

## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PELAKSANAAN TRANSAKSI JUAL BELI

#### A. Teori yang mendasari dalam transaksi Jual Beli Tanah

##### 1. Teori *obligatoir*

Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah perjanjian jual beli itu bersifat *obligatoir*, artinya menurut KUHPerdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, perjanjian jual beli baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.<sup>17</sup> Apa yang dikemukakan mengenai sifat jual beli di atas, nampak jelas diterangkan dalam Pasal 1459 KUHPerdata, yang menyatakan: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah tangan kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.” Berhubung dengan sifat jual beli tersebut, maka tidak mudah untuk dapat dimengerti yang dimaksud dalam Pasal 1471 KUHPerdata yang menyatakan: “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk ganti rugi, jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Jual beli apabila hanya bersifat *obligatoir* saja, dalam hal berarti belum memindahkan hak milik, tentulah tidak keberatan apabila seorang menjual sesuatu barang yang belum menjadi miliknya, asal nanti pada waktu diserahkan barang tersebut, benar-benar menjadi hak milik si pembeli. Pasal 1460 KUHPerdata

---

<sup>17</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 80.

sebagaimana dengan Pasal 1471, tanpa disadari bahwa pasal tersebut dalam KUHPerdara yang menentukan saat pemindahan hak milik pada saat dilakukannya penyerahan, tidaklah tepat. Pasal 1460 KUHPerdara terdapat keganjilan, dan tepat sekali oleh para sarjana dan yuriprudensi dibatasi keberlakuannya, hingga hanya mengenai barang tertentu saja. Artinya barang tertentu adalah, suatu barang yang sudah ditunjuk dan ditentukan oleh kedua belah pihak.<sup>18</sup>

Si penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu, menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si pembeli. Jadi penyerahan itu suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu orang ke orang lain, dari si penjual kepada si pembeli. Biaya penyerahan harus dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan harus dipikul oleh oleh si pembeli, jika tidak diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1476 KUHPerdara).

Berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara), dan ketentuan jual beli terhadap penjual memiliki 2 (dua) kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, kewajiban tersebut adalah:

- a. Kewajiban menyerahkan hak milik Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Oleh karena KUHPerdara mengenal tiga

---

<sup>18</sup> R. Subekti, ... *Op.cit*, hlm. 82-83.

macam barang yaitu, barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, KUHPerdara juga mengatur 3 (tiga) macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing barang itu, yaitu:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang tersebut, seperti yang disebutkan dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menyatakan: Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya. Dari ketentuan tersebut dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini dikenal dengan nama "*tradition brevi manu*", yang berarti "penyerahan dengan tangan pendek".
- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik,

yaitu menurut Pasal 616 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara. Segala sesuatu yang mengenai Tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUHPerdara tersebut, sudah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Nomor 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang tersebut, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di hadapan pejabat tersebut.

- 3) Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan "*cessie*", sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara. Sebagaimana diketahui KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, yaitu meletakkan kepada si penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada

si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdara itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan, yang caranya ada tiga macam tergantung dari macamnya barang.

- b. Kewajiban menanggung tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.
- c. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang akan dijual dan *deliver* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan Hakim dihukum untuk menyerahkan barang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Atau juga si pembeli, sewaktu digugat di muka Pengadilan oleh pihak ketiga dapatlah ia meminta kepada Hakim agar supaya si penjual diikutsertakan di dalam proses yang akan datang atau sedang berjalan.

Hukum perjanjian adalah hukum pelengkap, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-undang, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan

menanggung suatu apapun, tetapi ada batasannya. Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang akan dibelinya kepada orang lain, menuntut kembali kepada si penjual:

- 1) Pengembalian uang harga pembelian.
- 2) Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan.
- 3) Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
- 4) Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Jika pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, barang itu telah merosot harganya, maka si penjual tetap diwajibkan mengembalikan harga seutuhnya. Sebaliknya jika barangnya pada waktu dijatuhkan putusan untuk menyerahkan kepada orang lain, telah bertambah harganya meskipun tanpa suatu perbuatan dari si pembeli, si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu juga. Selanjutnya si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya. Kewajiban utama pihak pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut berupa sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam

suatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya terdapat dalam pengertian jual beli.

## **2. *Lavering* (Penyerahan)**

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa, peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan

hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>19</sup>

### **3. Asas Publisitas dalam Pendaftaran Tanah**

Asas publisitas dalam arti materiil menunjukkan kewajiban pemerintah untuk mempublisitaskan / mencatat peristiwa hukum dalam lalu lintas hubungan keperdataan warga negaranya baik itu menyangkut hak kebendaan maupun hak perorangan, terlebih yang sifatnya mengikat umum kepada masyarakat agar mengetahui dan memahami sebagai prasyarat agar terwujudnya kepatuhan masyarakat terhadap hukum, pemahaman mengenai pendaftaran juga dikaitkan dengan izin yang dikembangkan dalam hukum administrasi negara.<sup>20</sup>

Keberadaan asas publisitas dalam lalu lintas hubungan hukum terhadap hak perorangan dan kebendaan, menegaskan bahwa dalam hubungan hukum perikatan terhadap unsur obligasi yaitu kewajiban dari suatu perikatan tertentu baik mengenai subjek maupun objeknya, setelah terjadi suatu perikatan, maka perikatan atau benda-benda sebagai objek perikatan, baik perikatannya itu sendiri

---

<sup>19</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 366.

<sup>20</sup> Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-akta Publisitas – Non Publisitas Jilid I*, (Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, tanpa tahun), hlm. 37.

maupun bendanya tunduk pada asas publisitas. Asas ini menunjukkan bahwa untuk memenuhi keabsahan dari sebuah perikatan harus dilihat terlebih dahulu yaitu bagaimana perikatan itu dilakukan dan apa yang menjadi objek perikatan itu.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>21</sup> Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ke tiga. Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.<sup>22</sup>

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>21</sup> Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan: FH USU Press, 2000), hlm. 132

<sup>22</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.11.

Pendaftaran Tanah. Bila pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak ada pengertian yang tegas apa yang disebut dengan pendaftaran tanah, maka pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Begitu juga dengan tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar. Sehubungan dengan adanya instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum, pertanyaan yang timbul adalah mengapa Pemerintah berkepentingan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Hal ini dikaitkan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subyek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya (obyeknya) yang sebenarnya. Jika setiap orang yang diberikan haknya ingin mengetahui data atas suatu bidang tanah yang diberikan hak kepadanya dan dipersilahkan untuk menyelidikinya sendiri mengenai keadaan tersebut, tentunya akan membutuhkan biaya dan waktu yang banyak, sedangkan hasilnya belum tentu benar. Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat

memperolehnya dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman.<sup>23</sup>

Lembaga pengumuman inilah yang lazim disebut pendaftaran tanah. Dengan adanya lembaga pengumuman/pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya. Dengan pengukuhan hak atas tanah dalam lembaga pengumuman pada suatu instansi pemerintah, maka setiap kejadian mengenai hak atas tanah dapat diikuti secara tertib, sehingga dengan demikian kepastian hukum untuk hak atas tanah dapat dikendalikan dengan baik. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah. Kepastian dari pemiliknya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.<sup>24</sup>

## **B. Tinjauan Umum mengenai Pajak, Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPH) dan Zona Harga**

### **1. Pengertian Pajak**

Pajak merupakan kewajiban bagi setiap warga negara dan peran aktif warga negara dalam membayar pajak sangat diperlukan dalam upaya pembiayaan pembangunan nasional. Kewajiban perpajakan setiap warga negara diatur dalam Undang-Undang dan peraturan-peraturan pemerintah. Undang-Undang Perpajakan memberikan kepercayaan kepada setiap wajib pajak untuk melakukan kegiatan perpajakannya sendiri mulai dari menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban perpajakannya ke kantor pelayanan pajak.

---

<sup>23</sup> Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, (Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 1999), hlm. 27.

<sup>24</sup> *Ibid.*

Definisi pajak menurut P.J.A. Adriani : “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”.<sup>25</sup> Sedangkan menurut Fieldman adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.<sup>26</sup>

Pengertian pajak menurut Menurut Mardiasmo,<sup>27</sup> adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjelaskan 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. Sehingga ciri-ciri yang ada pada pengertian pajak, yaitu :<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, (Bandung: PT. Eresco Bandung, 1987), hlm. 2.

<sup>26</sup> Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi keempat*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hlm. 4.

<sup>27</sup> Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2005), hlm. 1.

<sup>28</sup> Waluyo dan Wirawan. Ilyas, ... *Op. Cit*, hlm. 21.

- 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 pemasukkannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai "*public investmen*".
  - e. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan budgeter, yaitu mengatur.
  - f. Berdasarkan fungsinya, pajak dibagi menjadi ada dua yaitu, fungsi budgetair (sumber keuangan negara) dan fungsi regulerend (mengatur).
- 1) Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara).

Pajak mempunyai fungsi budgetair artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin 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.<sup>29</sup>

Berdasarkan kewenangan pemungutannya pajak dibagi kedalam Pajak-Pajak Pusat (Pajak Negara) dan Pajak-Pajak Daerah.<sup>30</sup>

- a) Pajak-pajak Pusat (Pajak Negara), ialah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBN.<sup>31</sup>
- b) Pajak-pajak Daerah adalah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah, untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga Pemerintah Daerah tersebut. Dalam pelaksanaannya sehari-hari, dilakukan oleh Dispenda. Hasil dari pemungutan Pajak Daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBD.<sup>32</sup>

Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terdapat 2 (dua) jenis Pajak Pusat yang diberlakukan sebagai Pajak Daerah, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya merupakan

---

<sup>29</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 2.

<sup>30</sup> Sumyar, *Op.cit.*, hlm. 33-35.

<sup>31</sup> Ilyas, Wiryawan B. dan Richard Burton, *Op.cit.* hlm. 18.

<sup>32</sup> *Ibid.*

pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dilimpahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah.

## **2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak**

Pasal 23 huruf a Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ketiga menyatakan: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”. Dalam Undang-Undang tersebut bahwa negara mewajibkan wajib Pajak untuk membayar Pajak.

Ketentuan-ketentuan mengenai perpajakan diatur dalam ketentuan perpajakan positif, yaitu Undang-Undang Perpajakan dan beserta peraturan pelaksanaannya, antara lain:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Ke-empat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.
- f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.
- g. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- i. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2010 tentang Perhitungan

Pengasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan.

- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Materai.
- l. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan dari Penjualan Secara Lelang dalam Rangka Penagihan dengan Surat Paksa.
- m. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

### **3. Asas-asas dan Sistem Pemungutan Pajak**

Penggunaan asas pemungutan pajak berfungsi agar pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah dapat memberikan suatu manfaat bagi masyarakat. Asas-asas pemungutan pajak juga menjadi hal yang sangat penting untuk dijadikan dasar oleh negara untuk melakukan pemungutan terhadap pajak.

Pemungutan pajak dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak yaitu .<sup>33</sup>

a. Asas Keadilan.

Keadilan merupakan tujuan dari hukum pajak, oleh karenanya pemungutan pajak harus berdasarkan asas keadilan.

b. Asas Yuridis.

Asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith,<sup>34</sup> yaitu asas *certainty* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

c. Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Asas Finansial

Pada asas terakhir ini dimaksudkan bahwa dalam pemungutan dan pengenaan pajak diusahakan menggunakan biaya-biaya yang sekecil dan sehemat mungkin dan mencukupi untuk pengeluaran negara. Artinya

---

<sup>33</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2000), hlm. 3.

<sup>34</sup> H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Edisi kedua, Cetakan kedua, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 21.

bahwa untuk pengeluaran dan pemungutan harus sebanding dengan penerimaan yang negara terima.

Sedangkan sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah:<sup>35</sup>

- 1) *Official Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh seseorang berada pada Pemungut Pajak (Fiskus). Dalam sistem ini masyarakat Wajib Pajak bersifat pasif menunggu ketetapan dari Aparatur Pajak atau Pemungut Pajak.
- 2) *Self Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
- 3) *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan). untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Contoh pihak ketiga yang dimaksud dalam sistem ini misalnya: konsultan pajak, akuntan publik, Wajib Pungut atau Wajib Potong dan sebagainya.

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pajak semata, namun terdapat beberapa teori yang menjadi pembenar dari tindakan negara untuk melakukan pemungutan pajak.

---

<sup>35</sup> Munawir, S. *Perpajakan*. Edisi keempat. Cetakan pertama, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm. 44-45.

Sifat pemungutan pajak yang dapat dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pengumpulannya dan berjalannya pembangunan secara berkesinambungan, maka sifat pemaksaannya harus ada dan rakyat itu sendiri telah menyetujuinya dalam bentuk Undang-undang. Unsur pemaksaan disini berarti apabila wajib pajak tidak mau membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan suatu surat paksa agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.<sup>36</sup>

#### **4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>37</sup> BPHTB dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah (Pembeli). Perolehan hak atas tanah tersebut bisa melalui jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lain-lain. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. 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.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB

---

<sup>36</sup> Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton., *Hukum Pajak, Edisi ketiga*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), hlm. 6.

<sup>37</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 42.

tidak mendasarkan kepada surat ketetapan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apayang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.<sup>38</sup> Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Pengertian-pengertian yang juga merupakan konsep dasar dari BPHTB tersebut antara lain <sup>39</sup>:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- b. 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.
- c. 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

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 59.

<sup>39</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2001), hlm. 272

Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan pada tanggal 15 September 2009. Konsep BPHTB sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 41 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan pada Pasal 1 angka 42 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, ditentukan juga bahwa 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. Jelas disebutkan bahwa dalam setiap terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan wajib untuk dikenakan BPHTB.

Ketentuan Pasal 85 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa yang menjadi obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Pasal 1 ayat 42 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Pasal 85 ayat 2 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan perolehan tersebut meliputi :

- a. "Pemindahan hak :
  - 1) Jual beli.
  - 2) Tukar-menukar.
  - 3) Hibah.
  - 4) Hibah Wasiat.
  - 5) Waris.
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
  - 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.
  - 13) Hadiah.
- b. Pemberian hak baru
  - 1) Kelanjutan pelepasan hak, atau
  - 2) Di luar pelepasan hak."

Pasal 85 ayat (4) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenal pengecualian objektif, yaitu objek pajak yang dikecualikan yang tidak dikenakan BPHTB, yaitu objek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf dan

f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dalam melaksanakan fungsinya sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 :

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah NPOP
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - 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.
  - 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar.
  - 9) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar.
  - 10) Penggabungan usaha adalah nilai pasar.
  - 11) Peleburan usaha adalah nilai pasar.

Pemekaran usaha adalah nilai pasar.

- 1) Hadiah adalah nilai pasar, dan/atau
- 2) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- 3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada nilai jual objek pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah nilai objek pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dasar pengenaan pajak berdasarkan harga transaksi hanya perbuatan hukum karena Jual beli, sedangkan perbuatan hukum lain berdasarkan pada harga pasar atau harga yang tertera di Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **5. PPh Final (Pajak penghasilan)**

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, dalam Pasal 2 bahwa: “Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

- a. “2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang

dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;

- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.

Nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
- b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya) ;
- c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, Selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau
- e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.”

## **6. Zona Harga**

Zona harga yang dimaksud adalah penentuan harga transaksi berdasarkan kisaran harga tertentu di suatu wilayah. Di Kabupaten Sleman, zona harga berdasarkan penelitian yang penulis lakukan ada 2 jenis yaitu :

- a. Ploting Zona tanah oleh Badan Pertanahan yaitu penentuan harga berdasarkan peta, tentang bidang-bidang tanah di daerah Sleman,

untuk keperluan Nomor Induk Bidang (NIB) tanah dan pembayaran Surat Perintah Setor (SPS).

- b. Zona Harga Pasar oleh Dinas Pendapatan Daerah yaitu untuk penentuan harga berdasarkan harga permeter obyek tanah berdasarkan harga pasar yang berlaku saat ini, untuk mencari harga riil dalam transaksi tanah.

#### **7. Pelaksanaan Peralihan Hak di hadapan PPAT**

Pasal 1 ayat (42) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan:

“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.” Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam pendaftaran hak atas tanahnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa

setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jabatan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sebagai ketentuan formalnya, PPAT membuat akta dari perbuatan hukum peralihan hak karena jual beli tersebut dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta jual beli antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda.

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. Perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya adalah hasil dari proses peralihan hak. Hal ini dapat terjadi karena dua hal yaitu beralih dan dialihkan. Yang dimaksud dengan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemilik asalnya dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain terjadinya karena adanya suatu perbuatan hukum tertentu, seperti wasiat, hibah, jual beli, tukar menukar dan hibah wasiat.<sup>40</sup>

Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dibedakan menjadi :

- a. Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh pribadi.
- b. Peralihan Hak oleh wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (wajib pajak *real estate*).
- c. Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak badan diluar usaha pokoknya.

Peralihan hak yang sering terjadi dalam masyarakat adalah karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah dan atau bangunan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu

---

<sup>40</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 180.

harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, peralihan hak diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

Subjek dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah orang pribadi (*nature person*) atau badan (*legal person*). Orang pribadi atau badan yang dimaksud di sini bisa berkedudukan sebagai pembeli atau penjual. Bagi pembeli dikenakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterimanya yaitu BPHTB sedangkan bagi penjual dikenakan PPh atas penjualan tanah. Sedangkan objek pajak pembeli adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, hal ini sesuai dengan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak penjual maka yang menjadi objek adalah penghasilan yang diperoleh penjual atas tambahan ekonomi yang diterimanya dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD). Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena jual beli dilakukan secara *self assessment*, yaitu 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. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi “wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.”

Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi “sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan atas peroleh hak karena jual beli.”

Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut, maka Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu sanksi

sebagaimana telah diatur dalam Pasal 93 ayat (a) Undang-undang Nomor 28

Tahun 2009, yang berbunyi :

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran”.

Disinilah peranan Notaris/PPAT sangat dibutuhkan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, banyak Wajib Pajak yang tidak mengetahui proses dalam penghitungan BPHTB, sehingga mereka mempercayakan sepenuhnya masalah penghitungan BPHTB kepada Notaris/PPAT.<sup>41</sup> Dalam tahap inilah terkadang timbul ketidakjujuran dari Wajib Pajak, apabila nilai transaksi jual beli terlalu tinggi, Wajib Pajak meminta kepada Notaris/PPAT untuk menurunkan nilai jual objek pajak dalam Akta Jual Beli agar pajak BPHTB yang dibayarkan menjadi sedikit. Berbeda halnya ketika nilai transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak dalam SPPT PBB, yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Jual Objek Pajak dalam SPPT PBB bahkan bisa jadi yang digunakan adalah nilai pasar pada saat sekarang. Hal inilah yang memberatkan dari pihak Wajib Pajak, karena mereka mau tidak mau harus membayar BPHTB lebih besar dari nilai sebenarnya.

Apabila pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar atau dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran Pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, ada Surat

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Fajar Ruditanti. S.H., MKn, Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember 2016, pukul 11.00 WIB.

Tagihan Pajak Daerah (STPD) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.

Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya Pajak. SSPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD. STPD tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP).

Jika Pemohon Wajib Pajak keberatan dengan kekurangan pajak karena survey dari Dispenda berkaitan dengan Validasi maupun berkaitan dengan tunggakan pajak PBB maka pemohon bisa mengajukan keberatan atau bahkan datang sendiri ke Dispenda dengan melampirkan dokumen pendukung :

- 1) SSPD BPHTB disertai Bukti Pembayaran BPHTB dari Bank/Kas Daerah yang ditunjuk berupa STS/Resi.
- 2) Fotokopi identitas Wajib Pajak.
- 3) Surat Kuasa dari Wajib Pajak apabila dikuasakan.
- 4) Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak, dalam hal dikuasakan.

Setelah itu kemudian mengisi formulir untuk pengurangan PBB, sedangkan untuk kekurangan Pajak Validasi disertai Berita Acara berdasarkan Keputusan Dispenda tentang kekurangan bayar tersebut.