

BAB I

PENADAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan manusia tidak pernah terlepas dari kodratnya sebagai makhluk sosial, Aristoteles mengatakan bahwa manusia itu adalah "*zoon politikon*". Hans Kelsen menurut Soedirman Kartohadiprodjo menjelaskan yang dimaksud dengan , "*zoon politikon*" adalah "*man is social and political being*" artinya bahwa manusia itu adalah makhluk sosial (yang berarti makhluk yang dikodratkan hidup dalam kebersamaan dengan. sesamanya dalam masyarakat. Dalam kehidupannya di masyarakat manusia perlu berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, sehingga dari interaksi tersebut melahirkan suatu norma yang disepakati dan dipatuhi bersama untuk mengatur dan menjamin keharmonisan hidup.

Norma hukum yang mengatur falsafah hidup berbangsa dan bernegara di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Aturan-aturan yang tercantum didalamnya bertujuan agar masyarakat Indonesia dapat hidup sejahtera untuk mencapai hidup sejahtera, negara membutuhkan dana yang tidak sedikit untuk membiayai berbagai keperluan pembangunan. Sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pemasukan dana yang di terima oleh negara diperoleh dari Dalam Negeri, yang antara lain diperoleh dari Penerimaan Minyak dan Gas, Pajak dan Bukan Pajak.

Penerimaan Pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Penerimaan diluar pajak seperti dari sektor Migas sesuai dengan hukum alam, jika terus-menerus dieksploitasi cenderung akan berkurang dan pada akhirnya akan habis.

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

Pemungutan pajak, menggunakan aturan dasar adalah ketentuan Pasal 23 A Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Yang berbunyi : "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang". Diatur demikian adalah untuk mencegah agar pihak-pihak tertentu yang bermaksud untuk memanfaatkan pajak sulit terjadi, mengingat prosedur pembuatan Undang-Undang harus disetujui oleh DPR yang merupakan wakil rakyat.

Sejalan dengan perkembangan pembangunan yang dilakukan terlihat bahwa pajak telah menjadi salah satu sektor utama yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan, termasuk di negara Indonesia tercinta ini. Mengingat besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu untuk lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Sampai saat sekarang ini telah terdapat berbagai macam jenis pajak yang dipungut diantaranya adalah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPn), Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Barang Mewah, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sebagainya.

Namun demikian walaupun pajak merupakan penyumbang dana terbesar dalam pembangunan, ternyata dalam kenyataannya di masyarakat kesadaran untuk membayar pajak masih sangat kurang. Masih banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan untuk tidak membayar pajak atau mengurangi jumlah pajak yang dibayarnya (melakukan penawaran terhadap pajak secara baik secara aktif ataupun pasif).

¹ R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Gresik

Keadaan ini dilatarbelakangi oleh pengalaman masyarakat Indonesia yang mengalami masa penjajahan yang cukup lama. Masyarakat pada umumnya mengenal pajak hanya sebagai alat pemeras dari kaum penjajah, dan oleh karena itu masyarakat benci terhadap pajak. Kebencian tersebut karena pajak dirasakan sebagai beban yang memberatkan, hidupnya tanpa mendapatkan imbalan. Pada saat Indonesia merdeka masyarakat masih harus membayar pajak, tetapi tidak banyak dari mereka yang mengerti, bahwa pajak dalam zaman merdeka sifatnya berbeda dari zaman penjajahan.

Timbulnya keadaan sebagaimana di atas tidak dapat dipersalahkan karena memang sejarahnya pajak merupakan upeti atau pemberian secara Cuma-cuma, namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh masyarakat kepada seorang raja atau penguasa.

Pada masa dahulu rakyat/masyarakat memberikan pajak atau upeti berupa benda natura seperti padi, ternak dan hasil tanam lainnya seperti pisang, kelapa dan sebagainya. Pemberian tersebut dilakukan karena kedudukan raja yang tinggi dalam struktur kemasyarakatan pada waktu itu.²

Namun dalam perkembangannya sifat upeti tidak hanya diberikan untuk kepentingan raja/penguasa, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri, yaitu upeti yang diberikan digunakan sebagai alat untuk meminta perlindungan keamanan, maupun untuk melakukan kepentingan umum lainnya. Dengan kata lain upeti/pajak sudah mempunyai kepentingan yang bertimbal balik. Dengan perkembangan yang terjadi akhir-akhir ini serta mengingat besarnya peran pajak dalam keuangan Negara maka pemerintah secara terus menerus telah mengintensifkan pemungutan pajak selain mencari sumber-sumber baru dalam penerimaan pajak.

Bandung, Bandung, h. 2.

² B.Ilyas, Wirawan dan Richard Burton. (2010). *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, h. 1.

Dalam pemungutannya selain dilakukan oleh petugas pajak, ada juga pajak yang pemungutannya dilakukan oleh masyarakat sendiri (*self assessment*), salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).³ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

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

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.

³ Marihot Paha Siahaan, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, RajaGrafindo Persada, Jakarta. h.G.

⁴ *Ibid*, h..59.

Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Seiring perkembangannya dan sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000 dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang dirubah adalah dengan diperluasnya cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Pajak yang dipungut berdasarkan *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak, dalam pelaksanaan pemungutannya BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait diantaranya seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah dan sebagainya.

Salah satu Pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena sebagaimana yang kita ketahui sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB bahwa "Yang menjadi Obyek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan", dengan kata lain objek dari BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton yang mengatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.⁵

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.

Namun demikian dalam pelaksanaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak selamanya mampu membantu dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal tersebut antara lain disebabkan oleh peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hanya mendapatkan bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan saja, sedangkan besarnya yang harus dibayar bisa saja telah dihitung sendiri oleh wajib pajak. Akibatnya tidak jarang terjadi perbedaan dalam jumlah BPHTB yang seharusnya di bayarkan.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat potensial dalam keberhasilan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sehingga perlu lebih dibina dalam pelaksanaan tugasnya.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : *"Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online atas Transaksi Tanah dan Bangunan di BPKAD Kota Magelang "*

B. Rumusan Masalah

⁵ B.Ilyas, Wirawan dan Richard Burton , *op. cit.*, h. 90.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online atas transaksi jual beli tanah dan bangunan ?
2. Hambatan-hambatan apa yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online serta upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) online atas transaksi jual beli tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) online serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat di ambil dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu Hukum pada umumnya dan pada Khususnya Hukum Pajak yang berkenaan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Magelang dikaitkan dengan Profesi Notaris/PPAT di Kota Magelang.
 - b. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah bahan kajian penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para PPAT dan BPKAD Kota Magelang dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.
- b. Hasil penelitian ini dapat di gunakan sebagai saran kepada Kantor Pelayanan Pajak yang berwenang pada umumnya dan khususnya pada Kantor BPKAD Kota Magelang.

E. Kerangka Konseptual

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pajak didefenisikan oleh kalangan para sarjana ahli di bidang perpajakan dalam berbagai ragam. Diantara beberapa pendapat para sarjana tersebut, yang sampai saat ini masih banyak pendukungnya, yaitu:

a) P.J.A. Adriani⁶

“Pajak adalah 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”.

b) Rochmat Soemitro

Dalam bukunya yang berjudul “Dasar-dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan” Rochmat Soemitro memberikan defenisi

⁶ R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Eresco, Bandung, h. 2.

sebagai berikut: Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikulir ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.⁷

c) Soeparman Soemahamidjaja

Dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Azas Gotong Royong, Universitas Padjadjaran, Bandung 1964 memberikan definisi sebagai berikut : “Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

b. Teori Pungutan Pajak

Dalam Perpajakan berkembang beberapa teori yang memberikan dasar pembenaran (justification) hak dari Negara untuk memungut pajak dari rakyatnya, antara lain :⁸

a) Teori Asuransi

Teori Asuransi ini menyatakan bahwa pajak itu diibaratkan sebagai suatu premi asuransi yang harus dibayar oleh setiap orang

⁷ Rochmat Soemitro, 1974, *Pajak dan Pembangunan*, Eresco Bandung, h. 8.

⁸ Rimsky K. Judisseno, 2001, *Perpajakan*, Cetakan Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. h. 19

karena orang mendapatkan perlindungan atas hak-haknya dari pemerintah.

b) Teori Kepentingan

Teori ini mengukur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi, sehingga lebih besar kepentingan yang harus dilindungi maka pajak yang dibayarnya lebih besar. Teori asuransi dan teori kepentingan banyak ditinggalkan karena dianggap tidak sesuai dengan sifat Hukum Pajak itu sendiri, yaitu tidak ada imbalan yang langsung dapat ditunjuk.

c) Teori Daya Pikul

Teori ini menyatakan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan dari Wajib Pajak, jadi tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul si wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaan serta pengeluaran belanja dari Wajib Pajak.

Menurut W.J. de Langen adalah kekuatan seseorang untuk memikul suatu beban dari apa yang tersisa, setelah seluruh penghasilannya dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang mutlak untuk kehidupan primer dari Wajib Pajak beserta keluarganya.

Coher Stuart menyatakan bahwa daya pikul adalah sama dengan kekuatan memikul beban yang melewati jembatan dikurangi dengan bebannya sendiri.

d) Teori Daya Beli

Dalam teori ini pajak diibaratkan sebagai pompa yang menyedot daya beli seseorang anggota masyarakat, yang kemudian dikembalikan pada masyarakat.

e) Teori Bakti

Penekanan teori ini terletak pada Negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh Negara, maka dengan inilah masyarakat dapat menunjukkan salah satu buktinya kepada Negara.

c. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Hukum Pajak harus memberikan jaminan kepastian hukum dan jaminan keadilan yang tegas, baik untuk Negara selaku pemungut pajak (fiskus) maupun kepada rakyat selaku pembayar pajak (Wajib Pajak).⁹

Indonesia menganut faham hukum segala sesuatu yang menyangkut pajak harus ditetapkan dalam undang-undang, hal ini tercantum dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang". Lebih lanjut dalam penjelasannya dikatakan : "..... oleh karena penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang

menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan Undang-Undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).”¹⁰

Terkandung makna bahwa setiap pajak (termasuk Bea dan Cukai) yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang, agar dapat menjamin hubungan hukum antara negara dengan warganya yang berkewajiban untuk membayar pajak. Ketentuan Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan sumber formal dari hukum Pajak, di dalamnya terkandung makna falsafah pajak. Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 mengandung arti yang sangat mendalam yaitu menetapkan nasib rakyat, oleh karenanya segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat harus ditetapkan dengan persetujuan wakil-wakil rakyat di DPR. Diberlakukannya undang-undang terhadap setiap pemungutan pajak adalah untuk memberikan jaminan hukum kepada Wajib Pajak agar keadilan dapat diterapkan. Sehingga dalam pembuatan peraturan pajak diusahakan agar mencerminkan rasa keadilan bagi Wajib Pajak, sebab tingkat kehidupan masyarakat serta daya pikul setiap anggota masyarakat tidaklah sama, karena ada yang mampu dan ada yang tidak mampu.¹¹

⁹ Bohari, 1999, *Pengantar Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta. h. 21.

¹⁰ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 23A dan penjelasannya.

¹¹ R. Santoso Brotodiharjo, *Loc. Cit.*, h. 32 - 33

d. 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 regulierend* yaitu fungsi untuk turut mengatur serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan dunia usaha demi tercapainya kesejahteraan bangsa dan Negara, serta tercapainya keseimbangan perekonomian dan politik.

Fungsi *regulierend* dari Pajak dapat menggunakan cara dengan mengatur larif pajak setinggi-tingginya atau menurunkan tarif serendahrendahnya ataupun menyesuaikan tarif pajak sesuai dengan kondisi masyarakatnya, apabila hal tersebut diperlukan untuk

mendukung keseimbangan/perkembangan perdagangan di Negara kita.

e. Sistem Pemungutan Pajak

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.¹² Kelemahan dari sistem ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan berpemerintahan.¹³ Hal itu terjadi disebabkan oleh ciri yang kedua yang telah disebutkan di atas yaitu si wajib pajak bersifat pasif.

¹² Rukiah Handoko, 2000, ***Pengantar Hukum Pajak***, Buku A, Seri Buku Ajar (diktat kuliah), Depok. h.31-32.

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.¹⁴ 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.¹⁵ 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 apapun sehubungan dengan

¹³ Rimsky K. Judisseno, 1999, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. h. 24.

¹⁴ Rukiah Handoko, *Op. Cit.*, h. 32.

¹⁵ *Ibid*, h. 32.

pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.¹⁶

2. PBHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.¹⁷

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

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.¹⁸

Obyek pajak BPHTB adalah perolehan atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh: perwakilan diplomatik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri

¹⁶ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, Salemba Empat, Jakarta. h. 91.

¹⁷ Liberty Pandiangan, 2002, *Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia*, Erlangga, Jakarta, h.345

¹⁸ *Ibid*, h.12

dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas; orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; orang pribadi atau badan karena wakaf; orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 meliputi :

- 1) Pemindahan hak karena
 - a) jual beli;
 - b) tukar tambah;
 - c) hibah;
 - d) hibah wasiat;
 - e) waris;
 - f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j) Penggabungan usaha;
 - k) Peleburan usaha;
 - l) Pemekaran usaha;
 - m) Hadiah
- 2) Pemberian hak baru, karena
 - a) kelanjutan pelepasan hak;
 - b) di luar pelepasan hak.

3. Akta Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut diantaranya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat ini bukan merupakan suatu profesi yang asing, keberadaannya sudah dikenal oleh sebagian masyarakat Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang Tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 diterangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut 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.

2. Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut 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.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melanjutkan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.
- d. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian didalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan

memberikan kesimpulan- kesimpulan yang tidak meragukan.¹⁹ Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.²⁰

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis sosiologis*. Yang awalnya adalah penelitian data sekunder kemudian di lanjutkan dengan penelitian data primer dilapangan.²¹ Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif Analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia*, Jakarta, h.13.

²⁰ Suparmoko, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta, h. 1.

deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang di teliti.

3. Metode Populasi dan Sampling

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya²²

Definisi populasi (*universe*) dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.²³ Sedangkan pengertian populasi menurut Masri Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran.²⁴

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat, Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah di kota Magelang, PPAT, Karena jumlah populasinya besar dan luas, maka

²¹ Soerjono soekanto,1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Pres, Jakarta, h. 6.

²² Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, h.57.

²³ Ronny Hanitijo Soemitro,1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.44.

tidak mungkin untuk meneliti populasi secara keseluruhan. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel sesuai kebutuhan.

b. Sample

Cara menentukan sampel adalah *purposive non random sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara subjek populasi yang satu dengan subjek populasi yang lain yang telah ditentukan. *Purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.²⁵ Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga pengumpulan datanya mudah. Yang penting di sini adalah terpenuhinya kriteria dari sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut :

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber.

Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk

²⁴ Masri Singarimbun, 1995, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, h.152.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, h.51.

memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.²⁶ Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut “*free flowing interview*” yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

- 2) Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

²⁶ *Ibid*, h.59.

- a) Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB), peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan,
- b) Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai perjanjian yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum.

G. Jadwal Penelitian

Adapun perincian jadwal pelaksanaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Waktu																			
	Bulan I				Bulan II				Bulan III				Bulan IV				Bulan V			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Persiapan																				
2. Penyusunan Proposal																				
3. Ujian Proposal																				
4. Pengumpulan Data																				
5. Pengumpulan data dan analisa data/informasi																				
6. Penyusunan laporan/tesis																				
7. Ujian tesis																				

H.

S

istematika Penulisan

Sebelumnya telah dikemukakan mengenai latar belakang penulisan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, ruang lingkup penulisan, serta metode penu menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori untuk menjelaskan arah penulisan ini. Dengan demikian perlu kiranya dikemukakan sistematika penulisan secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, jadwal penelitian dan Sistematika Penelitian.

- Bab II Tinjauan Pustaka Yang Terdiri Dari : Tinjauan Umum Tentang Pajak (Pengertian Pajak, Unsur-Unsur Pajak, Dasar Hukum Pemungutan Pajak, Fungsi Pajak, Asas Pemungutan Pajak, Tarif Pajak, Sistem Pemungutan Pajak, Timbul dan Hapusnya Utang Pajak) Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)) , Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Pembayaran Secara Online, Tinjauan Umum Pajak Menurut Islam ; Tinjauan Umum kota Magelang.
- Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam bab ini penulis akan membahas hasil Penelitian yang meliputi : Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online atas transaksi jual beli tanah dan bangunan kota Magelang , Hambatan-hambatan apa yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

(BPHTB) Online di kota Magelang dan upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut

Bab IV Penutup, pada bab terakhir ini memuat Simpulan dan Saran.