Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah;
- 2) Kantor Pos dan Giro;
- 3) Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

D. Tinjauan Umum Tentang Pajak Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Pajak Menurut Islam

Syari'at Islam adalah hukum atau peraturan yang datang dari Allah SWT., baik melalui Al-Quran, Sunnah Nabi-Nya, maupun ikutan dari keduanya berupa Ijma dan Qiyas. Jika aturan itu bukan datang dari Allah SWT., ia tidaklah disebut syariat.⁵³

Dalam bahasa Arab, pajak disebut kharaj yang berarti mengeluarkan.⁵⁴ Secara etimologis kharaj adalah sejenis pajak yang dikeluarkan pada tanah yang ditaklukkan dengan kekuatan senjata, terlepas dari apakah sipemilik seorang muslim.⁵⁵ Dalam pengertian lain, kharaj adalah sesuatu yang dikeluarkan. Misalnya dengan dikeluarkannya pungutan dari hasil tanah pertanian. Dapat dikatakan pula bahwa kharaj adalah hasil bumi yang dikenakan pajak atas tanah yang dimiliki oleh non muslim.⁵⁶

Dalam istilah lain kharaj adalah uang sewa yang menjadi milik negara akibat pembebasan tanah itu oleh tentara Islam. Tanah itu dipandang sebagai milik negara dan disewakan kepada penduduk muslimin dan yang bukan muslimin.⁵⁷ Secara etimologi mempunyai arti

⁵³ Gusfahmi, 2011, "*Pajak Menurut Syariah*", Rajawali Pers, Jakarta, h. 16.

⁵⁴ Ahmad Warson Munawir, 1984, "*Al-Munawir: Kamus Arab – Indonesia*", Pon.Pes. Al-Munawir, Yogyakarta, h. 356.

⁵⁵ M. Abdul Mannan, 1993, "*Teori & Praktek Ekonomi Islam*", PT. Dana Bhakti Wakaf, Jakarta, h. 250.

⁵⁶ Irfan Mahmud Ra'ana, 1990, "*Sistem Ekonomi Pemerintahan Umar Ibn Khattab*", Pustaka Firdaus, cet.1, Yogyakarta, h.118.

⁵⁷ Rodney Wilson, 1988, "*Islamic Business Theory and Practice*", (terj.)J.T.Salim, Bisnis Islam Menurut Islam Teori dan Praktik, PT. Intermedia, cet.1, Jakarta, h.128.

sebagai iuran yang wajib dibayar oleh rakyat sebagai sumbangan kepada negara/pemerintah sehubungan dengan pendapatan, pemilikan, harga beli barang dan sebagainya.

Ada beberapa definisi mengenai pajak, diantaranya yaitu menurut Yusuf Qardhawi dalam kitabnya Fiqh Az-Zakah, ia menyatakan bahwa: Pajak adalah kewajiban yang ditetapkan oleh Wajib Pajak, yang harus disetorkan kepada negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapat prestasi kembali dari negara, dan hasilnya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum di satu pihak dan untuk merealisasi sebagian tujuan ekonomi, sosial, politik, dan tujuan-tujuan lain yang ingin dicapai oleh negara.

Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. Menyatakan bahwa: Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra-prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Dalam Al-Quran (bahasa Arab) hanya satu kali saja terdapat kata “pajak” yaitu terdapat pada terjemahan QS Al-Taubah [9]:29).

دِينَ يَدِينُونَ وَلَا وِرَسُولُهُ نَلَّأَ حَرَمَ مَا يُحَرِّمُونَ وَلَا لَأَخِرَ الْيَوْمِ أَبِ وَلَا لِلَّهِ أَبِ يُؤْمِنُونَ لَا بِنَ لَذَا ۖ تَلُوا
صَلُّرُونَ وَهَمْ يَدٍ عَن لَجَزِيَةً يُعْطُوا حَتَّى لَكْتَبَ أَوْثُوا لَذِينَ أَمِّنَ لِحَقَّ

“Perangilah orang-orang yang tidak beriman kepada Allah dan tidak (pula) kepada hari Kemudian, dan mereka tidak mengharamkan apa

yang diharamkan oleh Allah dan RasulNya dan tidak beragama dengan agama yang benar (agama Allah), (Yaitu orang-orang) yang diberikan Al-Kitab kepada mereka, sampai mereka membayar (jizyah) dengan patuh sedang mereka dalam Keadaan tunduk. “

Konsep pajak sebenarnya sudah digunakan sejak zaman Rasulullah, pada masa pemerintahannya, Rasulullah menerapkan jizyah (pajak) yakni pajak yang dibebankan kepada orang-orang yang non-muslim, khususnya ahli kitab, sebagai jaminan keselamatan jiwa, harta milik, kebebasan menjalankan ibadah serta pengecualian dari wajib militer. Selain itu Rasulullah juga menerapkan sistem kharaj, yaitu pajak tanah yang dipungut dari kaum non-muslim ketika wilayah Khabair ditaklukan, tanah hasil taklukan diambil alih oleh kaum muslimin dan pemilik lamanya diberi hak untuk mengelolah tanah tersebut dengan status sebagai penyewa dan bersedia membirikan separoh hasil produksinya kepada negara. Dalam perkembangannya kharaj menjadi sumber pemasukan bagi negara.

2. Jenis-Jenis Pajak Dalam Islam

Dalam Islam ada beberapa macam pajak, yaitu sebagai berikut:

a. Jizyah

Jizyah adalah pajak yang dikenakan pada kalangan nonmuslim sebagai imbalan untuk jaminan yang diberikan oleh suatu Negara Islam pada

mereka guna melindungi kehidupannya. Pada masa Rasulullah Saw., besarnya jizyah satu dinar pertahun untuk orang dewasa yang mampu membayarnya. Perempuan, anak-anak, pengemis, pendeta, orangtua, penderita sakit jiwa dan semua yang menderita penyakit dibebaskan dari kewajiban ini. Pembayaran tidak harus berupa uang tunai, tetapi dapat juga berupa barang dan jasa. Sistem ini terus berlangsung hingga masa Harun ar-Rasyid.

Adapun jizyah terdiri atas dua macam, yaitu sebagai berikut:

- 1). Jizyah yang diwajibkan berdasarkan persetujuan dan perjanjian, dengan jumlah yang ditentukan bersesuaian dengan syarat-syarat persetujuan dan perjanjian tersebut. Jizyah bentuk ini tidak dapat diubah-ubah meskipun pada hari kemudian.
- 2). Jizyah yang diwajibkan, secara paksa kepada penduduk suatu daerah penaklukan.

Jumlah pembayaran jizyah telah diubah pada masa khalifah Umar, dengan menaikkan menjadi satu dinar, melebihi dari yang sudah dilaksanakan sejak periode Rasulullah SAW. Jika seseorang tidak dapat membayar jizyah, dia tidak akan dipaksa melunasinya, tetapi dengan syarat dia harus menjalani hukuman penjara, bukan hukuman siksa, seperti menderanya menjemurnya diterik matahari, mengguyurnya dengan minyak. Pendapatan dari jizyah disetor kepada kas Negara.

b. Kharaj

Kharaj adalah sejenis pajak yang dikenakan pada tanah yang terutama dilakukan oleh kekuasaan senjata, terlepas dari pemilik itu seorang yang dibawah umur, seorang dewasa, seorang bebas, budak, muslim ataupun tidak beriman. Kharaj diperkenalkan pertama kali setelah perang Khaibar, ketika Rasulullah SAW membolehkan orang-orang Yahudi kembali ketanah milik mereka dengan syarat mau membayar separuh dari hasil panennya kepada pemerintah Islam, yang disebut kharaj.

Adapun dasar kharaj ini terdapat surat al-Mukminun ayat 72:

لرِّزْقَيْنَ أَخَيْرُ وَهُوَ خَيْرٌ رَبِّكَ فَخَرَّاجٌ خَرَجًا لَهُمْ تَسَدُّ أُمَّ

Artinya: Atau kamu meminta upah kepada mereka? Maka upah dari Tuhanmu adalah lebih baik, dan Dia adalah Pemberi rezeki Yang Paling Baik.(QS. Al-Mukminun:72)

Cara memungut kharaj terbagi menjadi dua macam:

- 1). Kharaj menurut perbandingan (muqasimah) adalah kharaj perbandingan ditetapkan porsi hasil seperti setengah atau sepertiga hasil itu. Umumnya dipungut setiap kali panen.
- 2). Kharaj tetap (wazifah) adalah beban khusus pada tanah sebanyak hasil alam atau uang persatuan lahan. Kharaj tetap menjadi wajib setelah lampau satu tahun.

Kharaj dibebankan atas tanah tanpa membedakan apakah pemiliknya anak-anak atau orang dewasa, merdeka atau budak, laki-laki atau perempuan, muslim atau nonmuslim. Tarif kharaj itu bisa berubah-ubah, namun pada zaman sekarang ini jarang dipungut lagi.

c. Usyr

Usyr adalah pajak perdagangan atau bea cukai (pajak impor dan ekspor). Usyr dibayar hanya sekali dalam setahun dan hanya berlaku terhadap barang yang nilainya lebih dari 200 dirham. Tingkat bea orang-orang yang dilindungi adalah 5% dan pedagang muslim 2,5%. Usyr ini diprakarsai oleh Umar. Untuk kelancarannya khalifah Umar menunjuk pejabat-pejabat yang disebut asyir dengan batas-batas wewenang yang jelas. Pajak ini hanya dibayar sekali setahun, sekalipun seorang pedagang memasuki wilayah Arab lebih dari sekali dalam setahun.

3. Sumber-Sumber Pajak Dalam Islam

Nabi Muhammada Saw merupakan orang pertama yang memperkenalkan sistem keuangan di wilayah Arabia. Beliau mendirikan lembaga kekayaan masyarakat Madinah. Terdapat beberapa sumber utama pendapatan negara Islam yaitu, zakat, Jizyah (pajak perorangan), Kharaj (pajak tanah), Usyur dan masih banyak lagi pendapatan negara pada masa Nabi. Demikianlah adanya sumber pendapatan negara yang dapat

menjadikan kaum muslimin bisa hidup sejahtera. Tanpa adanya permusuhan dan kesenjangan sosial. Pajak (daribah) itu sebenarnya merupakan harta yang di fardhukan oleh Allah kepada kaum muslimin dalam rangka memenuhi kebutuhan mereka. Dimana Allah telah menjadikan seorang imam sebagai pemimpin bagi mereka yang bisa mengambil harta dan menafkahnnya sesuai dengan objek-objek tertentu. Dalam mewajibkan pajak tidak mengenal bertambahnya kekayaan dan larangan tidak boleh kaya dan untuk mengumpulkan pajak tidak akan memperhatikan ekonomi apapun. Namun pajak tersebut dikumpulkan berdasarkan standar cukup. Tidak hanya harta yang berada di Baitul Mal, untuk memenuhi seluruh kebutuhan yang dibutuhkan sehingga pajak tersebut dipungut berdasarkan kadar kebutuhan belanja negara. Ada beberapa ayat Qur'an yang diturunkan kepada Nabi Muhammad yang berkaitan dengan sumber keuangan negara baik berupa zakat, ghanimah, dan jizyah. Diantaranya adalah Qs. At-Taubah (9) 103. :

عَلَيْهِمْ سَمِيعٌ لِلَّهِ أَوْ لَهُمْ سَكَنٌ صَلَوَاتِكَ إِنَّ عَلَيْهِمْ وَسَلَّمَ وَنَزَّكِيهِمْ تُطَهِّرُهُمْ صَدَقَةٌ أَمْوَالِهِمْ مِنْ خُدَّ

Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka dan mendoalah untuk mereka. Sesungguhnya doa kamu itu (menjadi) ketenteraman jiwa bagi mereka. dan Allah Maha mendengar lagi Maha mengetahui.⁵⁸

⁵⁸ Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahannya, 2005, CV. Diponegoro, Bandung, h. 162.

Ayat ini menunjukkan bahwa disamping adanya kewajiban shalat ada juga kewajiban lain yang diembankan kepada umat Islam untuk membayarnya yaitu zakat. Selain ayat diatas terdapat juga ayat-ayat lain yang secara tegas memerintahkan kepada umat Islam untuk membayarnya dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam hukum Islam. Pada ayat lain terdapat pula penjelasan tentang adanya sumber keuangan keuangan lain berupa Jizyah yang dipungut dari warga non Islam (ahl al-kitab). Sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an dalam surat At-taubah (9) : 20 sebagai berikut:

هُم وَأَوْلِيكَ لِلَّهِ عِنْدَ دَرَجَةٍ أَعْظَمَ وَأَنْفُسِهِمْ بِأَمْوَالِهِمْ لِلَّهِ سَبِيلٌ فِي هُدُوءٍ وَهَاجِرُونَ ءَامَنُوا لَدِينِ
أَفَأَنْزِلُونَ

Orang-orang yang beriman dan berhijrah serta berjihad di jalan Allah S.W.T dengan harta, benda dan diri mereka, adalah lebih tinggi derajatnya di sisi Allah S.W.T dan Itulah orang-orang yang mendapat kemenangan.⁵⁹

Pada masa Rasulullah pendapatan yang paling utama adalah zakat dan usyur. Keduanya berbeda dengan pajak dan tentunya tidak pula diberlakukan seperti pajak. Zakat dan Usyur merupakan salah satu kewajiban agama dan termasuk pilar Islam sumber-sumber pendapatan pada masa Rasulullah Saw adalah:

⁵⁹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahannya, 2005, CV. Diponegoro, Bandung, h. 151.

- a. Pendapatan dari kaum Muslim yaitu: zakat, Usyur (5- 10%), zakat fitrah, wakaf, amwal fadhila, shadaqoh, nawaib, dan khums.
- b. Pendapatan dari kaum non-muslim yaitu: jizyah, kharaj dan usyur (5%).
- c. Pendapatan umum yaitu ghanimah, fa'i, uang tebusan, pinjaman dari kaum muslimin atau non-muslim, dan hadiah dari pemimpin negara lain.

Dengan wafatnya Nabi maka berakhirilah situasi yang sangat unik ini dalam sejarah Islam, yakni kehadiran pemimpin tunggal, yang memiliki otoritas spiritual dan temporer (duniawi) yang berdasarkan kenabian dan berdasarkan Wahyu Illahi. Situasi tersebut tidak terulang kembali karena menurut kepercayaan Islam, Nabi Muhammad adalah Nabi dan utusan Tuhan yang terakhir. Sementara itu beliau tidak meninggalkan wasiat atau pesan siapa diantara para sahabat yang harus menggantikan beliau sebagai pemimpin umat. Dalam al-Qur'an dan Hadist tidak terdapat petunjuk tentang bagaimana cara menentukan pemimpin umat atau kepala negara sepeninggal beliau.

4. Fungsi dan Peranan Pajak Dalam Islam

Dana pajak digunakan untuk kesejahteraan umum seluruh masyarakat dalam suatu negara. Sehingga pajak memiliki fungsi alokasi, distribusi dan stabilisasi secara efektif. Selain dalam rangka menjaga keberlangsungan roda pemerintahan, pajak juga harus lebih diprioritaskan untuk hal-hal yang bisa dirasakan langsung oleh masyarakat. Jadi secara

umum pajak mempunyai fungsi sebagai public service dan jaminan sosial bagi masyarakat.

Kesejahteraan merupakan tujuan pokok dari semua pengeluaran pemerintah, maka semua proyek infrastruktur sosial dan fisik yang membantu merealisasikan tujuan ini melalui pertumbuhan ekonomi yang cepat, penciptaan lapangan pekerjaan dan pemenuhan kebutuhan pokok, dapat memberikan prioritas dari proyek-proyek yang tidak memiliki kontribusi demikian. Diantara proyek infrastruktur yang sangat diperlukan, menghapus kesulitan dan penderitaan yang disebabkan oleh kekurangan gizi, buta huruf, tuna wisma dan epidemi, kekurangan fasilitas kesehatan dan ketersediaan air bersih, haruslah menjadi prioritas utama.

Begitu juga dalam pembangunan suatu sistem transportasi publik yang efisien, perlu prioritas yang tinggi. Ketiadaannya menyebabkan kesulitan bagi mayoritas penduduk, berdampak buruk terhadap efisiensi pembangunan dan menimbulkan impor berlebihan terhadap mobil dan minyak. Dan sebagai salah satu solusi dari tingginya impor mobil dan minyak, pemerintah dapat membenahi sistem transportasi publik kearah yang lebih baik dengan pengadaan kendaraan publik dengan demikian tidak akan mengurangi tekanan terhadap sumber-sumber devisa, tetapi juga memberikan pelayanan transportasi yang lebih nyaman kepada mayoritas penduduk, dengan kemacetan dan polusi udara yang berkurang di kota.

Dalam rangka melakukan pemerataan di setiap bidang kehidupan, pembangunan pedesaan untuk meningkatkan produktivitas pertanian, memperluas kewirausahaan dan kesempatan kerja, serta pemenuhan kebutuhan hidup rakyat pedesaan haruslah diutamakan. Hal ini secara otomatis akan meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat perkotaan karena akan mengurangi kepadatan. Selain itu, peningkatan kemampuan untuk si miskin dalam rangka mencari mata pencaharian yang lebih baik dapat dilakukan suatu proses pelatihan dan akses yang lebih baik kepada pendidikan dan keuangan.

Disamping itu, restrukturisasi sistem finansial dalam rangka pemberian pembiayaan kepada pengusaha di pedesaan dan di perkotaan untuk meningkatkan peluang usaha dan meningkatkan produksi barang dan jasa, juga menjadi syarat penting guna mendukung itu semua. Jadi secara umum, pajak haruslah dapat berdaya guna dalam rangka meningkatkan kesejahteraan umum.⁶⁰

⁶⁰Husnul Fatarib, Amalia Rizmaharani. November 2018. "PAJAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH) Konsep Pajak Dan Sistem Perpajakan Dalam Keadilan Islam", Vol. 15, No 2.

BAB III

HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN

A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara

Tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekwensi dibidang hukum, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, yaitu Pajak BPHTB dan Pajak PPH.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Jepara erat kaitannya dengan pajak BPHTB, sebenarnya juga syarat dengan berbagai kepentingan, kepentingan itu berasal dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri dan masyarakat yang melakukan proses balik nama sertifikat atau lainnya yang berakibat adanya pembebanan pembayaran pajak BPHTB, seperti balik nama sertifikat karena proses jual beli.

Menurut beberapa responden Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyangkut pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Jepara, terungkap beberapa fakta sebagai berikut :

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kegiatan pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Jepara memiliki peran yang sangat penting,

sehingga misi dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, terutama di Kabupaten Jepara tidak bisa lepas dari peran aktif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶¹

Sangat penting peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Karena sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli oleh para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, yaitu Pajak Pembeli (BPHTB) maupun Pajak Penjual (PPH Final), hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Dalam prakteknya banyak masyarakat atau calon wajib pajak yang tidak mengetahui akan adanya kewajiban pembayaran pajak karena poses peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, serta mekanisme tentang perhitungan dan pembayaran pajak BPHTB. Sehingga dalam hal penghitungan bahkan sampai dengan pembayaran BPHTB peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah dibutuhkan para calon wajib pajak.⁶²

Karena kurangnya informasi dan pemahaman tentang hukum dan pajak oleh masyarakat, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membantu memberikan informasi tentang pajak, khususnya pajak BPHTB.

⁶¹ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁶² Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

Pada tahap ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bentuk-bentuk pajak yang akan dikenakan kepada para pihak pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah seperti proses jual beli, pihak penjual dan pihak pembeli masing-masing mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran pajak. Untuk pihak penjual menanggung Pajak Penghasilan (PPh) yaitu sebagai konsekuensi dari penghasilan yang ia peroleh atas dasar pemindahan haknya sedangkan bagi pihak pembeli diwajibkan membayar pajak BPHTB dari hak yang ia peroleh.⁶³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas sebagai konsultan hukum, dalam hal ini meliputi juga konsultan perpajakan, yaitu wajib memberikan penyuluhan tentang pengenaan dan perhitungan pajak dengan jelas kepada wajib pajak yang akan membayar pajak, terutama pajak BPHTB. Maka dari itu semua materi hukum tentang perpajakan harus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampaikan kepada subjek hukum yang juga sebagai wajib pajak.⁶⁴

Pengenaan pajak BPHTB tidak hanya karena proses jual beli tanah, tetapi juga berbagai peralihan hak atas tanah dan bangunan lainnya, seperti :⁶⁵

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;

⁶³ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁶⁴ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

⁶⁵ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021..

3. Hibah;
4. Hibah Wasiat;
5. Waris;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Penggabungan usaha;
11. Peleburan usaha;
12. Pemekaran usaha; atau
13. Hadiah.

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak, telah diatur dalam Pasal 6 Ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, yakni:⁶⁶

1. Jual beli adalah harga transaksi;
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

⁶⁶ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar;
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Nilai Perolehan Objek Pajak pada proses jual beli adalah harga transaksi atau harga jual beli yang sebenarnya, apabila tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak, maka dasar yang digunakan dalam pengenaan pajak BPHTB pada tahun terjadinya perolehan adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan .

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu dan menjelaskan perhitungan pajak BPHTB, maka wajib pajak harus melengkapi beberapa persyaratan yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan Pajak BPHTB, syarat-syarat tersebut meliputi :⁶⁷

1. Fotocopy KTP Pembeli;

⁶⁷ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

2. Fotocopy KK Pembeli;
3. Sertifikat;
4. SPPT Tahun Berjalan;
5. Kwitansi Transaksi Jual Beli;
6. Surat Jual Beli dibawah tangan;
7. Foto Lokasi Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu wajib pajak menghitung pajak BPHTB yang harus dibayarkan memerlukan beberapa berkas, seperti :⁶⁸

1. KTP dan KK Pembeli, digunakan untuk melihat berapa kali peralihan hak yang telah dilakukan dalam kurun waktu 1 (satu) tahun;
2. Sertifikat, digunakan untuk melihat luas, letak, dan status tanah tersebut;
3. SPPT Tahun Berjalan, digunakan untuk melihat nilai tanah pada tahun yang berjalan;
4. Kwitansi Transaksi Jual Beli, digunakan untuk membuktikan pernyataan wajib pajak terkait dengan harga jual beli;
5. Surat Jual Beli dibawah tangan, digunakan untuk bukti nilai transaksi jual beli sebenarnya;
6. Foto Lokasi Tanah, digunakan untuk melihat kondisi letak tanah yang akan di daftarkan verifikasi BPHTB.

⁶⁸ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

Pengenaan atau pungutan pajak BPHTB diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), BPHTB merupakan Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah, dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing, yang di dalamnya berisi penjelasan mengenai BPHTB, termasuk di dalamnya NPOPTKP serta tarif yang ditentukan untuk BPHTB, yaitu besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak, sesuai dengan Pasal 7 Ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu: “Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)”, adapun tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).⁶⁹

Pada perolehan hak karena jual beli, yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak adalah harga transaksi atau harga jual beli, oleh karena itu subjek

⁶⁹ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

pajak harus mengungkapkan data transaksi jual beli secara riil dari nilai transaksi yang sebenarnya, cara menghitung BPHTB karena transaksi jual beli:⁷⁰

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

Contoh perhitungan :

Nyonya Anna pada tanggal 22 November 2020 membeli tanah dan bangunan dengan harga transaksi Rp. 150.000.000,-. Diketahui NPOPTKP yang ditetapkan pada Kabupaten Jepara dimana objek pajak berada sebesar Rp. 60.000.000,-. Adapun tarif pajak Pajak BPHTB yang diberlakukan pada Kabupaten Jepara adalah 5%.

Maka Pajak BPHTB yang harus dibayar oleh Nyonya Anna sebagai wajib pajak :

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 150.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>Rp. 60.000.000,-</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 90.000.000,-
BPHTB yang terhutang	: Rp. 90.000.000,- x 5%
	: Rp. 4.500.000,-

Setelah diadakan perhitungan dan diketahui jumlah pajak BPHTB yang harus di bayar, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mendaftarkan permohonan Verifikasi BPHTB secara online melalui website BPHTB Kabupaten Jepara, Verifikasi BPHTB dilakukan dengan mengisi data

⁷⁰ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

yang berkaitan dengan informasi para subjek pajak dan objek pajak yang sedang diajukan Verifikasi BPHTB, Verifikasi BPHTB harus dilengkapi dan atau dibuktikan dengan menginput beberapa file atau berkas yang dibutuhkan untuk menguatkan pengajuan Verifikasi tersebut, file atau berkas yang harus di input dalam permohonan Verifikasi BPHTB meliputi :⁷¹

1. Scan KTP Pembeli;
2. Scan KK Pembeli;
3. Scan KTP Penjual;
4. Scan KTP Pasangan Penjual;
5. Scan KK Penjual;
6. Scan SPPT Tahun Berjalan;
7. Scan Sertikat Asli;
8. Foto lokasi tanah;
9. Scan Surat Jual Beli dibawah tangan;
10. Scan Bukti Kwitansi Transaksi Jual Beli;
11. Scan Surat Keterangan beda tanggal lahir atau nama antara sertifikat dengan KTP penjual (apabila dibutuhkan).

Apabila permohonan Verifikasi BPHTB dan penginputan file atau berkas sudah selesai, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberitahukan kepada wajib pajak dengan menyerahkan Surat Setoran BPHTB dari Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah yang merupakan

⁷¹ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

hasil permohonan Verifikasi BPHTB yang berisi nilai pajak yang harus dibayar, dalam hal memberi keterangan mengenai pengenaan pajak terhadap suatu transaksi di kantornya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah jelas dan transparan, sehingga tidak menimbulkan kecurigaan ataupun selisih pendapat diantara keduanya.⁷²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta wajib pajak untuk sesegera mungkin membayarnya agar dapat melakukan Verifikasi BPHTB dan tentunya proses peralihan hak dapat segera dilakukan. Pembayaran pajak sendiri dapat dibayarkan melalui Bank Badan Usaha Milik Negara seperti pada Bank Mandiri atau Bank Badan Usaha Milik Daerah seperti pada Bank BPD Jawa Tengah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.⁷³

Setelah pajak telah dibayarkan sesuai dengan nilai Surat Setoran BPHTB, maka wajib pajak harus melakukan Verifikasi BPHTB, apabila telah terverifikasi, wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dari tempat pembayaran pajak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat 1 Undang-undang

⁷² Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

⁷³ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.⁷⁴

Permohonan Verifikasi BPHTB (pembeli) di Kabupaten Jepara pada umumnya membutuhkan waktu 5 hingga 7 hari kerja untuk mendapatkan hasil Verifikasi BPHTB dari Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Jepara, waktu tersebut dibutuhkan jika tidak ada kendala-kendala apapun dalam proses permohonan Verifikasi BPHTB (pembeli).⁷⁵

Pajak BPHTB yang telah dibayar oleh wajib pajak dibuktikan dengan wajib pajak menyerahkan Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan meminta para pihak yang akan melakukan peralihan hak karena proses jual beli untuk hadir / menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan penandatanganan akta jual beli yang telah di siapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta para pihak harus melengkapi semua persyaratan yang dibutuhkan untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut .⁷⁶

Pentingnya pembayaran pajak sebagai salah satu sumber pemasukan kas daerah dan juga untuk mewujudkan pembangunan daerah yang berkelanjutan, maka kita sebagai pejabat hukum dan juga sebagai masyarakat

⁷⁴ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁷⁵ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁷⁶ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

harus menyadari betapa pentingnya pembayaran pajak. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan tanggungjawab untuk ikut mengawasi dalam pembayaran pajak BPHTB. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan kelalaian pengawasan pembayaran pajak BPHTB dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenakan sanksi denda, hal ini sesuai dengan bunyi dari Pasal 93 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran” dan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”⁷⁷

Pelanggaran terhadap ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan akan mendapat sanksi sesuai dengan yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan akta yang

⁷⁷ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

dibuatnya, terutama dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang pajak BPHTB nya belum dibayarkan oleh wajib pajak atau penghadap. Tentang sanksi administrasi berupa denda yang dikenakan kepada PPAT tidak tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selanjutnya dasar penerapan sanksi denda tersebut dan tata cara pelaksanaannya belum ada yang mengaturnya, dan siapa yang memberikan sanksi administratif denda tersebut, pada dasarnya yang memberi sanksi adalah undang-undang, namun dalam sanksi denda yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dipertegas bahwasannya siapa yang memberikan sanksi denda tersebut, apakah yang memberikan sanksi administrasi denda tersebut Direktorat Jenderal Pajak, yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Negara dan diawasi misalnya saja ketika terjadi balik nama jual beli, dan bagaimana cara pemungutan denda yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut.⁷⁸

Tentunya dalam menjalankan jabatannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dapat menghindari segala bentuk pelanggaran yang dapat merugikan diri pribadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya, maupun penghadap yang membuat akta dengan menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, sehingga sangat penting bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk

⁷⁸ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

mengedepankan prinsip kehati-hatian agar dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat terhindar dari hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan jabatan notaris dan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertindak saksama terhadap tindakan penghadap yang harus taat pajak, secara tidak langsung telah membantu negara dalam memaksimalkan pendapatannya, khususnya dalam hal pajak BPHTB yang merupakan pajak daerah sebagai pendapatan pemerintah daerah.⁷⁹

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh penulis, para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan tugas dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat bertanggung jawab atas pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapannya, seperti yang diungkapkan oleh Notaris Rahmi Nurlili, S.H., M.Kn.,⁸⁰ dan Notaris Ahmad Isyharuddin, S.H., M.Kn.,⁸¹ Selama ini dalam membantu para pihak yang menghadap untuk menghitung dan mengawasi pembayaran pajak BPHTB sudah dilakukan dengan jelas dan transparan sesuai dengan peraturan dan tidak menimbulkan akibat hukum.

⁷⁹ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

⁸⁰ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁸¹ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

Proses peralihan hak karena Jual Beli Tanah dan atau Bangunan :⁸²

No.	Proses
1.	Verifikasi BPHTB
2.	Validasi PPH
3.	Tanda tangan Akta Jual Beli
4.	Pengecekan Online
5.	Pendaftaran Zona Nilai Tanah
6.	Pendaftaran Peralihan Hak ke Badan Pertanahan Nasional

B. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan solusinya

Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat negara yang di berikan kewenangan oleh Undang-undang dimana dihadapannya dapat terjadi transaksi pemindahan hak yang sekaligus menimbulkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sehingga dengan sendirinya dapat dijadikan perantara pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu

⁸² Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

wajib pajak dalam proses pemahaman, perhitungan, dan pengawasan pembayarannya. Tentunya dalam menjalankan jabatannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pastinya menemukan beberapa faktor hambatan-hambatan.

Mengingat peranan dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting bagi lalu lintas kehidupan masyarakat, maka perilaku dan perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatan harus mengedepankan prinsip kehati-hatian, meskipun begitu pasti tetap ada faktor penghambat atau kendala-kendala yang muncul dalam proses membantu wajib pajak menghitung dan mengawasi pembayaran pajak BPHTB di Kabupaten Jepara.

Hambatan yang dihadapi sehubungan dengan sistem pemungutan BPHTB yaitu kurangnya sosialisasi yang di dapatkan masyarakat mengenai pajak BPHTB, membuat masyarakat atau klien yang datang kurang mengerti tentang pajak BPHTB yang dikenakan karena peralihan hak karena proses jual beli, banyak masyarakat beranggapan bahwa pajak BPHTB merupakan pajak SPPT PBB yang dibayar setiap tahunnya. Masyarakat atau klien yang datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat awam mengenai pajak BPHTB yang harus dibayarkan ketika melakukan peralihan hak karena proses jual beli yang dilakukannya.⁸³

⁸³ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

Namun informasi dan sosialisasi yang masih kurang mengenai pajak BPHTB kepada masyarakat, sehingga kemampuan masyarakat untuk melaksanakan perhitungan serta pembayaran pajak BPHTB kurang optimal. Persoalan ini sebenarnya bisa diperbaiki dengan jalan membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan bersamaan dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah, dan melalui Pemerintah Daerah dapat memberikan informasi kepada masyarakat.⁸⁴

Berdasarkan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas jabatannya maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak seperti pembayaran pajak, baik pajak BPHTB untuk pembeli maupun pajak PPH untuk penjual, perhitungan pajak BPHTB berdasarkan nilai transaksi jual beli yang sesungguhnya oleh para pihak, namun sering terjadi ketidakjujuran oleh para pihak dalam memberi keterangan tentang nilai transaksi jual beli yang sebenarnya, mengingat para pihak atau wajib pajak tidak ingin membayar pajak begitu tinggi. Disini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berusaha meminta wajib pajak untuk mengatakan nilai atau harga transaksi jual beli yang dilakukan serta membantu para wajib pajak dalam menghitung dan membayarkan pajak BPHTB dengan tujuan memberikan kemudahan kepada wajib pajak itu sendiri, dengan demikian wajib pajak merasa bahwa pelayanan

⁸⁴ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut sangat maksimal dan memuaskan.⁸⁵

Kurangnya informasi atau pemahaman tentang perpajakan karena peralihan hak karena proses jual beli selama ini membuat klien atau wajib pajak takut untuk memberi informasi harga jual beli yang sebenarnya, wajib pajak juga sering beranggapan bahwa hasil pemungutan pajak-pajak tersebut merupakan pajak yang harus dibayarkan klien atau wajib pajak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain besaran biaya, sering kali wajib pajak dalam memberikan informasi nilai transaksi kepada pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak didasarkan dengan harga sebenarnya, dengan tujuan utama untuk meringankan pembayaran pajak terutama pajak BPHTB. Para wajib pajak biasanya menyampaikan informasi harga transaksi didasarkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana yang terlampir pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan apa yang tertera dalam SPPT PBB, maka wajib pajak merasa bahwa kewajiban untuk membayar BPHTB disesuaikan dengan apa yang tertera dalam SPPT PBB. Rendahnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada SPPT PBB menjadikan alasan pembenar oleh wajib pajak dalam melaporkan nilai transaksi atas objek pajak, disini tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal memberi keterangan mengenai pengenaan pajak terhadap suatu transaksi di kantornya haruslah jelas dan transparan, sehingga tidak

⁸⁵ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

menimbulkan kecurigaan ataupun selisih pendapat diantara keduanya. Hal tersebut sebaiknya seorang yang menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) semestinya memiliki integritas moral yang tinggi, tidak terpengaruh oleh godaan apa pun dalam menerapkan ketentuan aturan yang berlaku. Karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus teguh memegang moralitas dan tahan godaan. Faktor kehati-hatian dan kejelian juga harus dan wajib dimiliki oleh setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga mampu mengemban tugas dengan baik, mengingat profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang walaupun sebagai pejabat umum negara tapi tidak mengenal kebal hukum.⁸⁶

Pembayaran pajak BPHTB sendiri mempunyai batasan waktu, waktu yang diberikan untuk membayar pajak hanya dapat dilakukan hingga pukul 13.00 WIB, hal itu dapat menghambat wajib pajak untuk melakukan setoran atau pembayaran pajak BPHTB, mengingat bahwa seringkali klien atau wajib pajak datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada pagi hingga menuju siang hari untuk melakukan peralihan hak, sehingga setelah dilakukan perhitungannya, pembayaran pajak hanya dapat dilakukan pada siang hari. Karena keterbatasan waktu tersebut mengharuskan para wajib pajak membayarkan setoran pajak pada hari berikutnya, pada pagi hari.⁸⁷

⁸⁶ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁸⁷ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

Kurangnya waktu untuk melakukan pembayaran pajak mengakibatkan wajib pajak terhambat dalam membayarkan setoran pajak, sehingga menghambat para pihak untuk segera melakukan peralihan hak, padahal pembayaran pajak seharusnya dilakukan secepat mungkin, agar para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat melakukan penandatanganan akta jual beli. Maka wajib pajak paling tidak untuk membayar pajak BPHTB sehari setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu menghitung pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, dan menandatangani akta pada hari setelah melakukan setoran pajak.⁸⁸

Selain waktu yang minim untuk pembayaran pajak BPHTB, persoalan verifikasi lapangan merupakan hal yang menjadi kendala klien dalam pembayaran pajak BPHTB maupun Verifikasi BPHTB. Verifikasi Lapangan biasanya terjadi karena nilai transaksi jual beli yang begitu rendah atau kurangnya bukti-bukti. Karena pada prakteknya penilaian verifikasi BPHTB di Kabupaten Jepara tidak hanya berdasarkan nilai transaksi jual beli, namun mengacu pada harga atau nilai jual beli sesuai pasarannya atau nilai jual tanah sekitarnya. Walaupun klien sudah memberikan informasi nilai transaksi yang sebenarnya tidak menutup kemungkinan akan mengalami Verifikasi Lapangan.⁸⁹

⁸⁸ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁸⁹ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

Nilai transaksi yang rendah biasanya terjadi karena beberapa faktor tertentu, faktor yang pertama karena proses jual beli telah dilakukan bertahun-tahun yang lalu dan belum dilakukan proses peralihan hak atau balik nama sertifikat sesegera mungkin setelah terjadinya proses jual beli tersebut, faktor kedua karena keadaan lokasi tanah ketika di beli dalam keadaan tanah kosong, namun beberapa tahun kemudian dibangun sebuah bangunan, faktor berikutnya terjadi karena jual beli dilakukan dengan seseorang yang merupakan masih kerabat atau keluarga dari si pembeli. Contohnya :⁹⁰

Tuan Jafar membeli tanah dari Tuan Shodiq pada tahun 2009, yang terletak di Kabupaten Jepara, Tuan Jafar membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 150.000.000,- dan lokasi tanah dalam keadaan kosong tanpa bangunan di atasnya, Nilai jual objek tanah tersebut pada tahun 2009 adalah senilai Rp. 100.000.000.,

Dua tahun kemudian Tuan Jafar membangun rumah di atas tanah yang di belinya dari Tuan Shodiq, dan Tuan Jafar baru melakukan proses peralihan hak di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahun 2020, pada tahun 2020 Nilai jual objek tanah tersebut sudah naik menjadi senilai Rp. 250.000.000.,

Keadaan tersebut yang menjadi faktor terjadinya Verifikasi Lapangan ketika melakukan pendaftaran Verifikasi BPHTB, karena penilaian dari kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Negara tidak hanya berdasarkan pada

⁹⁰ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

nilai transaksi jual beli, namun juga pada nilai jual objek tanah dan keadaan lokasi tanah pada tahun berjalannya proses peralihan hak. Untuk meminimalisir terjadinya Verifikasi Lapangan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memberikan saran agar wajib pajak dapat memberikan bukti yang kuat terkait harga jual beli yang di katakan. Bukti itu akan dilampirkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika membantu wajib pajak dalam melakukan pendaftaran Verifikasi BPHTB.⁹¹

Verifikasi Lapangan yang sering terjadi saat Verifikasi BPHTB dikarenakan beberapa faktor, yaitu :⁹²

1. Nilai atau harga transaksi jual beli yang rendah;
2. Kedaan lokasi tanah tidak sesuai;
3. Pembuktian yang kurang;
4. Wajib pajak tidak memberi informasi nilai transaksi jual beli yang sebenarnya.

Apabila pendaftaran Verifikasi BPHTB terjadi Verifikasi Lapangan, maka kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah akan mengeluarkan SKBKB, SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar, sesuai dengan Pasal 1 ayat (5) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang

⁹¹ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

⁹² Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

Bea Perolehak Hak Atas Tanah Dan Bangunan. SKBKB diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar. SKBKB dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak. Sanksi SKBKB terjadi jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan (maksimal 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB. Contoh :⁹³

Tuan Jafar membeli tanah yang terletak di Kabupaten Jepara pada tanggal 22 November 2009 dengan nilai transaksi jual beli senilai Rp. 150.000.000,00. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak karena jual beli di Kabupaten Jepara ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00.

Contoh perhitungan :

Nilai Perolehan Objek Tanah : Rp. 150.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak : Rp. 60.000.000,- -

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak : Rp. 90.000.000,-

BPHTB yang terutang : Rp. 90.000.000,00 x 5%

= Rp. 4.500.000,-

Berdasarkan hasil pemeriksaan, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa Nilai Perolehan Pajak sebenarnya adalah

⁹³ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

Rp.250.000.000,00. Oleh karena itu, diterbitkan SKBKB. Besarnya BPHTB yang terutang adalah sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Tanah	: Rp. 250.000.000,-
<u>Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak</u>	<u>: Rp. 60.000.000,- -</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 190.000.000,-
BPHTB yang seharusnya terutang	: Rp.190.000.000,- x 5%
	= Rp. 9.500.000,-
BPHTB yang telah dibayar	: Rp. 4.500.000,-
BPHTB yang kurang dibayar	: Rp. 9.500.000,-
	<u>Rp. 4.500.000,- -</u>
	= Rp. 4.500.000,-
Jadi jumlah yang harus dibayar menurut SKBKB	= Rp. 4.500.000,-

Setelah keluarnya SKBKB, maka wajib pajak harus membayar kekurangan pembayaran pokok pajak yang telah ditentukan berdasarkan SKBKB yang diterbitkan oleh kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah. Namun apabila wajib pajak tidak berkenan dan merasa telah mengatakan nilai transaksi jual beli yang sebenarnya beserta bukti-bukti, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan meminta wajib pajak untuk segera datang ke kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah untuk melakukan pemeriksaan dengan memberi keterangan, kesaksian beserta

membawa bukti-bukti yang dapat menguatkan nilai transaksi jual beli yang telah diajukan verifikasi BPHTB.⁹⁴

Seperti yang tertuang dalam pasal 1 Ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak Dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan :

“Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.”

Setelah memberi melakukan pemeriksaan dengan memberi keterangan di kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan melakukan Pengajuan Keberatan. Pengajuan Keberatan harus diajukan untuk satu jenis dan satu tahun/masa pajak, syarat-syarat untuk mengajukan keberatan :⁹⁵

1. Diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia;
2. Wajib menyatakan alasan-alasan secara jelas;
3. Wajib menyebutkan jumlah pajak yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak;

⁹⁴ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁹⁵ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

4. 1 (satu) keberatan diajukan hanya untuk 1 (satu) surat ketetapan pajak, untuk 1 (satu) pemotongan pajak, atau untuk 1 (satu) pemungutan pajak;
5. Wajib Pajak telah melunasi pajak yang masih harus dibayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak dalam pembahasan akhir hasil pemeriksaan atau pembahasan akhir hasil verifikasi, sebelum Surat Keberatan disampaikan.

Untuk mengetahui pengajuan keberatan di setujui oleh kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah maka harus menunggu hasil verifikasi BPHTB, apabila pengajuan keberatan disetujui maka wajib pajak tidak perlu membayar kekurangan pokok pajak yang ada di dalam SKBDKB, namun apabila pengajuan keberatan tidak di terima oleh kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, maka wajib pajak harus membayar sema kekurangan pajak tersebut agar BPHTB dapat terverifikasi dan dapat melanjutkan proses peralihan hak dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk menentukan beberapa Pejabat berwenang dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB, karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Hal ini dapat dilihat dari pasal 91 (1) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanggar maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan dikenakan sanksi

berupa sanksi administrative sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu) untuk setiap kali pelanggaran.

Hasil wawancara dan penjelasan diatas telah diterangkan secara jelas mengenai Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut diberi kewenangan memeriksa sekaligus mengawasi apakah BPHTB terutang sudah dibayar oleh pihak yang memperoleh hak sebelum menandatangani dokumen yang bersangkutan, agar mengurangi permasalahan hukum yang tidak diinginkan dikemudian hari, berdasarkan hasil riset yang telah dilakukan dengan Notaris Rahmi Nurlaeli, S.H., M.Kn.,⁹⁶ dan Notaris Ahmad Isyharuddin, S.H., M.Kn.,⁹⁷ sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting dalam kelancaran pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Jepara. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga ikut andil dalam mencari dan memberi solusi kepada klien atau wajib pajak apabila terjadi hambatan-hambatan dalam melakukan verifikasi BPHTB.

Hambatan dan solusi yang dapat dilakukan :

No.	Hambatan	Salusi
1.	Kurangnya pengetahuan dan pemahaman oleh masyarakat tentang pajak yang dikenakan	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan penyuluhan hukum kepada klien (masyarakat)

⁹⁶ Wawancara dengan Rahmi Nurlaili Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 03 Februari 2021.

⁹⁷ Wawancara dengan Ahmad Isyharuddin Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Jepara, 11 November 2020.

	karena peralihan hak atas tanah	tentang Pajak BPHTB maupun PPH, agar klien (masyarakat) dapat memahami akan adanya kewajiban membayar / setor pajak karena peralihan hak, dari perhitungan hingga pembayaran dan verifikasi BPHTB.
2.	Kurangnya keterbukaan klien atau wajib pajak tentang nilai transaksi jual beli yang sebenarnya	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjelaskan bahwa nilai jual beli yang sesungguhnya memang penting untuk pendaftaran verifikasi BPHTB agar tidak terjadi verifikasi lapangan, karena pembayaran pajak yang akan di setor merupakan untuk daerah dan negara, bukan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3.	Waktu untuk membayar pajak BPHTB terbatas	Jika klien belum dapat membayar / setor pajak pada hari setelah dibantu menghitung pajak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah

		(PPAT) menyarankan agar membayar / setor pajak pada hari berikutnya.
4.	Terjadinya Verifikasi Lapangan	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu klien untuk datang ke kantor BPKAD untuk melakukan pemeriksaan langsung di kantor BPKAD untuk menjelaskan perihal jual beli yang terjadi serta membawa bukti-bukti yang dapat membantu menguatkan pernyataan klien. Lalu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membantu mengajukan keberatan atas verifikasi lapangan yang diberikan oleh BPKAD.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa menandatangani akta apabila wajib pajak telah membayar pajak BPHTB, Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, mengatur bahwa kewajiban pembayaran pajak BPHTB merupakan kewajiban wajib pajak bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menanyakan kepada para pihak kebenaran pembayaran pajak BPHTB, apabila para pihak sebagai wajib pajak tidak dapat menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB, karena wajib pajak tidak mengetahui pajak BPHTB dan tidak mengetahui cara perhitungan hingga pembayaran BPHTB, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk membantu wajib pajak dalam menghitung, membantu wajib pajak melakukan Verifikasi BPHTB, serta mengawasi pembayaran pajak BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam memberi pelayanan kepada klien harus lebih berhati-hati dan tetap menjunjung Undang-undang

dan kode etik prosesi sehingga dalam menjalankan jabatannya bisa dengan aman dan lancar.

2. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Jepara dan solusinya

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu wajib pajak dalam proses perhitungan, dan pengawasan pembayarannya. Tentunya dalam menjalankan jabatannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pastinya menemukan beberapa hambatan-hambatan, padahal pembayaran pajak BPHTB harus segera dilakukan oleh wajib pajak sebelum melakukan peralihan hak. Ada beberapa faktor yang menghambat pemungutan atau pembayaran pajak BPHTB. Faktor-tersebut diantaranya:

1. Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai BPHTB kepada masyarakat;
2. Kurangnya keterbukaan klien atau wajib pajak tentang nilai transaksi jual beli yang sebenarnya;
3. Kurangnya waktu untuk melakukan setoran pajak BPHTB;
4. Terjadinya Verifikasi Lapangan saat melakukan pendaftaran Verifikasi BPHTB.

Namun pada prakteknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membantu klien atau wajib pajak dalam menyelesaikan hambatan-hambatan yang terjadi dengan memberi solusi kepada wajib pajak agar dapat

memperlancar proses pemungutan atau pembayaran pajak hingga Verifikasi BPHTB, sehingga klien atau wajib pajak dapat melakukan proses peralihan hak di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



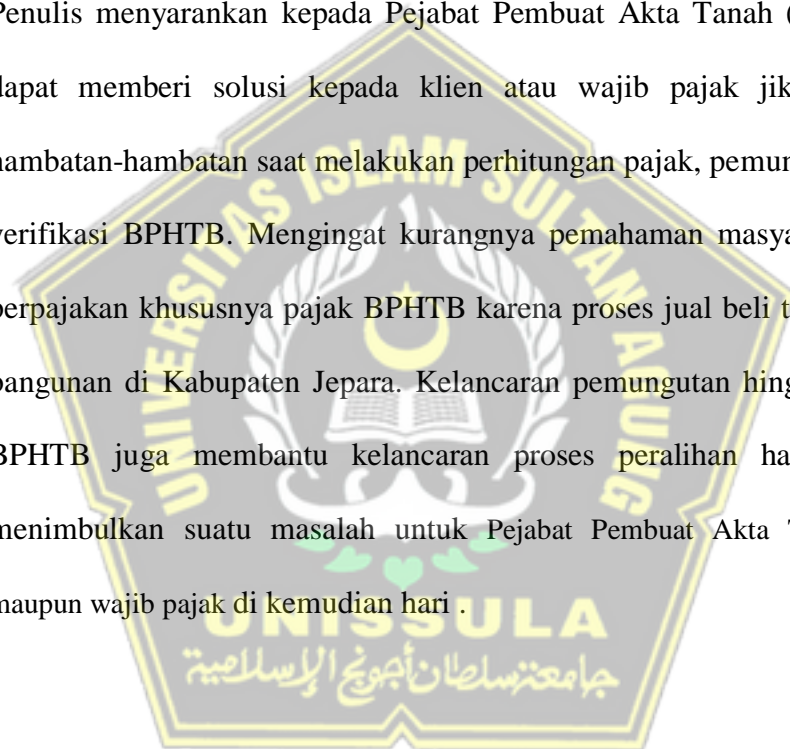
B. Saran

Saran yang disampaikan dalam penelitian ini yang berkaitan tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Pajak Bphtb Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut :

1. Penulis menyarankan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku. Diharapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mampu memberi penyuluhan hukum dan melakukan sosialisasi kepada kliennya atau masyarakat tentang pembayaran pajak BPHTB karena proses jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara, sehingga klien atau wajib pajak mampu memahami pajak BPHTB, cara menghitung pajak BPHTB dan pembayaran pajak BPHTB. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan Undnag-undang dan peraturan-peraturan lain, dan masyarakat juga memahami tentang pembayaran pajak BPHTB karena proses jual beli tanah dan bangunan yang ada, maka proses dalam peralihan hak pasti tidak akan terjadi suatu kesalahan dan/atau masalah di kemudian hari, karena dalam prosesnya sudah di lakukan sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan peraturan lainnya, dan untuk penjual dan pembeli disarankan agar dapat memberi informasi mengenai harga jual beli yang sesungguhnya tanpa mengurangi atau menutup-nutupi agar proses verifikasi BPHTB dapat berjalan dengan

lancar, serta kantor BPKAD dapat menilai secara objektif mengenai pengenaan pajak, agar tidak terlalu memberatkan para wajib pajak sehingga para wajib pajak tidak takut dalam memberi informasi tentang harga jual beli yang sesungguhnya.

2. Penulis menyarankan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat memberi solusi kepada klien atau wajib pajak jika mengalami hambatan-hambatan saat melakukan perhitungan pajak, pemungutan, hingga verifikasi BPHTB. Mengingat kurangnya pemahaman masyarakat tentang perpajakan khususnya pajak BPHTB karena proses jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Jepara. Kelancaran pemungutan hingga Verifikasi BPHTB juga membantu kelancaran proses peralihan hak, dan tidak menimbulkan suatu masalah untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun wajib pajak di kemudian hari .



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Ali, Chidir. 1993. *Hukum Pajak Elementer*. Bandung : Eresco.
- Adji, Habib. 2009. *Sanksi Perdata dan Aministratif Teradap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung : Refika Aditama.
- Atmosudirdjo, Prajudi. 1981. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Asshiddiqie, Jimly dan Safa'at, M.Ali. 2012. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta : Konstitusi Press.
- Brotodiharjo, R. Santoso. 1987. *Pengantar Ilmu llukum Pajak*. Cet. 3, Bandung : Gresco Bandung.
- Fajar, Mukti. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta : PT.Pustaka Pelajar.
- Gusfahmi. 2011. *Pajak Menurut Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Handoko, Rukiah. 2000. *Pengantar Hukum Pajak*. Buku A, Seri Buku Ajar (diktat kuliah), Depok.
- Harsosno, Boedi. 1999. *kum Agrarian Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Himawan, Muammar. 2004. *Pokok-Pokok Organisasi Modern*. Jakarta : Bina Ilmu.

Indrohato. 1994. *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

Judisseno,Rimsky K. 1999. *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Mannan, M. Abdul. 1993. *Teori & Praktek Ekonomi Islam*. Jakarta : PT. Dana Bhakti Wakaf.

Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Megenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty.

M. Hadjon, Philipus. 1998. *Penataan Hukum Administrasi*. Surabaya : Fakultas Hukum Unair.

Munawir, Ahmad Warson. 1984. *Al-Munawir: Kamus Arab – Indonesia*. Yogyakarta : Pon.Pes. Al-Munawir.

Pandiangan, Liberty. 2002). *Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Erlangga.

Parlindungan, A.A. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung :

Mandar Maju.

Poerwadarminta, WJS. 2007. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama .

- Santoso, M. Agus. 2014. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Jakarta : Ctk. Kedua, Kencana.
- Siahaan, Marihot Paha. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Rochman. 1997. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Jakarta : PT. Eresco.
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin. 2004. *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung : Alumni.
- Raharjo, Satjipto. 2000. Ilmu Hukum. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Ra'ana, Irfan Mahmud. 1990. *Sistem Ekonomi Pemerintahan Umar Ibn Khattab*. Yogyakarta : Pustaka Firdaus.
- Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Wilson, Rodney. 1998. *Islamic Business Theory and Practice* (terj.)J.T.Salim, Bisnis Islam Menurut Islam Teori dan Praktik. Jakarta : PT.Intermasa.
- Wirawan B. Ilyas, Waluyo. 1999. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

B. Jurnal

Ramadhani, Rahmat. 2017. *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*. De Lega Lata. Vol.2.

Utami, Pipit Saputri. September 2019. *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar*. Vol. 3, No 2. Hal. 238.

Husnul Fatarib, Amalia Rizmaharani. November 2018. *PAJAK DALAM PERSEPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH Konsep Pajak Dan Sistem Perpajakan Dalam Keadilan Islam*. Vol. 15, No 2.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Tanah Dan Atau Bangunan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah

D. Internet

Putradi Pamungkas. 2020. “Kabupaten Jepara”, diakses dari <https://www.tribunnewswiki.com/2020/02/10/kabupaten-jepara>, pada tanggal 15 November 2020 pukul 10.40 WIB.

Syakirgung, 2011. “TEORI KEADILAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM NASIONAL”, diakses dari <http://ugunguntari.blogspot.com/2011/12/teori-keadilan-dalam-perspektif-hukum.html#:~:text=Teori%20keadilan%20menjadi%20landasan%20utama,pengertian%20kesamaan%2C%20namun%20bukan%20kesamarataan.&text=Hans%20Kelsen%20mengemukakan%20keadilan%20sebagai%20pertimbangan%20nilai%20yang%20bersifat%20subjektif,-Sebagai%20aliran%20positivisme>, pada tanggal 21 November 2020 pukul 15.00 WIB.

Unknown. 2016. “Pengertian Penelitian Deskriptif Kualitatif”, diakses dari <https://www.linguistikid.com/2016/09/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.html>, pada tanggal 13 November 2020 pukul 10.10 WIB.