

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat dengan PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB). Pembayaran pajak yang menyangkut PPh dan BPHTB adalah jual beli tanah yang ada haknya.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang – Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (*kontraprestasi*) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Fungsi pajak ada dua yaitu, fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regulerend* (mengatur)¹.

1. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin

¹ Mardiasmo, 2005, *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta, h.1.

maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain.

2. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.²

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.³

² Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, h. 2. 3

³ Marihhot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 73.

PPh yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan bagi penjual tersebut bersifat final, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994, tertanggal 27 Desember 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang mulai berlaku sejak 1 Januari 1995 (selanjutnya disingkat dengan PP No. 48 Tahun 1994).

Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut diatur:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar pajak penghasilan.
2. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah.
 - b. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.
 - c. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Besarnya PPh yang harus dibayar oleh penjual diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah tersebut, yaitu sebesar 5 % (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 ini kemudian diubah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996, tertanggal 16 April 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan (selanjutnya disingkat dengan PP No. 27 Tahun 1996) Perubahan tersebut diantaranya mengenai:

1. Besarnya pajak, dibedakan antara PPh yang berlaku bagi wajib pajak developer yang menjual barang dagangannya sebesar 2 % (dua persen), dan wajib pajak lain dan developer yang menjual tanah dan/atau bangunan yang bukan merupakan barang dagangannya sebesar 5 % (lima persen).
2. Sifat final PPh tersebut diubah, bagi wajib pajak developer yang menjual barang dagangannya dapat dikompensasikan dengan pajak terutang pada tahun berjalan, sedangkan bagi wajib pajak lainnya dan developer yang menjual tanah dan/atau bangunan selain barang dagangannya bersifat final.

Pembayaran PPh dilakukan oleh Wajib Pajak/wakilnya/kuasanya ke kas Negara dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (yang selanjutnya disingkat dengan SSP) melalui Bank Persepsi yang ditunjuk atau Kantor Pos, sebelum akta

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT).

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

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

Mengenai saat terutang pajak yang berupa BPHTB tersebut diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU BPHTB), yaitu:

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.

- d. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan.
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- i. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan.
- j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- k. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatangani akta di

hadapan PPAT. Pembayaran dari Wajib Pajak tidak didasarkan pada Surat Keterangan Pajak, akan tetapi timbul dengan sendirinya karena pada saat yang ditentukan oleh Undang-Undang sekaligus syarat-syarat subyektif dan obyektif terpenuhi.

Sistem pemungutan BPHTB adalah *self assessment system* di mana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan SSB) dan/atau melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Pemungutan pajak BPHTB dan PPh di kabupaten Grobogan bertolak belakang dengan aturan yang ada yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) , tetapi dalam kenyataannya dalam penerapannya di Kabupaten Grobogan NPOPTKP nya baik diatas Rp. 60.000.000,- maupun di bawah Rp. 60.000.000,- semuanya dikenakan pajak PPh Final, sehingga terjadi kerancuan dalam penerapannya aturan kepada masyarakat dan terjadi kebingungan karena adanya tumpang tindih dalam penerapan aturan yang ada yang berlaku di masyarakat.

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran atau penyetoran BPHTB dari Wajib Pajak dan memindah bukukan saldo penerimaan BPHTB ke Bank Operasional V BPHTB, yang wewenang

penunjukannya dilimpahkan kepada Direktur Jenderal Anggaran dengan Keputusan Direktur Jenderal Anggaran Nomor KEP-04/A/2002 tanggal 28 Januari 2002 tentang Penunjukan Bank Persepsi BPHTB dan Bank Operasional V BPHTB.⁴

BPHTB terutang dibayar ditempat pembayaran BPHTB di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan dan mengisi SSB.

Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, Pasal 9 ayat (2) UU BPHTB menentukan pajak yang terutang harus sudah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana telah disebutkan. Ketentuan mengenai waktu pembayaran pajak oleh pembeli ini dipertegas lagi dengan kewajiban bagi PPAT, dan Pejabat lelang Negara untuk menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dimaksud setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya (Pasal 24 UU Nomor 20 Tahun 2000) dan bagi PPAT dan pejabat lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran (Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000).

Dalam pelaksanaan jual beli, pada umumnya para penjual dan/atau pembeli melakukan pembayaran pajak pada saat perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT. Demi menjaga kemungkinan agar tidak terjadinya

⁴ Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan Tentang *Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Kepmen Keuangan No.517/KMK.04/2000, Pasal 4 ayat (1).

penundaan pembayaran pajak, biasanya pembayaran pajak yang menjadi kewajiban penjual maupun pembeli dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan dilakukan pada hari dan tanggal akta jual belinya ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, dan demi menjaga kepastian pembayaran pajak tersebut dilakukan oleh para pihak, biasanya PPAT yang bersangkutan dengan sukarela membantu para pihak untuk membayarkan pajak tersebut kepada instansi yang berwenang melalui Kantor Pos atau Bank Persepsi.

Selain itu implikasi tentang penanggalan bukti pembayaran pajak tersebut terhadap tanggal dan nomor akta yang dibuat oleh PPAT menjadi tantangan bagi PPAT. Apabila PPAT berpedoman pada fakta perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan, maka akta jual beli yang dibuat akan tetap diberi nomor, hari dan tanggal saat perbuatan hukum tersebut secara nyata dilakukan, dengan resiko bagi PPAT yang bersangkutan akan terkena sanksi denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap akta karena melakukan penandatanganan akta sebelum lunasnya pembayaran PPh dan BPHTB.

Namun, apabila pejabat tersebut mempertimbangkan demi menghindari kewajiban membayar denda yang mengancam dirinya, nomor dan tanggal akta yang dicantumkan dalam aktanya akan ditentukan setelah atau setidaknya tidaknya sama dengan tanggal yang tercantum dalam bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajiban penjual dan pembeli dibayarkan ke Bank Persepsi atau Kantor Pos. Apabila Pilihan kedua yang dilaksanakan, hal ini akan sangat bertentangan dengan prinsip hukum yang menjadi kewajiban Notaris yang ditunjuk sebagai mitra

Pemerintah untuk menjamin kepastian tanggal dari suatu perbuatan hukum yang dibuat di hadapannya, sebagaimana itu diatur dalam Pasal 15 (1) Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan jabatan Notaris dimana disebutkan:

“ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

PPAT seharusnya tetap menjaga dan menjunjung tinggi fungsinya sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mencatat dan menjamin tanggal dari perbuatan hukum yang dilakukan di hadapannya agar akta yang dibuatnya dapat memenuhi syarat sebagai akta otentik. Pertimbangan perlunya dituangkan dalam bentuk akta otentik adalah untuk menjamin kepastian hukum guna melindungi pihak-pihak.⁵

Suatu akta akan memiliki karakter yang otentik, jika akta itu mempunyai daya bukti antara para pihak dan terhadap pihak ketiga, sehingga hal itu merupakan jaminan bagi para pihak bahwa perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.

⁵ Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta, h. 49.

“Akta yang dibuat Notaris adalah akta otentik dan otensitasnya itu bertahan terus, bahkan sampai sesudah ia meninggal dunia. Tanda tangannya pada waktu akta itu tetap mempunyai kekuatan, walaupun ia tidak dapat lagi menyampaikan keterangan mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta itu. Apabila Notaris untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta tersebut tetap memiliki kekuatan sebagai akta otentik, tetapi akta-akta itu haruslah telah dibuat sebelum pemberhentian atau pemecatan sementara waktu itu dijatuhkan”.⁶

Namun, denda yang diberlakukan oleh Menteri Keuangan yang dibebankan terhadap Notaris/PPAT yang membuat dan menandatangani akta sebelum kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB dipenuhi menjadi kendala bagi PPAT untuk melakukan fungsi dan kewajibannya sebagaimana diamanahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, bahkan apabila PPAT tersebut kurang berhati-hati ada kemungkinan akan mendapat tuntutan hukum di kemudian hari atas dasar perbuatan pidana, karena telah memasukkan data palsu ke dalam aktanya.

Dalam hal ini yang dimaksud dengan perbuatan pidana dengan memasukkan data palsu ke dalam aktanya adalah melakukan pergeseran nomor dan tanggal akta jual beli sesuai dengan bukti pembayaran pajaknya.

Adapun alasan penulis memilih Kabupaten Grobogan sebagai lokasi riset, didasarkan pada pertimbangan letak Geografis Kabupaten Grobogan yang begitu luas dan tingkat ekonomi yang begitu maju dari segi pertanian dan juga Kabupaten Grobogan adalah tempat penulis bertugas sekarang sebagai staf PPAT/Notaris, sehingga penulis banyak mengetahui persoalan-persoalan yang

⁶ Ibid

dihadapi PPAT Kabupaten Grobogan berkaitan dengan pemungutan BPHTB, dan juga adanya .

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dengan berbagai permasalahan yang ada, berkaitan dengan undang-undang tentang BPHTB dan PPh yang ada dan juga tugas dan kewenangan PPAT yang begitu nyata tertuang, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan membandingkan antara undang-undang yang ada dengan kenyataan yang ada di lapangan, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis dengan judul “ **Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pajak Penghasilan (PPh) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli Tanah Di Kabupaten Grobogan**”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPh berkaitan dengan akta jual beli tanah di Kabupaten Grobogan ?
2. Faktor-faktor/hambatan-hambatan apa yang timbul dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan ?
3. Bagaimana seharusnya peran PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPh berkaitan dengan akta jual beli tanah di Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor/hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan.
3. Untuk mengetahui bagaimana seharusnya peran PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan mengenai ilmu Kenotariatan tentang BPHTB dan PPh.

b. Manfaat Praktis

a. Penelitian ini diharapkan memberikan informasi seluas-luasnya kepada masyarakat, PPAT, BPN, maupun Bupati tentang aturan hukum yang berkaitan dengan Pajak BPHTB dan PPh.

b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi dunia perpajakan dan Notaris dalam penerapan BPHTB dan PPh khususnya di Kabupaten Grobogan.

E. Kerangka Konseptual

1. Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya

disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".⁷

Dari ketentuan Pasal 1 tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 dirinci jenis-jenis perbuatan hukum (yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum), yakni:

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.

PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, *tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

(dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta.

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 1 butir 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000 adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *Self Assessment* yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. *Self assessment* adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT.⁸
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

⁸ Rochmat Soemitro, 1991, *Asas dan dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung. h. 17

- c. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

3. Pajak Menurut Hukum Islam

Undang-undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut UU KUP), Pasal 1 angka (1) bahwa:“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dalam pandangan Islam, pajak merupakan salah satu bentuk muamalah dalam bidang ekonomi. Pajak termasuk keuangan publik atau sumber pendapatan negara yang digunakan sebagai alat pemenuhan kebutuhan negara dan masyarakat untuk kepentingan umum. Jika sumber-sumber utama pendapatan negara seperti zakat, infaq, sedekah, ghanimah dan lain-lain tidak

mampu memenuhi kebutuhan tersebut, maka penguasa dapat menetapkan pajak sebagai pendapatan tambahan untuk mengisi kekosongan atau kekurangan kas negara.⁹

Pajak memang bukan kewajiban agama selayaknya zakat yang memang diwajibkan dan akan berdosa bila enggan membayarnya. Pajak merupakan salah satu bentuk ijtihad baru guna mewujudkan kemaslahatan baik bagi masyarakat maupun negara. Walaupun keberadaan pajak diperbolehkan oleh beberapa ulama, namun pelaksanaannya harus dilakukan dengan ketentuan yang dibenarkan. Pemungutan pajak dalam Islam menekankan aspek kehati-hatian dan keadilan. Pajak tidak diperbolehkan melebihi kemampuan rakyat untuk membayar, juga jangan sampai membuat mereka tidak mampu memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis peraturan yang berkaitan dengan BPHTB dan PPh , sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola

⁹ Gusfahmi, 2011, *Pajak Menurut Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta. h. 131.

dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.¹⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan

3. Jenis dan Sumber Data.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

a. Bahan hukum Primer , terdiri dari :

- 1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 4) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.
- 5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah.

¹⁰ Bambang Sugugono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 28.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya NPOP-TPK BPHTB.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
- 9) Kode Etik PPAT
- 10) Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah.
- 11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

b. Bahan Hukum Sekunder, terdiri dari :

- 1) Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan Hukum Pajak.
- 2) Majalah-majalah Perpajakan.
- 3) Hasil-hasil seminar dan jurnal-jurnal mengenai aspek pemungutan BPHTB.
- 4) Artikel

c. Bahan Hukum Tersier, terdiri dari :

- 1) Kamus Bahasa Indonesia.
- 2) Kamus Bahasa Inggris.
- 3) Kamus Bahasa Belanda.
- 4) Kamus Hukum.
- 5) Buku-buku selain tentang Ilmu hukum

4. Teknik Pengumpulan Data.

Dalam penelitian ini, Metode pengumpulan data menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian "kepustakaan".¹¹

- a. Studi Kepustakaan adalah cara memperoleh data dengan berpedoman pada aturan perundang-undangan yang ada yang berlaku di Indonesia.
- b. Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait konflik tersebut:
 - 1) PPAT/Notaris di Kabupaten Grobogan;
 - 2) Para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah pada PPAT/Notaris di Kabupaten Grobogan;
 - 3) Kepala Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Grobogan;

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 43.

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.¹²

Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah di susun terlebih dahulu.

Responden wawancara telah ditentukan adalah :

- 1) PPAT/Notaris di Kabupaten Grobogan 5 (lima) orang;
- 2) Para pihak yang melakukan transaksi Jual beli tanah pada PPAT/Notaris di Kabupaten Grobogan sebanyak 5 (lima) orang.
- 3) Kepala Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Grobogan;

5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dikumpulkan dan dianalisa secara kualitatif sehingga memperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Dari penelitian yang telah dilakukan dan diperoleh, kemudian dianalisis dibuat sebuah laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

¹² Sartono Kartodirdjo, 1983, *Metodologi Penelitian Masyarakat*. Jakarta Gramedia. h. 60.

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini berisi uraian tentang Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada Bab ini berisi tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pemungutan Pajak Daerah, Pengertian Pajak BPHTB dan PPh, Dasar hukum BPHTB dan PPh, Objek dan Subjek Pajak, Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB, Tarif dan dasar pengenaan BPHTB dan PPh, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan Tugas dan Kewenangannya, Pengertian jual beli tanah, hak dan kewajiban penjual dan pembeli atas jual beli tanah, dan juga tinjauan Pajak BPHTB dan PPh menurut Hukum Islam

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam Bab ini penulis membahas hasil studi lapangan tentang keadaan Geografis Kabupaten Grobogan dan perumusan masalah yang ada yaitu apa peranan PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPh berkaitan dengan akta Jual Beli tanah di Kabupaten Grobogan, faktor-faktor/hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan, bagaimana seharusnya peran PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPh di Kabupaten Grobogan.

BAB IV : Penutup, kesimpulan dan saran-saran.