

**IMPLEMENTASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
SLEMAN NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**SKRIPSI**



**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2020**

**IMPLEMENTASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
SLEMAN NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**SKRIPSI**



Oleh:

GALIH ADHIKARSA PUJARTA

No. Mahasiswa: 15410092

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2020**

**IMPLEMENTASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
SLEMAN NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Oleh:

GALIH ADHIKARSA PUJARTA

No. Mahasiswa: 15410092

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2020**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**IMPLEMENTASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
SLEMAN NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke  
Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran pada tanggal. *14.Sep 2020*



Yogyakarta, ..... *14 Sep. 2020* .....

Pembimbing I

Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H, M. Hum

NIK. 864100102

Pembimbing II

Siti Ruhama M, S.H, M.H.

NIK. 154100103

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**IMPLEMENTASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN  
SLEMAN NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran pada  
tanggal *14 Sept.* dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, *14 Sept. 2020*

Tim Penguji

1. Ketua : Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum
2. Anggota : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D
3. Anggota : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengetahui,

Universita Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan



Dr. Abdul Jamil, S.H, M.H.

NIK. 904100102

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

*Bismillahirrahman nirrohim*

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : GALIH ADHIKARSA PUJARTA

No. Mhs. : 15410092

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul

**IMPLEMENTASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN  
NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan Pusat Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi administratif maupun sanksi pidana jika saya terbukti melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majlis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada pada karya ilmiah saya ini.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 9 Juni 2020

Yang membuat pernyataan

Tanda Tangan & Nama Teran

## **CURICULUM VITAE**

1. Nama Lengkap : Galih Adhikarsa Pujarta
2. Tempat Lahir : Sleman
3. Tanggal Lahir : 26 Mei 1997
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan darah : B
6. Alamat Rumah : Gamplong III, Sumberrahayu, Moyudan, Sleman
7. Identitas Orang Tua
  - a. Nama Ayah : Drs. Ibnu Pujarta., M.Si.  
Pekerjaan : PNS
  - b. Nama Ibu : Wening Widayati, S.Sos. M.Si.  
Pekerjaan : PNS
8. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Muhammadiyah Gamplong
  - b. SMP : SMP Muhammadiyah 2 Yogyakarta
  - c. SMA : SMA Muhammadiyah 2 Yogyakarta
9. Organisasi : Anggota Karang Taruna Desa Sumberrahayu
10. Hobby : Olahraga, Traveling

Yogyakarta, 3 Juni 2020

Yang Bersangkutan

(Galih Adhikarsa Pujarta)

## HALAMAN MOTO

*“sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sebelum kaum itu mau untuk mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri” (QS. Ar Ra’d : 11)”*

*“tidak ada kata menyerah untuk berjuang”*

*(Prof. Arif Budiman)*

*“jadilah yang paling baik dari yang terbaik”*

*(Suhari Marjiyo, guru smp)*



## HALAMAN PERSEMBAHAN



## KATA PENGANTAR

*Assalammualaikum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillah* segala puji syukur kita panjatkan hanya kepada Allah Tuhan Yang Maha Mulia atas segala limpahan rahmat serta karunianya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir dengan judul “Analisis terhadap aturan Keterlambatan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan di Kabupaten Sleman Sesuai Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010” yang merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana (strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW.

Selanjutnya pada kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis dan

dalam rangka penyusunan skripsi ini. Ucapan terimakasih ini penulis tujukan kepada:

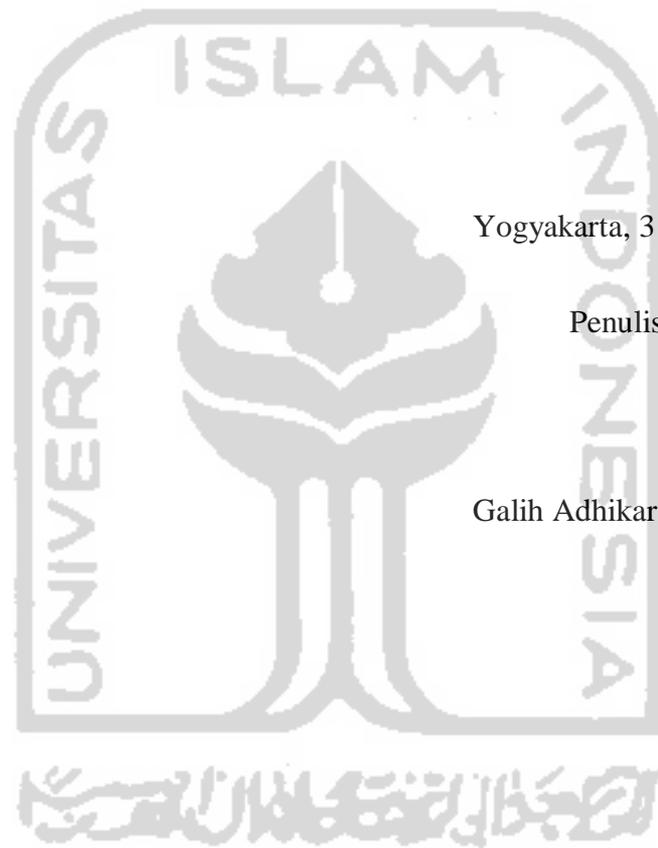
1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, karunia dan berbagai kemudahan serta berbagai ilham sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Serta kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi umat muslim.
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak Ibnu Pujarta dan Ibu Wening Widayati yang telah memotivasi, mendukung dan mendoakan tiada henti agar penulis

senantiasa berjuang dengan semangat dalam menuntut ilmu dan segera menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
5. Bapak Dr. Syamsudin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis.
6. Ibu Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum. Not. Dan Ibu Siti Ruhama Mardatillah, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing skripsi. Serta mengucapkan terima kasih juga kepada Mbak Astrid, S.H., selaku asisten Ibu Winahyu yang telah membimbing penulis dalam mengerjakan tugas akhir skripsi.
7. Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah membimbing dan mengajar sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
8. Bapak Harda Kiswaya, S.E, M.Si., selaku Kepala Badan Keuangan dan Aset daerah Kabupaten Sleman dan Ibu Tintin Fatonah, S.Sos., M.Si., selaku Kepala Sub Bidang Penetapan Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan Badan Keuangan dan Aset daerah Kabupaten Sleman yang telah memberikan bantuan dalam penulisan skripsi.

9. Ibu Rokhimah selaku pemilik tanah yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam penulisan skripsi.
9. Pakdhe dan Budhe, Om dan Tante serta saudara-saudaraku tercinta, Dinda, Firda, Yu linggar, Dimas, Adhis, Mbak Via, Yu Jum, yang telah mendukung serta memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi.
10. Sahabat-Sahabat tercinta saat kuliah Dalton, Resa, Ghazali, Sulthon Faiz, Abel, Deva, Reza, Redi, Agek, Narjex, Memet, Andi, Wildan, Ainul, Rifkiansyah, Codot, yang selalu memberikan semangat dan motivasi.
11. Sahabat-sahabat Gamplong III, Arliano, Ersas, Kentang, Pak Yudi, Afif, Arief, Riyan, Ninek, Wowew, Pondet, Hasan, Oyol, Paijo, Taufiq, Gempor serta Herru Y yang selalu memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
12. Teman-Teman KKN unit 229 angkatan 51 di Purworejo, Arhim, Mas Herru, Fitria, Senja, Fara, Tya, Berbi, Tantri, terima kasih atas persahabatan kita selama ini.
13. Bapak Suryono beserta Ibu, Om Widi, Alvan, Rio, Fira, Mbak Iswatun, Pak Muh, Pak Sahir selaku warga Purworejo. Terima kasih atas bantuan dan persaudaraan kita selama ini.
14. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna sebagaimana kata pepatah yaitu tiada gading yang tak retak, maka kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata semoga hasil karya ilmiah ini dapat berguna bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.



Yogyakarta, 3 Juni 2020

Penulis

Galih Adhikarsa Pujarta

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>iv</b>
<b>CURICULUM VITAE .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Orisinalitas Penelian .....	6
E. Tinjauan Pustaka .....	8
F. Metode Penelitian .....	24
<b>BAB II TINJAUAN TEORI .....</b>	<b>28</b>
A. Tinjauan Tentang Otonomi Daerah .....	28
B. Tinjauan Tentang Pajak .....	30
C. Penegakan Hukum .....	66
D. Peradilan Pajak .....	67

E. Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah .....	71
F. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	74
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>80</b>
A. Implementasi Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Menentukan Parameter Dasar Harga Transaksi yang Digunakan Oleh BKAD untuk Meneliti Besarnya Pajak BPHTB yang Harus Dibayarkan Oleh Wajib Pajak .....	80
B. Dasar Hukum Dilakukannya Perundingan Nominal Pembayaran Pajak oleh Wajib Pajak dan pegawai BKAD Kabupaten Sleman Sebagai Solusi atas Kurangnya Pembayaran pajak BPHTB oleh Wajib Pajak.....	86
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>92</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>95</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Implementasi Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam menentukan parameter dasar harga transaksi yang digunakan oleh Badan Keuangan dan Aset daerah Kabupaten Sleman untuk meneliti besaran pajak BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak di Kabupaten Sleman serta untuk mengetahui dasar hukum dilakukannya perundingan nominal pembayaran pajak oleh wajib pajak dan pegawai Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman sebagai solusi atas kurangnya pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak. Rumusan masalah yang diajukan yaitu : Bagaimana Implementasi Pasal 7 Perda Nomor 14 tahun 2010 tentang BPHTB dalam menentukan parameter dasar harga transaksi yang digunakan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman untuk meneliti besaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dibayarkan oleh wajib pajak?; Apakah dasar hukum dilakukannya perundingan nominal pembayaran pajak oleh wajib pajak dan pegawai Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman sebagai solusi atas kurangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh wajib pajak?, penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum normatif didukung empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka dan wawancara kepada pegawai Badan Keuangan dan Aset daerah Kabupaten Sleman dan wajib pajak kemudian hasilnya disajikan dalam bentuk narasi beberapa paragraf. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa yang digunakan sebagai parameter dasar penarikan pajak BPHTB bukan berdasarkan harga transaksi namun berdasarkan taksiran dari Badan Keuangan Dan Aset Daerah. Hal ini terjadi dikarenakan dalam aturan yaitu Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum diatur apabila terjadi proses jual beli tanah dengan cara cicilan. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penyempurnaan dan pembaharuan aturan yang berlaku dalam hal pemungutan pajak tanah yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan agar bisa memberikan jalan keluar terkait pembayaran pajak BPHTB apabila jual beli dilakukan dengan model cicilan/angsuran.

Kata Kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Badan Keuangan dan Aset Daerah, pajak.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia melaksanakan pembangunan di segala bidang guna untuk menciptakan kesejahteraan warga negara. Dalam hal pembangunan, Indonesia telah mencanangkan hal itu sejak lama yang biasa disebut dengan pembangunan nasional. Pembangunan nasional merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan secara bersinambungan yang bertujuan untuk mensejahterakan rakyat, untuk itu maka pemerintah harus berusaha meningkatkan pendapatan guna untuk membiayai hal tersebut agar dapat tercapai. Penunjang keberhasilan pembangunan diperlukan adanya penerimaan yang kuat, dimana sumber pembiayaan diusahakan berasal dari dalam negeri dan penerimaan dari luar negeri hanya sebagai pelengkap saja. Kemandirian pembangunan sangat diperlukan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah.

Supaya pemerintah daerah dapat mengatur rumah tangganya sendiri dengan sebaik-baiknya, maka kepadanya perlu diberikan sumber-sumber pembiayaan yang cukup. Hal ini sangat sulit mengingat tidak semua sumber pembiayaan dapat diberikan kepada daerah otonom maka kepada daerah otonom diwajibkan untuk menggali segala sumber-sumber keuangannya sendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>1</sup> Pemerintah daerah memerlukan sumber-sumber dana guna untuk membiayai pemerintahannya dan untuk merealisasikan

---

<sup>1</sup> Soehino, *Perkembangan Pemerintah di Daerah*, ctk. Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm. 10

pembangunan daerah dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat. Sumber pendapatan daerah menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah Pasal 285 meliputi:<sup>2</sup>

1. Pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD, yaitu:
  - a. Pajak daerah
  - b. Retribusi daerah
  - c. Hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan
  - d. Lain-lain PAD yang sah
2. Pendapatan transfer
3. Lain-lain pendapatan daerah yang sah

Pendapatan asli daerah merupakan salah satu modal dasar pemerintah daerah mendapatkan dana pembangunan dan memenuhi belanja daerah.<sup>3</sup> Salah satu PAD yang sangat penting bagi pemerintah daerah adalah dari hasil pemungutan pajak yang pemungutannya dikelola oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah. Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman yang selanjutnya disebut BKAD adalah instansi pemerintahan yang bertugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah yaitu mengenai pengelolaan pendapatan daerah. Tugas tersebut menempatkan Badan Keuangan dan Aset Daerah sebagai koordinator dan mencari sumber-sumber pendapatan asli daerah sendiri mengingat pajak sebagai sumber penerimaan yang sangat potensial guna untuk merealisasikan pembangunan daerah dan bersifat dinamis mengikuti perkembangan masyarakat yang juga harus diimbangi dengan adanya penegakan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di daerah tersebut.

---

<sup>2</sup> Pasal 285, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

<sup>3</sup> A.W. Wijaya, *Titik Berat Otonomi Pada Daerah Tingkat II*, Ctk. Ketiga, Rajawali, Jakarta, 1998, hlm. 42

Lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah bahwa terdapat pembagian 2 (dua) jenis pajak daerah yang berlaku dalam 1 (satu) daerah provinsi, yakni:<sup>4</sup>

1. Pajak Provinsi terdiri atas:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
  - d. Pajak Air Permukaan
  - e. Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:
  - a. Pajak hotel
  - b. Pajak Restoran
  - c. Pajak Hiburan
  - d. Pajak Reklame
  - e. Pajak Penerangan Jalan
  - f. Pajak Parkir
  - g. Pajak Material Bukan Logam dan Batuan
  - h. Pajak Air Tanah
  - i. Pajak Sarang Burung Walet
  - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
  - k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Banyaknya jenis pendapatan pajak yang dapat digunakan oleh pemerintah daerah Kota/Kabupaten dalam melakukan pengelolaan anggaran belanja di wilayahnya, banyak menemukan kendala-kendala dalam melakukan pemungutan pajak di masyarakat, salah satunya adalah dalam hal pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk selanjutnya disebut BPHTB. Diatur dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 bahwa obyek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang salah satunya meliputi adanya pemindahan hak karena adanya jual beli. Dalam ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun

---

<sup>4</sup> Pasal 2, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah

2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur lebih lanjut dalam Pasal 7 ayat (2) dasar pengenaan pajak atas pemindahan hak karena jual beli adalah harga transaksi. Pengenaan pajak BPTHB dengan dasar perhitungan berdasarkan harga transaksi tersebut dalam pelaksanaannya menghadapi kendala bahwa banyaknya para penjual dan pembeli tanah yang saling bersepakat untuk melakukan pembayaran atas pembelian tanah di Kabupaten Sleman secara cicilan. Tingginya masyarakat yang menggunakan sistem pembayaran cicilan di Kabupaten Sleman merupakan salah satu faktor utama yang mengakibatkan adanya asumsi dari kerugian pembayaran pengenaan pajak BPTHB..

Atas kendala yang dialami oleh BKAD selanjutnya disebut BKAD sebagai validator atas pembayaran pajak BPTHB tersebut menawarkan solusi win-win solution dengan wajib pajak dalam hal ini pembeli dengan cara berunding secara langsung untuk menentukan berapa besaran BPHTB yang harus dibayarkan oleh pembeli. Atas dasar permasalahan dan solusi yang ditawarkan oleh BKAD kepada wajib pajak BPHTB tersebut, menarik perhatian penulis untuk meneliti tentang Implementasi Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Atas penelitian tersebut penulis mengambil fokus penelitian untuk mencari tahu tentang parameter dasar harga transaksi yang digunakan oleh BKAD untuk meneliti besaran pajak BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak dan mencari tahu tentang dasar hukum dilakukannya perundingan nominal pembayaran pajak oleh wajib pajak dan pegawai BKAD Kabupaten Sleman sebagai solusi atas kurangnya pembayaran pajak BPTHB oleh wajib pajak.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam menentukan parameter dasar harga transaksi yang digunakan oleh BKAD untuk meneliti besaran pajak BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak ?
2. Apakah dasar hukum dilakukannya perundingan nominal pembayaran pajak oleh wajib pajak dan pegawai BKAD Kabupaten Sleman sebagai solusi atas kurangnya pembayaran pajak BPHTB oleh wajib pajak ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam menentukan parameter dasar harga transaksi yang digunakan oleh BKAD untuk meneliti besaran pajak BPHTB yang dibayarkan oleh wajib pajak di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui dasar hukum dilakukannya perundingan nominal pembayaran pajak oleh wajib pajak dan pegawai BKAD Kabupaten Sleman sebagai solusi atas kurangnya pembayaran pajak BPHTB oleh wajib pajak.

#### D. Orisinalitas Penelitian

Kajian tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah dilakukan oleh beberapa orang. Penelitian tersebut dengan latar belakang dan hasil yang beragam. Penelitian juga mengambil tempat yang berbeda. Diantara penelitian tersebut adalah :

1. Penelitian dengan bentuk Tesis yang dilakukan oleh Adimas Wahyu Widayat dengan judul Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen yang dilakukan tahun 2016. Penelitian ini dilatar belakangi oleh kebijakan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam melakukan verifikasi dan validasi untuk menentukan nilai pasar dari obyek pajak yang diperalihkan menimbulkan berbagai permasalahan. Penelitian ini menghasilkan tesis bahwa kebijakan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam hubungannya dengan BPHTB adalah berdasarkan nilai transaksi yang terjadi atas jual beli hak atas tanah tersebut. Dengan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan setelah dilakukan verifikasi dan penerbitan SKPD kurang bayar oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dianggap sebagai suatu bentuk intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli. Hal ini karena jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak bukan karena paksaan dari instansi pemerintah.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Adimas Wahyu Widayat, *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen*, 2016, Tesis.

2. Penelitian berbentuk Skripsi yang dilakukan oleh Purvitaningrum Aisyah Fikrianis tahun 2017. Penelitian ini berjudul Implementasi Penetapan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Transaksi Jual Beli Obyek PBB di Kabupaten Magelang (Tinjauan Yuridis Terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pajak Daerah). Penelitian ini mengambil fokus pada pembahasan tentang mekanisme dan implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli obyek PBB terhadap Perda No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Lebih tegas lagi akan melihat apakah dalam kenyataannya penetapan pembayaran BPHTB sudah sesuai dengan Perda tentang Pajak Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penetapan pembayaran BPHTB tidak diatur secara rinci. Penetapan pembayaran BPHTB didasarkan kepada harga pasaran atau NJOP.<sup>6</sup>

Kedua penelitian yang pernah dilakukan oleh Adimas Wahyu Widayat dan Purvitaningrum diatas berbeda dengan skripsi yang dilakukan oleh penulis. Skripsi yang dilakukan penulis ingin mengkaji terjadinya perbedaan harga yang dijadikan sebagai parameter dasar pengenaan pajak BPHTB dan dasar hukum dilakukannya perundingan nominal antara wajib pajak dengan BKAD selaku fiskus pada saat melakukan verifikasi dan validasi. Sedangkan penelitian berbentuk tesis yang dilakukan oleh Adimas Wahyu Widayat lebih fokus mengkaji tentang kebijakan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah dalam

---

<sup>6</sup> Purvitaningrum Aisyah Fikrianis, *Implementasi Penetapan Pembayaran BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Obyek PBB di Kabupaten Magelang (Tinjauan Yuridis terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pajak Daerah)*, 2017, Skripsi.

penentuan nilai jual atas tanah dalam hubungannya dengan BPHTB. Sedangkan penelitian dengan bentuk Skripsi yang dilakukan oleh Purvitaningrum lebih mengambil fokus pada pembahasan tentang mekanisme dan implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli obyek PBB terhadap Perda No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Lebih tegas lagi akan melihat apakah dalam kenyataannya penetapan pembayaran BPHTB sudah sesuai dengan Perda tentang Pajak Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penetapan pembayaran BPHTB tidak diatur secara rinci. Penetapan pembayaran BPHTB didasarkan kepada harga pasaran atau NJOP.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Otonomi Daerah**

Otonomi daerah merupakan esensi dari pemerintahan desentralisasi. Istilah otonomi daerah berasal dari penggalan dua kata dalam Bahasa Yunani, yakni *autos* yang berarti sendiri dan *nomos* yang berarti undang-undang.<sup>7</sup> Otonomi bermakna membuat peraturan perundang-undangan sendiri (*zelfwetgeving*), namun dalam perkembangannya, konsepsi otonomi daerah selain mengandung arti *zelfwetgeving* (membuat peraturan daerah) juga utamanya mencakup *zelbestuur* (pemerintahan sendiri).<sup>8</sup> Rodinelli dan Cheema mendefinisikan otonomi daerah sebagai perpindahan wewenang atau pembagian kekuasaan dalam perencanaan pemerintah serta manajemen

---

<sup>7</sup> Ni'matul Huda, *Perkembangan Hukum Tata Negara, Perdebatan & Gagasan Penyempurnaan*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 409

<sup>8</sup> M. Laica Marzuki, *berjalan-jalan di Ranah Hukum*, Cetakan Kedua, Sekjen & Kepanitraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006, hlm. 161.

dan pengambilan keputusan dari tingkat nasional ke tingkat daerah.<sup>9</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan pemerintah daerah menurut Persyarikatan Bangsa-Bangsa adalah pembagian politik suatu bangsa yang diberikan kuasa oleh undang-undang, yang mempunyai kewenangan mengontrol secara substansi terhadap urusan-urusan lokal, yang merupakan hasil pemilihan atau seleksi secara lokal.<sup>10</sup>

Otonomi daerah adalah upaya untuk mewujudkan demokratisasi dimana aspek aspirasi rakyat dalam hal ini kepentingan yang terdapat di tiap-tiap daerah terakomodir dengan baik. Otonomi daerah memungkinkan kearifan lokal masing-masing daerah dapat berjalan sebagaimana mestinya sesuai prakasa dan inisiatif masyarakat di daerah.<sup>11</sup> Dengan diberikan hak otonom bagi setiap daerah, maka daerah tersebut harus mampu untuk berinisiatif sendiri (menyusun kebijakan daerah dan menyusun rencana, pelaksana), memiliki alat pelaksana sendiri yang kualitatif, membuat peraturan daerah sendiri, menggali sumber-sumber keuangan sendiri, menetapkan pajak, retribusi, dan lain-lain usaha yang sah dengan peraturan yang berlaku.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian diatas jelas bahwa dengan otonomi daerah dapat dipandang sebagai cara untuk mewujudkan secara nyata penyelenggaraan

---

<sup>9</sup> Agus Dwiyanto, dkk, *Reformasi: Tata Pemerintah dan Otonomi Daerah*, Cetakan Kedua, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan UGM, Yogyakarta, 2003, hlm. 18.

<sup>10</sup> Nita Widyasthutie, *Pelaksanaan Pemilukada Aceh Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintah Daerah*, Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum UII, 2012, hlm. 30

<sup>11</sup> H.M. Busrizalti, *Hukum Pemda Otonomi Daerah dan Implikasinya*, Cetakan Pertama, Total Media, Yogyakarta, 2013, hlm. 71.

<sup>12</sup> A.W. Wijaya, *Titik Berat Pada Otonomi Daerah Tingkat II*, Ctk Ketiga, Rajawali, Jakarta, 1998, hlm.332.

pemerintahan yang efektif, efisien dan berwibawa guna untuk mewujudkan pemberian pelayanan kepada masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan. Otonomi daerah juga merupakan keterkaitan yang kuat antara daerah yang satu dengan yang lainnya, disamping menumbuh kembangkan semangat kebersamaan dalam simbol Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>13</sup> Oleh karena itu, otonomi daerah sering dimaknai sebagai kepemilikan kekuasaan untuk menentukan nasib sendiri dan mengelolanya untuk mencapai tujuan yang telah disepakati bersama. Pemaknaan yang mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri inilah yang sesungguhnya merupakan prinsip yang esensial dalam memahami otonomi daerah atau dengan kata lain salah satu makna yang melekat pada otonomi daerah adalah pembagian kekuasaan antar berbagai level pemerintahan.<sup>14</sup>

## 2. Tinjauan Tentang Pajak

### a. Pengertian Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama Negara yang digunakan untuk membiayai pembangunan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pajak dipungut oleh pemerintah dari warga Negara Indonesia dan dapat dipaksakan dalam pemungutannya. Banyak ahli memberikan definisi mengenai pajak, antara lain berasal dari :

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Agus Dwiyanto, dkk, *Op. Cit.*

- 1) Rochmat Soemitro sebagaimana dikutip oleh S.F. Marbun mendefinisikan pajak sebagai iuran rakyat kepada khas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang dipergunakan untuk membayar pemngeluaran umum.<sup>15</sup>
- 2) Munawir sebagaimana dikutip oleh Winidyari Annisa Sari mendefinisikan pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian daripada kekayaan negara disebabkan suatu keadaan, keadilan dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, nukan sebagai hukuman menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tiada jasa balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum.<sup>16</sup>
- 3) Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong “, Universitas Padjajaran Bandung tahun 1964 sebagaimana dikutip oleh Y. Sri Putyatmoko memberikan definisi pajak sebagai iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi

---

<sup>15</sup> S.F. Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, FH UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 319

<sup>16</sup> Winidyari Annisa Sari, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2014. hlm. 24

barang-barang dan jasa-jasa koefisien dalam mencapai kesejahteraan umum.<sup>17</sup>

- 4) PJA. Adriani sebagaimana dikutip oleh Y. Sri Pudyatmoko juga memberikan definisi pajak sebagai iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang dihutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>18</sup>
- 5) Sedangkan definisi pajak menurut S.I. Djajadiningrat sebagaimana dikutip oleh Siti Resmi mengutarakan bahwa pajak adalah suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.<sup>19</sup>

Dengan demikian pajak hanya dapat dipungut oleh pemerintah dan baru dapat dipungut jika sudah ada undang-undang yang

---

<sup>17</sup> Y. Sri Pudyatmoko, S.H, M.Hum, *Hukum Pajak Edisi Revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 2

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm. 3

<sup>19</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016. hlm. 1

mengaturinya. Dari beberapa macam definisi pajak sebagaimana diutarakan diatas dapat ditarik kesimpulan mengenai ciri-ciri pajak. Adapun ciri-ciri pajak yang melekat pada pengertian pajak menurut S. Munawir adalah sebagai berikut :<sup>20</sup>

- 1) Pajak dipungut oleh negara berdasarkan dengan ketentuan undang-undang;
- 2) Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah, disini yang dimaksud adalah tidak ada hubungan langsung antara pajak dengan kontra prestasi secara individual;
- 3) Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran pembayaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat “surplus” dipergunakan untuk membiayai “*public investment*”, sehingga tujuan utama dari pemungutan pajak adalah sumber keuangan negara.
- 4) Pajak dipungut disebabkan suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang.

Bertitik tolak pada definisi pajak dan ciri-ciri pajak sebagaimana telah diutarakan diatas, memberikan kesan bahwa pemerintah memngut pajak semata-mata untuk memperoleh uang atau dana untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sehingga seakan-akan pajak hanya mempunyai fungsi sebagai sumber keuangan negara

---

<sup>20</sup> S, Munawir, *Perpajakan*, Edisi Keempat, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm.3

(*budgetair*). Namun sebenarnya pajak harus ada selain sebagai sumber dana pajak juga memiliki fungsi yang luas yaitu fungsi mengatur (*regulerent*) dalam arti bahwa pajak itu dapat digunakan sebagai alat ukur mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan social.<sup>21</sup>

b. Jenis Pajak

Ditinjau dari lembaga pemungutnya pajak dibagi menjadi dua yaitu pajak pusat atau pajak negara dan pajak daerah, yaitu:<sup>22</sup> Pajak Negara (pajak pusat), adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya. Pajak Daerah, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik daerah tingkat I (provinsi) maupun daerah tingkat II (kabupaten/kota), dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Pajak Daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

c. Subyek Pajak

Setiap jenis pajak tentu memiliki subyek pajak tersendiri. Secara sederhana subyek pajak merupakan perorangan atau badan yang ditetapkan oleh undang-undang menjadi subyek pajak. Terdapat berbagai macam jenis pajak yang salah satunya adalah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Subyek dari BPHTB

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 5.

<sup>22</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016. hlm. 7-8

adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Tariff yang dikenakan bagi pajak ini adalah tariff yang bersifat proportional atau sepadan, karena tariff yang diberlakukan hanya satu macam yaitu sebesar 5%. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tariff dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.<sup>23</sup>

### 3. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.<sup>24</sup> Pajak daerah terdiri dari dua jenis. Kedua jenis Pajak Daerah tersebut meliputi Pajak Provinsi, terdiri atas pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Selanjutnya adalah Pajak Kabupaten, terdiri atas pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung wallet, pajak bumi dan bangunan desa dan perkotaan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, FH UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 154

<sup>24</sup> Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 9-10

<sup>25</sup> Sutrisno P.H., *Dasar-Dasar Ilmu Keuangan Negara*, BPFE, Yogyakarta, 1981, hlm. 202.

Selanjutnya mengenai alasan mengapa harus ada pajak daerah fungsi utama dari pajak daerah. Setelah berlakunya otonomi daerah maka pemerintah daerah diwajibkan untuk menggali pendapatan asli daerah (salah satunya dari sektor pajak) dan mengurus serta membiayai berjalannya pemerintahan di daerah. Dengan demikian maka pajak daerah menjadi salah satu komponen penerimaan PAD yang sangat potensial guna untuk menunjang PAD dan selanjutnya digunakan untuk pembangunan dan belanja daerah. Fungsi utama daripada pajak daerah yaitu ditujukan untuk meningkatkan pendapatan daerah dalam rangka membiayai berjalannya pemerintahan di daerah, terlebih di era otonomi daerah.<sup>26</sup>

Wewenang daerah untuk memungut pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yang menggantikan beberapa undang-undang tentang hal yang sama sebelumnya. Ketentuan tentang pajak daerah yang menjadi dasar pemungutan pajak daerah adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Sedangkan peraturan mengenai pemungutan pajak daerah ditetapkan dalam peraturan daerah.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Iwan Adi Prasetyo, *Peranan Pajak Hotel dan Restoran Terhadap Pajak daerah di Kota Sukoharjo*, Skripsi, 2005, hlm. 20.

<sup>27</sup> Winidyari Annisa Sari, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2014. hlm. 61

#### 4. Jual Beli

##### a. Pengertian Jual Beli

Pengertian mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Bupati Sleman. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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>28</sup> Melihat dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas dapat dilihat bahwa unsur-unsur dalam pasal tersebut ialah adanya suatu perjanjian, adanya subyek hukum, adanya obyek hukum, adanya laving (penyerahan). Sedangkan menurut Pasal 1 angka 26 Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dimaksud dengan jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.<sup>29</sup>

##### b. Akta Jual Beli

Akta jual beli yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *deed of sale and purchase*, sedangkan dalam Bahasa belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti

---

<sup>28</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>29</sup> Pasal 1 angka 26 Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual beli.<sup>30</sup> Jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan menggunakan bukti tertulis berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanpa akta jual beli maka jual beli tersebut belum sah dan belum dapat didaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan setempat dimana letak tanah tersebut.<sup>31</sup> Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

“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 dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

c. Persyaratan Jual Beli

Persyaratan mengenai jual beli diatur dalam hukum islam. Syaratnya antara lain adalah kehendak diri, maksudnya adalah seseorang yang bertransaksi harus sukarela tidak karena terpaksa. Mengetahui, maksudnya adalah para pihak harus mengetahui kejelasan barang dan harga jualnya. Suci barangnya, barang yang diperjual belikan tidak haram dan tidak mengandung najis. Barang bermanfaat, maksudnya adalah barang yang diperjual belikan bermanfaat dan tidak mubazir. Barang sudah dimiliki secara penuh,

---

<sup>30</sup> Suroso, *Implikasi Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa Dalam Komparasi (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)*, Tesis, 2018, hlm. 19

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm.20

maksudnya adalah penjual sudah memiliki hak untuk menjual barang tersebut. Ijab qobul transaksi harus jelas, maksudnya adalah pengucapan menjual dan membeli harus jelas agar tidak ada kekeliruan.<sup>32</sup>

## 5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

### a. Tinjauan Umum BPHTB

Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Pasal 2 ayat (2) menyatakan jenis-jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari : pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak patkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>33</sup> Salah satu dari sekian jenis pajak diatas, penulis akan menekankan kepada BPHTB. Dalam pembahasan mengenai BPHTB akan dijumpai beberapa pengertian-pengertian yang sudah baku. Pengertian-pengertian tersebut antara lain adalah<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Apipudin, *Konsep Jual Beli Dalam Islam (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab Fiqh 'Ala al-Madhib al-Arba'ah)*, Jurnal ISLAMINOMIC Vol. No. 2, Agustus 2016, hlm. 1-2

<sup>33</sup> Pasal 2 ayat (2) Undang\_undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

<sup>34</sup> Mardiasmo, , *Perpajakan Edisi Revisi*, C.V. Andi Offset, Yogyakarta, 2013. hlm. 360

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
  2. 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.
  3. 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 yang berlaku lainnya.
- b. Obyek dan Subyek BPHTB
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mempunyai obyek, yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Beberapa hal yang termasuk dalam perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi:<sup>35</sup>
- 1) Pemindahan hak karena
    - a) Jual beli
    - b) Tukar menukar
    - c) Hibah
    - d) Hibah Wasiat
    - e) Waris
    - f) Pemasukan dalam perseroan atau dalam badan hukum lainnya
    - g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan

---

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

- 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

Selain obyek, BPHTB juga mempunyai subyek. Beberapa hal yang menjadi subyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subyek BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut undang-undang BPHTB.<sup>36</sup>

c. Dasar Hukum, Dasar Pengenaan dan Dasar Penghitungan BPHTB

Dasar hukum pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada suatu Kabupaten atau Kota adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sedangkan dasar pengenaan BPHTB menurut Pasal 7 Ayat (1)

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 362

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah NPOP.<sup>37</sup> Dalam Ayat (2) disebutkan yang dimaksud dengan NPOP sebagaimana dikatakan dalam Ayat (1) adalah sebagai berikut :<sup>38</sup>

- 1) jual beli adalah harga transaksi;
- 2) tukar menukar adalah harga pasar;
- 3) hibah adalah nilai pasar;
- 4) hibah wasiat adalah nilai pasar;
- 5) warisan 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 sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 10) pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 11) penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- 12) peleburan usaha adalah nilai pasar;
- 13) pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- 14) hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- 15) penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Dasar penghitungan BPHTB diatur dalam Pasal 8 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Selain NPOP dan NJOP faktor penentu besarnya nilai BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak selanjutnya disebut NPOPTKP. Menurut

---

<sup>37</sup> Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

<sup>38</sup> Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Ayat 1 besarnya NPOPTKP adalah sebesar Rp. 60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Sedangkan menurut Ayat (2) dalam hal perolehan waris atau hibah wasiat NPOPTKP sebesar Rp. 300.000.000, 00 (tiga ratus juta rupiah).<sup>39</sup>

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5%. Sedangkan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah yang didasarkan karena waris atau wasiat ditetapkan sebesar 2,5%.<sup>40</sup> Secara umum penghitungan BPHTB adalah sesuai dengan rumusan berikut ini:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP-NPOPTKP}) \times 5\% \text{ (lima persen)} \end{aligned}$$

## 6. Pajak Dalam Hukum Islam

Pajak dalam hukum islam disebut dengan *dhariibah* yang berarti beban. Mengapa disebut dengan dhariibah karena pajak merupakan kewajiban tambahan bagi imat muslim selain zakat.<sup>41</sup> Ada beberapa ketentuan tentang pajak menurut syariat islam yang sekaligus membedakannya dengan pajak melalui sistem kapitalis non-muslim, yaitu : pajak bersifat temporer, tidak bersifat kontinyu hanya boleh dipungut ketika baitul mal tidak ada harta atau kurang. Ketika baitul mal sudah terisi kembali, maka kewajiban pajak bisa dihapuskan. Berbeda dengan zakat

---

<sup>39</sup> Pasal 8 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

<sup>40</sup> Pasal 9 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

<sup>41</sup> Gazali, *Pajak Dalam Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Jurnal Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Mataram, Juli 2017, hlm. 5.

yang tetap harus dibayarkan sekalipun tidak ada lagi pihak yang membutuhkan. Sedangkan pajak menurut non-islam adalah abadi.<sup>42</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Obyek Penelitian**

Implementasi Pasal 7 Peraturan daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### **2. Subyek Penelitian**

- a. Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman
- b. Sekretaris Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman
- c. Kesubid Penetapan Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman
- d. Salah seorang yang mengalami permasalahan saat mengurus pajak BPHTB di Kabupaten Sleman

### **3. Sumber Data**

- a. Sumber data primer, yaitu: data yang diperoleh secara langsung dalam penelitian lapangan.
- b. Sumber data sekunder, yaitu: data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yaitu buku-buku atau literature-litertur dan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>42</sup> Wiwoho Usman Yatam, dkk, *Zakat dan Pajak*, PT Bina Rena Pariwara, Surabaya, 2010, hlm 54

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

##### **a. Penelitian Lapangan**

Yaitu dengan melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan masalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kantor BKAD Kabupaten Sleman, yaitu Kepala BKAD, Sekretaris BKAD, Kasubid Penetapan Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, serta melakukan wawancara terhadap Ibu Rokhimah selaku pemilik tanah.

##### **b. Studi Pustaka**

Dengan cara mengumpulkan data yang dilakukan dengan menggunakan bahan-bahan tertulis sebagai dokumen dan bentuk lainnya seperti buku, majalah, koran dan sejenisnya yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

#### **5. Metode Pendekatan**

Pendekatan yang digunakan dalam pendekatan ini adalah Pendekatan perundang-undangan. Kecuali penelitian dalam ruang lingkup hukum adat, penelitian hukum dalam level dogmatic hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan perundang-undangan.<sup>43</sup> Pendekatan perundang-undangan merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan

---

<sup>43</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke Satu, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 15

perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.

## 6. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara deskriptif yakni data yang diperoleh dari data lapangan maupun dari data kepustakaan kemudian dijelaskan secara sistematis dan kemudian dianalisis untuk memperoleh kesimpulan. Serta ditambah dengan cara deskriptif yuridis-normatif yakni data yang diperoleh data lapangan dianalisis berdasarkan ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

## 7. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam hal ini adalah termasuk dalam jenis penelitian normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>44</sup> Penelitian hukum normatif adalah menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, peraturan dan sistem hukum. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti secara langsung ke lapangan untuk melihat secara langsung penerapan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum serta melakukan

---

<sup>44</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134.

wawancara dengan beberapa responden yang dianggap memberikan informasi mengenai hal tersebut.<sup>45</sup>



---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 24

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG OTONOMI DAERAH, PAJAK DAN PAJAK DAERAH

#### A. Tinjauan Tentang Otonomi Daerah

Otonomi daerah merupakan esensi dari pemerintahan desentralisasi. Istilah otonomi berasal dari penggalan dua kata dalam bahasa Yunani. Kedua kata tersebut yakni *autos* yang berarti sendiri dan *nomos* yang berarti undang-undang. Otonomi bermakna membuat perundang-undangan sendiri, namun dalam perkembangannya konsepsi otonomi daerah selain mengandung arti membuat perda-perda juga utamanya mencakup pemerintahan sendiri. C.W. Van Der Pot memahami konsep otonomi daerah sebagai menjalankan rumah tangganya sendiri.<sup>46</sup>

Menurut Hans Kelsen sebagaimana dikutip oleh Ni'matul Huda, yang disebut otonomi daerah adalah suatu perpaduan langsung ide-ide desentralisasi dengan ide-ide demokrasi. Organ-organ pembuat norma daerah dipilih oleh para subyek dari norma-norma ini. Sebuah contoh dari satuan daerah otonom adalah kota praja atau kota madya dan walikota. Ini adalah sebuah pemerintahan otonom dan desentralis. Desentralisasi hanya menunjuk pada masalah-masalah tertentu yang menyangkut urusan daerah, dan ruang lingkup kota praja atau kota madya dibatasi kepada tingkatan wewenang kota praja atau kota madya dibatasi kepada tingkatan norma-norma khusus. Tetapi kadang-kadang peraturan mengenai

---

<sup>46</sup> M. Laica Marzuki, *berjalan-jalan di Ranah Hukum,.....Op Cit*, hlm. 161

norma-norma otonomi daerah yang dibuat oleh daerah ini harus ada dalam kerangka undang-undang pusat yang dibuat oleh organ legislatif negara.<sup>47</sup>

Otonomi daerah adalah kebebasan dan kemandirian untuk mengatur dan mengurus sebagian urusan pemerintahan. Kebebasan dan kemandirian dalam hal ini mengandung arti “atas nama dan tanggung jawab sendiri”.<sup>48</sup> Soehino berpandangan bahwa cakupan otonomi seluas-luasnya bermakna penyerahan urusan sebanyak mungkin kepada daerah untuk menjadi urusan rumah tangga sendiri.<sup>49</sup>

Pendapat lain mengatakan bahwa otonomi seluas-luasnya bukan berarti tidak tanpa batas karena bisa meretakan negara kesatuan. Otonomi daerah berarti berotonom dalam negara. Otonomi daerah tidak boleh meretakan apalagi memecah belah negara kesatuan. Kaitan antara negara kesatuan dengan otonomi daerah yang seluas-luasnya, Nasroen menyatakan teramat pentinglah dasar kesatuan ini dalam mendudukannya dengan dasar otonomi seluas-luasnya. Otonomi seluas-luasnya tentunya tidak boleh bertentangan dengan dasar kesatuan. Tentulah yang akan dicari dan ditetapkan ialah suatu keseimbangan antara dasar kesatuan dan dasar otonomi seluas-luasnya di daerah.<sup>50</sup>

Tresna berpendapat, janganlah perkataan seluas-luasnya diartikan sebagai sesuatu yang tidak berujung. Dalam negara kesatuan, seluas-luasnya sistem ekonomi dibatasi oleh kekuasaan pemerintah negara kesatuan. Negara kesatuan

---

<sup>47</sup> Ni'matul Huda, *Otonomi Daerah*, Bahan Perkuliahan Pasca Sarjana FH UII, Yogyakarta, 2008, hlm. 39-40.

<sup>48</sup> Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Pusat Studi Hukum FH UII, Yogyakarta, 2001, hlm. 74-75.

<sup>49</sup> Soehino, *Perkembangan Pemerintah di Daerah*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 50.

<sup>50</sup> M. Nasroen, *Masalah-Masalah Sekitar Otonomi Daerah*, Wolters, Jakarta, 1995, hlm. 28.

tidak dapat meniadakan otonomi daerah, namun betapapun luasnya otonomi daerah, tidaklah dapat menafikan wadah negara kesatuan. Makna otonomi yang seluas-luasnya menjadikan pemerintah pusat hanya akan mengatur hal-hal dan masalah-masalah yang harus diatur pemerintah pusat itu sendiri dan segala sesuatu yang tidak termasuk keharusan itu, pada pokoknya harus diatur oleh pemerintah daerah.<sup>51</sup>

## **B. Tinjauan Tentang Pajak**

### **1. Pengertian Pajak**

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama Negara yang digunakan untuk membiayai pembangunan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pajak dipungut oleh pemerintah dari warga Negara Indonesia dan dapat dipaksakan dalam pemungutannya. Bertitik tolak pada hal tersebut setiap orang sebagai warga negara harus mengetahui semua permasalahan tentang pajak, baik mengenai pengaruhnya terhadap pendapatan negara, asas-asasnya, jenis atau macam pajak yang berlaku di suatu negaranya, tata cara pembayaran pajak serta hak dan kewajiban wajib pajak. Berkaitan dengan Pajak Daerah, dalam hal ini masyarakat yang tinggal disuatu daerah tertentu juga harus memahami dan mengetahui mengenai Pajak Daerah tersebut. Masyarakat yang tinggal disuatu daerah harus memahami dan mengetahui mengenai bagaimana pengaruh Pajak Daerah terhadap pendapatan asli daerah, macam-macam Pajak Daerah serta tata cara Pembayarn Pajak Daerah.

---

<sup>51</sup> Tresna, *Bertamasya Ke Taman Ketata Negeraan*, Dibya, Bandung, 2009, hlm, 33.

Menurut PJA. Andriani sebagaimana dikutip oleh Hamdan Aini yang dimaksud dengan pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>52</sup> Menurut Rochmat Soemitro pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa-timbal (kontra-prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk melakukan kewajibannya.<sup>53</sup> Berdasarkan pendapat para ahli diatas maka dengan demikian dapat diketahui bahwa pajak hanya dapat dipungut oleh pemerintah (baik pusat maupun daerah untuk pajak daerah). Selain itu juga dapat diketahui bahwa pemerintah baik pusat maupun daerah baru dapat memungut pajak apabila sudah ada aturannya atau dengan kata lain sudah ada dasar hukumnya. Dasar hukum itu dapat berupa undang-undang untuk pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan Peraturan Daerah bagi pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah.

Berdasarkan definisi diatas maka dapat diambil kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada definisi pajak, yaitu: Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya, dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual

---

<sup>52</sup> Hamdan Aini, *Perpajakan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993. hlm. 1

<sup>53</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, C.V. Andi Offset, Yogyakarta, 2013. hlm. 1

oleh pemerintah, pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, digunakan untuk membiayai *public investment*.<sup>54</sup> Dengan demikian maka pajak dapat diartikan sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintah baik pusat maupun daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hasil dari pajak tersebut akan dipergunakan untuk pembiayaan pengeluaran umum pemerintah, yang balas jasanya tidak secara langsung diberikan kepada pembayarnya sedangkan dalam hal pelaksanaannya apabila diperlukan dapat dipaksakan.<sup>55</sup>

Selain definisi mengenai pajak juga akan dibahas mengenai hukum pajak. Menurut Bohari hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak.<sup>56</sup> Berdasarkan pada pengertian tersebut menurut Bohari, perkataan hukum pajak menerangkan mengenai :<sup>57</sup>

- a. Siapa-siapa wajib pajak (subyek pajak)
- b. Obyek-obyek apa yang dikenakan pajak (obyek pajak)
- c. Kewajiban wajib pajak terhadap pemerintah
- d. Timbul dan hapusnya hutang pajak
- e. Cara penagihan pajak
- f. Cara mengajukan keberatan dan
- g. Cara mengajukan gugatan ataupun banding ke peradilan pajak

---

<sup>54</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016, hlm. 2

<sup>55</sup> S. Munawir, *Perpajakan*, Edisi Ke Empat, Ctk. Pertama, Liberty Yogyakarta, 1992, hlm.

<sup>56</sup> Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2017, hlm. 37

<sup>57</sup> *Ibid.*

## 2. Fungsi Pajak

Secara umum menurut Y. Sri Pudyatmoko ada dua fungsi utama pajak. Kedua fungsi apajak secara umum tersebut yakni fungsi *budgeter* (anggaran) dan fungsi *regulerent* (mengatur). Kedua fungsi tersebut memiliki pengertian sebagai berikut :<sup>58</sup>

### a. Fungsi Anggaran (*budgeter*)

Pajak mempunyai fungsi sebagai alat atau instrumen yang digunakan untuk memasukkan dana yang sebesar-besarnya ke dalam kas negara. Dalam hal ini fungsi pajak lebih diarahkan sebagai instrumen untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Dana dari pajak itulah yang kemudian digunakan sebagai penopang penyelenggaraan dan aktivitas pemerintahan. Fungsi yang seperti itu kiranya sudah dikenal sejak lama, bahkan ada yang menyebut sudah ada sejak zaman purbakala. Sejak tahun 1983 Indonesia mencanangkan pajak sebagai sumber pemasukan dana alternatif untuk menggantikan posisi dominan dari minyak dan gas bumi. Sudah barang tentu fungsi *budgeter* inilah yang mengedepan. Apabila kita menengok ke negara-negara lain, hampir semua negara memasukkan dana dari masyarakat, yang antara lain melalui pajak;

---

<sup>58</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Hukum Pajak Edisi Revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 19-20

b. Fungsi Mengatur (*regulerent*)

Dalam hal ini pajak digunakan untuk mengatur dan mengarahkan masyarakat ke arah yang dikehendaki pemerintah. Dengan fungsi mengatur ini pemerintah menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah.

Sedangkan menurut Muhammad Djafar Saidi selain memiliki fungsi anggaran dan fungsi mengatur pajak juga memiliki fungsi investasi. Disebut sebagai fungsi investasi karena wajib pajak telah menyisihkan sebagian penghasilan atau kekayaannya untuk kepentingan negara. Sebenarnya pajak yang dibayar merupakan para serta wajib pajak menanamkan modal agar dapat mengurangi dan bahkan memberantas kemiskinan.<sup>59</sup> Bomer Pasaribu menambahkan fungsi lain dari pajak yaitu fungsi demokratis. Fungsi ini berkaitan dengan hak dan kewajiban baik bidang politik, ekonomi, maupun sosial.<sup>60</sup>

### 3. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Hukum pajak harus memberikan jaminan hukum dan keadilan yang tegas, baik untuk negara selaku pemungut pajak (*fiskus*) maupun kepada

---

<sup>59</sup> Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 30

<sup>60</sup> Bomer Pasaribu, *Strategi Perpajakan Mendukung Pembangunan*, PT. Bhineka Prawira, Jakarta, 1990, hlm. 77

rakyat selaku Wajib Pajak.<sup>61</sup> Dalam suatu negara yang menganut paham hukum, segala yang berkaitan dengan pajak harus berdasar pada undang-undang. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dicantumkan Pasal 23 ayat (2) sebagai dasar hukum pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara. Dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa pengenaan dan pemungutan pajak (untuk keperluan negara hanya boleh terjadi berdasarkan pada undang-undang).<sup>62</sup>

#### 4. Syarat Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak diharapkan secara lancar tanpa adanya permasalahan. Agar tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi beberapa syarat. Beberapa syarat tersebut yaitu:<sup>63</sup>

##### a. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada majlis pertimbangan pajak.

---

<sup>61</sup> Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Ctk. Kesembilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 31

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, C.V. Andi Offset, Yogyakarta, 2013. hlm. 2

- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Di Indonesia pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23 ayat (2). Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

- c. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pungutan pajak tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

- d. Pungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biaya pungutan pajak harus bisa ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pungutannya.

- e. Sistem pungutan pajak harus sederhana

Sistem pungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

Kelima poin diatas merupakan syarat pemungutan pajak. Selain pajak, hukum pajak juga memiliki syarat. Menurut Hamdan Aini terdapat tiga syarat utama hukum pajak. Ketiga syarat utama tersebut yaitu:<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Hamdan Aini, *Perpajakan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993. Hlm. 7-8

a. Syarat yuridis

Pajak itu harus adil dengan kata lain pembayaran pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dengan memperhatikan keadaan pribadi, seperti banyaknya tanggungan keluarga, dan telah diatur oleh undang-undang. Selain itu juga keadilan dalam pelaksanaan dengan kata lain dalam melaksanakan undang-undang pajak harus diawasi agar pegawai tidak bertindak sewenang-wenang. Hak wajib pajak harus dijunjung tinggi.

b. Syarat ekonomis

Beberapa syarat ekonomis dalam hal hukum pajak adalah pajak harus dapat dibayar dari penghasilan rakyat, pajak tidak boleh menghambat laju perdagangan dan perindustrian, pajak tidak boleh merugikan kebahagiaan rakyat, pajak sebaiknya ditagih dalam waktu yang tepat.

c. Syarat keuangan (finansial)

Pajak yang dipungut sebaiknya atau hendaknya dapat menutup sebagian pengeluaran negara. Selain itu diharapkan pemungutan pajak tidak mengeluarkan biaya yang besar. Dalam hubungan ini dikenal istilah pay as you earn yang dalam Bahasa Indonesia diartikan sebagai pengenaan pajak dilakukan pada saat yang terbaik bagi yang membayarnya, harus tepat pada saat terjadinya perbuatan, peristiwa atau keadaan.

## 5. Teori-Teori yang Mendukung pemungutan Pajak

Terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain adalah teori asuransi, teori kepentingan, teori daya pikul, daya bakti dan teori asas daya beli.<sup>65</sup> Pengertian dari teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

### a. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu *premi asuransi* karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

### b. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

### c. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harta dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan dua pendekatan, yaitu :

---

<sup>65</sup> Mardiasmo, *Perpajakan, Op. Cit*, hlm. 3-4

- 1) Unsur *obyektif*, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang
- 2) Unsur *subyektif*, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi

d. Tarif Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

e. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

## 6. Hak dan Kewajiban Wajib Pajak

Dalam sistem pemungutan pajak undang-undang memberi kepercayaan lebih besar kepada masyarakat dalam hal ini adalah Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar pajak. Selain itu jaminan dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi masyarakat Wajib Pajak lebih diperhatikan. Begitu pula dapat merangsang

peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan masyarakat, dan merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan dimasyarakat. Kewajiban pajak pada dasarnya meliputi :<sup>66</sup>

- a. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- b. Mengambil sendiri, mengisi dan memasukkan Surat Pemberitahuan (SPT) ke Direktorat Jendral Pajak tepat pada waktunya.
- c. Menghitung dan membayar sendiri pajaknya dengan benar.
- d. Menyelenggarakan pembukuan dan pencatatan.
- e. Jika diperiksa harus :
  - 1) Memberikan keterangan yang diperlukan
  - 2) Memperlihatkan/ meminjamkan pembukuan/ pencatatan
  - 3) Memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan termasuk memasuki ruang-ruang/ tempat yang dipandang perlu.

Adapun hak dan kewajiban pajak secara umum adalah memperoleh bimbingan penerangan atau pelayanan dari aparat pajak atau fiskus. Selain itu Wajib Pajak juga memperoleh jaminan hukum terhadap rahasia perusahaan. Rahasia Wajib Pajak secara khusus adalah sebagai berikut :<sup>67</sup>

- a. Memberikan atau mengadakan koreksi terhadap surat pemberitahuan yang telah disampaikan kepada fiskus.
- b. Mengajukan permohonan menunda pembayaran pajak atas suatu ketetapan maupun permohonan untuk mengurangi besarnya angsuran pajak.
- c. Meminta kembali atau mengadakan kompensasi terhadap kelebihan membayar pajak.
- d. Mengajukan permohonan untuk dihapuskan sanksi administrasi.
- e. Mengajukan keberadaan atas suatu ketetapan, dan
- f. Mengajukan banding kepada badan peradilan pajak yang lebih tinggi.

---

<sup>66</sup> S. Munawir, *Perpajakan*, Edisi Ke Empat, Ctk. Pertama, Liberty Yogyakarta, 1992, hlm.

<sup>67</sup> *Ibid*; hlm. 66

## 7. Pembagian Jenis Pajak

Pajak sebagai iuran wajib yang diberikan oleh warga negara kepada negara secara suka rela tanpa adanya timbal balik secara langsung oleh negara mempunyai berbagai macam jenis. Menurut Siti Resmi terdapat berbagai jenis pajak yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu pengelompokan menurut golongan, pengelompokan menurut sifat dan pengelompokan menurut lembaga pemungutnya. Ketiga pengelompokan tersebut akan dijelaskan dibawah ini, yaitu:<sup>68</sup>

### a. Penggolongan Menurut Golongan

Pajak menurut golongan dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

#### 1) Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Pajak harus dibebankan kepada wajib pajak yang bersangkutan.

Contoh: pajak penghasilan (PPh), pajak penghasilan atau disingkat PPh dibayar atau ditanggung oleh pihak-pihak tertentu yang memperoleh penghasilan tersebut;

---

<sup>68</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016. hlm. 7.

## 2) Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat suatu kegiatan, peristiwa, atau pembuatan yang menyebabkan terutang nya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Pajak Pertambahan Nilai atau yang biasa disingkat PPN terjadi karena terdapat pertambahan nilai terhadap barang atau jasa. Pajak ini dibayarkan oleh produsen atau pihak yang menjual barang, tetapi dapat dibebankan pada konsumen baik secara eksplisit maupun implisit (dimasukkan dalam harga jual barang atau jasa).

### b. Penggolongan Menurut Sifat

Menurut sifatnya pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:<sup>69</sup>

#### 1) Pajak Subyektif

Pajak subyektif adalah pajak yang pengenaannya memerhatikan keadaan pribadi wajib pajak atau pengenaan pajak yang memerhatikan keadaan subyeknya.

Contoh: Pajak Penghasilan (PPh). PPh didalamnya terdapat subyek pajak (wajib pajak) orang pribadi. Pengenaan

---

<sup>69</sup> *Ibid.*,

PPH untuk orang pribadi tersebut memerhatikan keadaan pribadi wajib pajak (status perkawinan, banyaknya anak, dan tanggungan lain). Keadaan pribadi wajib pajak tersebut selanjutnya digunakan untuk menentukan besarnya penghasilan tidak kena pajak;

2) Pajak Obyektif

Pajak obyektif adalah pajak yang pengenaanya memerhatikan obyeknya, baik berupa benda, keadaan, perbuatan, maupun peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memerhatikan keadaan pribadi subyek pajak (wajib pajak) dan tempat tinggal.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM), serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

c. Penggolongan Menurut Lembaga Pemungut

Menurut lembaga pemungutnya pajak dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>70</sup>

1) Pajak Negara (pajak pusat)

Pajak pusat atau pajak negara adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya.

---

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm.8

Contoh: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM);

2) Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik daerah tingkat I (provinsi) maupun daerah tingkat II (kabupaten/kota), dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Pajak Daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan Diatas Air, Bea Balik Nama Kendaraan, Pajak Air permukaan, Pajak Rokok, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, serta Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Bertitik tolak pada jenis-jenis pajak diatas. Penggolongan pajak dengan melihat dari sisi administratif yuridis akan menghasilkan apa yang sering dikenal dengan pajak langsung dan pajak tidak langsung. Namun apa yang disebut dengan pajak langsung dan pajak tidak langsung tersebut juga dapat dilihat dari segi lain, seperti dari sisi ekonomi.<sup>71</sup> Cara untuk

---

<sup>71</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Hukum Pajak Edisi Revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hlm.11

menentukan apakah suatu pajak termasuk pajak langsung atau pajak tidak langsung dari segi ekonomis adalah dengan cara melihat ketiga unsur yang terdapat dalam kewajiban pemenuhan perpajakannya. Berikut adalah ketiga unsur tersebut:<sup>72</sup>

a. Penanggung jawab

Penanggung jawab adalah orang yang secara formal yuridis diharuskan melunasi pajak;

b. Penanggung pajak

Penanggung pajak adalah orang yang dalam faktanya memikul terlebih dahulu beban pajaknya;

c. Pemikul pajak

Pemikul pajak adalah orang yang menurut undang-undang harus dibebani pajak.

Berdasarkan ketentuan segi ekonomis diatas dapat ditarik kesimpulan. Apabila ketiga unsur diatas ditemukan pada seseorang maka pajaknya disebut pajak langsung. Jika ketiga unsur sebagaimana dijelaskan diatas terpisah atau terdapat pada lebih dari satu orang maka pajaknya disebut pajak tidak langsung.<sup>73</sup>

## 8. Tarif Pajak

Ada berbagai macam tariff pajak. Menurut Rismawati Sudirman dan Antong Amirudin, yang dimaksud dengan tarif pajak adalah ketentuan atau

---

<sup>72</sup> *Ibid* hlm. 12

<sup>73</sup> *Ibid* hlm. 13

presentase (%) atau jumlah (rupiah) pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak sesuai dengan dasar pajak atau obyek pajak. Adapun macam-macam tarif pajak itu, yakni:<sup>74</sup>

a. Tarif Tunggal

Tarif tunggal tersebut meliputi:

1) Tarif tetap

Tarif tetap adalah tarif pajak yang jumlahnya tetap, tidak tergantung pada besar kecilnya obyek pajak;

2) Tarif proporsional

Tarif proporsional adalah tarif pajak yang menggunakan presentase tetap berapapun jumlah obyek pajak.

b. Tarif Tidak Tunggal

Tarif tidak tunggal tersebut meliputi:

1) Tarif progresif

Tarif progresif adalah tarif pajak yang apabila obyek pajaknya semakin tinggi, maka tarif (%) pajaknya juga semakin tinggi;

2) Tarif regresif

Tarif regresif adalah pajak yang apabila obyek pajak semakin tinggi, maka tarif (%) pajaknya justru semakin menurun.

---

<sup>74</sup> Rismawati Sudirman, Antong Amirudin, *Perpajakan Pendekatan Teori dan Praktik*, Empat Dua Media, Malang, 2012, hlm. 9

Menurut Siti Resmi tarif progresif dibedakan menjadi tiga macam. ketiga macam tarif progresif tersebut yaitu tariff progresif-proporsional, tarif progresif-progresif dan tarif progrtesif-degresif.<sup>75</sup> Pengertian dari ketiga macam tarif progresif tersbut adalah sebagai berikut :

1) Tarif progresif-proporsional

Maksudnya adalah tarif berupa presentase tertentu yang semakin meningkat dengan semakin meningkatnya dasar pengenaan pajak dan kenaikan presentase tersebut adalah tetap;

2) Tarif progresif-progresif

Maksudnya adalah tarif berupa presentase tertentu yang makin meningkat dengan makin meningkatnya dasar pengenaan pajak dan kenaikan presentase tersebut juga makin meningkat;

3) Tarif progresif-degresif

Maksudnya adalah tarif berupa presentase tertentu yang makin meningkat dengan meningkatnya dasar pengenaan pajak, tetapi kenaikan presentase tersebut makin menurun.

Selain beberapa macam tarif pajak yang disampaikan oleh para ahli diatas menurut Mardiasmo ada empat macam tarif pajak. Keempat tarif tersebut ialah tarif sebanding, tarif progresif, tarif tetap, tarif degresif.<sup>76</sup> Keempat tariff tersebut memiliki pengertian sebagai berikut :

---

<sup>75</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016. hlm. 13-15

<sup>76</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi, ....Op Cit*, hlm. 9-10.

a. Tarif sebanding/proporsional

Tarif sebanding adalah tariff berupa presentase yang tetap terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proporsional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak.

Contoh:

Untuk penyerahan barang kena pajak di dalam daerah pabean akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%.

b. Tarif tetap

Tarif tetap adalah tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.

Contoh:

Besarnya tarif Bea Materai untuk cek dan bilyet giro dengan nilai nominal berapapun adalah Rp. 3.000,00.

c. Tarif progresif

Tarif progresif adalah presentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikeai pajak semakin besar.

Contoh: pasal 7 undang-undang pajak penghasilan untuk wajib pajak orang pribadi dalam negeri sampai dengan Rp. 50.000.000,00 tarifnya sebesar 5%, diatas Rp. 50.000.000,00 sampai dengan Rp. 250.000.000,00 tarifnya sebesar 15%.

d. Tarif degresif

Tarif degresif adalah presentase tariff yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

Beberapa macam tarif pajak diatas diterapkan di Indonesia. Tarif tetap diterapkan pada bea materai. Pembayaran dengan menggunakan cek atau bilyet giro untuk berapapun jumlahnya dikenakan pajak sebesar Rp. 6000. Bea materai juga dikenakan atas dokumen-dokumen atau surat perjanjian tertentu yang ditetapkan dalam peraturan tentang bea materai. Tarif proporsional ditetapkan pada Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10%, Pajak Penghasila (PPh) Pasal 26 sebesar 20 %, Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 23 sebesar 15% dan 2% untuk jasa lain, Pajak Penghasila (PPh) wajib pajak badan dalam negeri, dan BUT (tarif Pasal 17 ayat (1) b atau 28% untuk tahun 2009 serta 25% untuk tahun 2010 dan seterusnya). Sedangkan untuk tari progresif pernah diterapkan di Indonesia untuk menghitung Pajak Penghasilan. Jenis pajak ini masih diberlakukan sampai dengan akhir tahun 2008, tetapi hanya untuk wajib pajak badan dan bentuk usaha tetap dengan perubahan pada dasar pengenaan tertentu. Tarif progresif-proporsional juga pernah diberlakukan di Indonesia untuk menghitung Pajak Penghasilan (PPh) dari tahun 1984 sampai dengan 1994.<sup>77</sup>

Besarnya jumlah pajak yang harus dibayarkan dengan berbagai macam tarif pajak yang telah dijelaskan diatas pada umumnya ditentukan oleh dua komponen utama. Kedua komponen utama tersebut ialah jumlah

---

<sup>77</sup> *ibid.* , hlm. 16

yang menjadi dasar pengenaan pajak atau jumlah yang dikenai pajak (*tax base*) dan tarif yang diterapkan di atasnya (*tax rates*). Oleh karena itu untuk menentukan besarnya jumlah pajak dapat digunakan rumus:<sup>78</sup>

$$T = T_b \times T_r$$

T adalah besarnya jumlah pajak yang harus dibayarkan (*tax*)

T<sub>b</sub> adalah dasar pengenaan pajak (*tax base*)

T<sub>r</sub> adalah tarif pajak (*tax rates*)

## 9. Tata Cara Pemungutan Pajak

### a. Stelsel Pajak

Pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan pada tiga stelsel, yaitu :<sup>79</sup>

#### 1) Stelsel Nyata (Riil)

Stelsel nyata atau stelsel riil menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada obyek yang sesungguhnya terjadi (untuk pajak penghasilan obyeknya adalah penghasilan). Oleh karena itu pemungutan pajaknya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yaitu setelah semua penghasilan yang sesungguhnya dalam suatu tahun pajak diketahui.

<sup>78</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Hukum Pajak Edisi Revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hlm.

<sup>79</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016. hlm. 9

2) Stelsel Anggapan (fiktif)

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Sebagai contoh, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan penghasilan tahun sebelumnya sehingga pajak yang terutang pada suatu tahun juga dianggap sama dengan pajak yang terutang sebelumnya. Dengan stelsel ini berarti besarnya pajak yang terutang pada tahun berjalan sudah ditetapkan atau diketahui pada awal tahun yang bersangkutan.

3) Stelsel Campuran

Stelsel ini menyatakan bahwa pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan. Kemudian pada akhir tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan keadaan yang sesungguhnya. Jika besarnya pajak berdasarkan keadaan sesungguhnya lebih besar daripada besarnya pajak menurut anggapan, wajib pajak harus membayar kekurangan tersebut, sebaliknya jika besarnya pajak sesungguhnya lebih kecil daripada besarnya pajak menurut anggapan, maka kelebihan tersebut dapat diminta kembali atau dikompensasikan pada tahun-tahun berikutnya setelah diperhitungkan dengan hutang-hutang pajak yang lain.

b. Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu :<sup>80</sup>

1) Asas Domisili

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertenmpat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.

2) Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

3) Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

c. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :<sup>81</sup>

1) *Official Assesment System*

Suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya adalah :

---

<sup>80</sup> Mardiasmo, *Perpajakan,.....Op Cit*, hlm. 7

<sup>81</sup> *Ibid.* hlm. 7-8

- a) Pajak terhutang dihitung oleh petugas pajak
- b) Wajib Pajak bersifat pasif
- c) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2) *Self Assesment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang. Ciri-cirinya adalah :

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada Wajib Pajak (wajib Pajak yang aktif)
- b) Wajib Pajak bersifat aktif dengan melaporkan dan membayar sendiri pajak terhutang yang seharusnya dibayar
- c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi (fiskus pasif)

3) *With Holding System*

Suatu sistem pajak yang memberi wewenang kepada pihak ke tiga bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya yang terhutang oleh Wajib Pajak. Contoh pihak ketiga yang bermaksud dalam sistem ini misalnya: konsulen pajak, akuntan public, wajib pungutan atau wajib potong dan sebagainya.

## 10. Timbul dan Hapusnya Hutang Pajak

Ada 2 (dua) ajaran yang mengatur timbulnya hutang pajak. Kedua ajaran tersebut ialah ajaran formal, maksudnya adalah utang pajak timbul karena dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus. Ajaran ini diterapkan pada *official assessment system*. Ajaran materiil, maksudnya adalah utang pajak timbul karena berlakunya undang-undang. Seseorang dikenai pajak karena suatu keadaan dan perbuatan. Ajaran ini diterapkan pada *self assessment system*.<sup>82</sup> Sedangkan hapusnya utang pajak dapat disebabkan beberapa hal, yaitu pembayaran, kompensasi, daluwarsa, pembebasan dan penghapusan.<sup>83</sup>

## 11. Hambatan Pemungutan Pajak

Dalam prakteknya pemungutan pajak menghadapi beberapa hambatan. Beberapa hambatan dalam pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua). Kedua hambatan itu adalah:<sup>84</sup>

### a. Perlawanan pasif

Masyarakat enggan (pasif) dalam membayar pajak, yang dapat disebabkan karena, antara lain:

- 1) Perkembangan intelektual dan moral masyarakat.
- 2) Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat.

---

<sup>82</sup> *Ibid.* hlm. 8

<sup>83</sup> *Ibid.*

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 8-9

3) Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

b. Perlawanan aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak. Perlawanan tersebut antara lain berupa:

- 1) *Tax avoidance*, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang.
- 2) *Tax evasion*, usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (menggelopkan pajak).

## 12. Pajak Menurut Hukum Islam

Suatu hal yang sangat menarik untuk dibahas mengenai persoalan pajak adalah adanya dualisme antara pemungutan pajak dengan pemungutan zakat (*double tax*). Seorang wajib zakat atau yang disebut dengan Muzakki yang tinggal di Indonesia wajib untuk membayar zakat dan juga wajib untuk membayar pajak karena ia juga merupakan seorang wajib pajak. Hak demikian terlihat jelas dengan diterbitkannya dua undang-undang yang berbeda yang isinya mengatur mengenai penarikan zakat dan penarikan pajak. Berlakunya Undang-Undang Nomor 38 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Zakat dan juga berlakunya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan (PPh). Kedua Undang-Undang itu menyatakan bahwa zakat dan pajak merupakan sebuah kewajiban.

Pajak dalam hukum islam disebut dengan dharibahyang berarti beban. Mengapa disebut dengan dharibah karena pajak merupakan kewajiban tambahan bagi umat muslim selain zakat.<sup>85</sup> Sedangkan zakat merupakan kewajiban bagi setiap insan yang beragama islam karena merupakan salah satu diantara rukun islam. Setiap orang islam yang mampu diwajibkan untuk membayar zakat dan zakat tersebut diperuntukkan bagi mereka yang berhak menerimanya. Zakat dapat digunakan sebagai sumber dana potensial yang dapat dimanfaatkan untuk memajukan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat apabila dikeola dengan baik.<sup>86</sup>

Menurut Mahzab Hanafi zakat didefinisikan sebagai menjadikan sebagian harta yang khusus dari harta yang khusus sebagai milik orang yang khusus, yang ditentukan oleh syariat karena Allah SWT.<sup>87</sup> Sedangkan menurut mahzab Maliki zakat adalah mengeluarkan sebagian yang khusus dari harta yang khusus pula yang mencapai nisab (batas kualitas yang mewajibkan zakat) kepada orang-orang yang berhak menerimanya (mustahiq0-nya. Dengan catatan, kepemilikan itu pernah dan mencapai hawl (setahun), bukan barang tambang dan bukan pertanian.<sup>88</sup> Mengenai hubungan antara zakat dengan pajak terdapat empat pendapat yang membedakan mengenai hubungan diantara keduanya, yaitu :<sup>89</sup>

---

<sup>85</sup> Gazali, *Pajak Dalam Prespektif Hukum Islam dan Hukum Positif, Op Cit...* hlm. 5

<sup>86</sup> Kautsar Riza Salman, *Pajak Untuk Entitas Syariah*, Mitra Wacana Media, Malang, 2017, hlm. 10

<sup>87</sup> Gusfahmi, *Pajak Menurut Syaria, PT. Raja Grafindo Persada*, Jakarta, 2007, hlm. 93

<sup>88</sup> *Ibid.*

<sup>89</sup> *Ibid.* hlm. 186

- a. Zakat adalah kewajiban terhadap agama, dan pajak adalah kewajiban terhadap Negara. Pendapat ini dikemukakan antara lain oleh Gazy Inayah dalam kitabnya *Al-Istiqhad Az-Zakah Ad-Dharibah*. Kelompok ini berpendapat bahwa ada pemisahan kekuasaan antara tuhan dengan raja, dimana zakat merupakan hak Allah SWT. Sedangkan pajak merupakan hak raja/kaisar (Negara). Pendapat ini menganut paham sekularisme yang memisahkan agama dengan Negara.
- b. Zakat dan pajak adalah kedua kewajiban sekaligus terhadap agama dan Negara. Pendapat ini dikemukakan antara lain oleh Dr. Yusuf Qardhawi dalam kitabnya *fiqih Az-Zakah*. Yusuf Qadharwi memandang bahwa zakat dan pajak adalah dua kewajiban yang sama-sama wajib atas diri kaum Muslimin. Hanya saja pajak diberlakukan pada kondisi tertentu.
- c. “Zakat” adalah “roh” dan “Pajak” adalah “badan” nya. Roh dan badan tidak mungkin berpisah. Pendapat ini dikemukakan antara lain oleh Drs. Masdar F. Mas’udi, dalam bukunya *Reinterpretasi pendayagunaan ZIS, Menuju Efektifitas Pemanfaatan Zakat, Infaq, Sedekah, dan buku lainnya Agama Keadilan, Risalah Zakat (Pajak) Dalam Islam*, yang menyebutkan bahwa “pajak” itu “zakat”. Artinya, jika seseorang sudah membayar pajak, berarti ia sudah membayar zakat. Menurut Masdar, zakat adalah landasan teorinya sedangkan praktik sebenarnya adalah pajak.

- d. Pajak tidak wajib bahkan haram. Pendapat ini dikemukakan antara lain oleh Dr. Hasan Turabi dari Sudan. Pendapat ini dilandasi oleh kekhawatiran ulama, jika pajak dibolehkan maka akan dapat menjadi alat penindas rakyat oleh penguasa.

Pakar ekonomi Islam juga memberikan pendapat bahwa zakat merupakan sejenis pajak. Hal demikian dikarenakan zakat memenuhi persyaratan perpajakan. Sumbangan yang memenuhi persyaratan dibawah ini, oleh para pakar ekonom Islam dianggap sebagai pajak, antara lain adalah:<sup>90</sup>

- a. Pembayaran yang diwajibkan
- b. Tidak ada balasan atau imbalan
- c. Diwajibkan kepada seluruh masyarakat suatu Negara.

Bertitik tolak pada beberapa persyaratan diatas, zakat memang memenuhi syarat pertama dan syarat kedua. Sedangkan persyaratan ketiga tidak. Hal itu dikarenakan zakat bukanlah pajak dalam arti yang sebenarnya, melainkan pajak khusus yang diwajibkan hanya kepada umat muslim disuatu Negara.<sup>91</sup> Pembayaran pajak merupakan kewajiban seorang warga negara sedangkan pembayaran zakat merupakan kewajiban seorang muslim sebagai pembersihan harta seorang muslim. Antara pajak dengan zakat merupakan dua hal yang sama-sama penting, namun mana diantara salah satunya yang harus didahulukan atau mungkin seorang yang telah

---

<sup>90</sup> *Ibid.* hlm 220

<sup>91</sup> Ahmad Ilham Sholihin, *Ekonomi Syariah*, Reksa Dana, Semarang, 2013, hlm. 43

membayar zakat kehilangan kewajibannya untuk membayar pajak dan sebaliknya ataukah orang tersebut harus membayar keduanya.<sup>92</sup>

Persamaan dan perbedaan zakat dengan pajak adalah berdasar pada dasar hukumnya, pajak berdasar pada Undang-Undang Negara yang mengacu pada Al-Qur'an dan Hadits sedangkan zakat juga berdasar pada undang-undang negara yang mengacu pada Al-Qur'an dan Hadits. Berdasar pada subyeknya, subyek pajak adalah pribadi muslim sedangkan subyek pajak juga pribadi muslim. Berdasar pada obyek, obyek pajak adalah kewajiban keagamaan sedangkan obyek zakat juga kewajiban keagamaan. Berdasar pada syarat ijab/Kabul, pajak tidak disyariatkan sedangkan zakat disyariatkan. Berdasar pada masa berlaku kewajiban, pajak bersifat temporer/situasional (tidak sepanjang masa) sedangkan zakat sepanjang masa walau tidak ada fakir miskin. Berdasar pada jumlah terutang, pajak maksimum sesuai yang ditetapkan, sedangkan zakat minimum sesuai yang ditetapkan. Berdasar pada penggunaan dana, pajak digunakan untuk pengeluaran dana selain mustahik zakat sedangkan zakat digunakan untuk dibagikan kepada para mustahik tertentu. Berdasar pada imbalan, pajak dikemudian hari akan memberikan imbalan berupa tersedianya barang dan jasa untuk masyarakat sedangkan zakat imbalannya adalah mendapat pahala dari Allah SWT.

Berdasar pada tarifnya. Pajak ditetapkan berdasarkan ijtihad ulama sedangkan zakat ditetapkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hasits.

---

<sup>92</sup> *Ibid.*

Berdasar pada penentuan kegunaan dana, pajak digunakan pemerintah dengan berdasar pada syariat sedangkan zakat penentuan penggunaannya harus sesuai dengan asnaf yang delapan. Berdasarkan pada penerima manfaat, pajak untuk semua golongan termasuk orang kaya sedangkan zakat hanya untuk asnaf delapan. Berdasarkan pada tujuan perolehan, pajak bertujuan untuk kepentingan kemaslahatan umat yang tidak terpenuhi dari zakat sedangkan zakat untuk men cegah ketidak wajaran dan ketidak seimbangan distribusi kekayaan. Berdasarkan pada saat terutang, pajak saat diperoleh sedangkan zakat setelah satu tahun kecuali zakat pertanian. Terakhir berdasar pada fungsi, pajak berfungsi sebagai solusi untuk kondisi darurat sedangkan zakat berfungsi sebagai ujian keimanan atas harta.<sup>93</sup>

Pajak merupakan kewajiban tambahan. Sebagai konsekuensi karena pajak merupakan kewajiban tambahan maka jumlah yang dipungut harus diperhitungkan dengan zakat. Zakat yang sudah dipungut harus dijadikan sebagai pengurangan (kredit pajak) langsung, sehingga pajak yang dibayarkan kaum muslim hanya tambahannya saja. Hal demikian karena seorang muslim tidak boleh dibebani dengan kewajiban berganda.<sup>94</sup>

Zakat boleh saja dianggap sebagai hutang seseorang kepada negara yang harus dibayarkan dahulu baru kemudian membayar pajak. Hal demikian sesuai dengan ketentuan hukumnya, dimana zakat ditetapkan langsung oleh Allah SWT, sedangkan Pajak ditetapkan berdasarkan pada ijtihad para

---

<sup>93</sup> *Ibid.* hlm 221

<sup>94</sup> Mulyadi, *Pajak dan Zakat Dalam Lingkup Keuangan Syariah*, PT. Raja Grafindo Perada, Jakarta, hlm. 64-65

ulama. Alasan lain yang merupakan alasan kedua ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 38 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Zakat dan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.<sup>95</sup>

### 13. Pengawasan

#### a. Pengertian Pengawasan

Salah satu hal yang sangat penting dalam pemungutan pajak adalah pengawasan, oleh karena itu disini juga akan dibahas mengenai pengawasan. Menurut George R. Terry sebagaimana dikutip oleh Ni'matul Huda dalam buku Hukum Pemerintahan Daerah pengertian pengawasan adalah menentukan apa yang telah dicapai mengevaluasi dan menerapkan apa yang dilaksanakan, menilai dan mengkoreks, bila perlu dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula<sup>96</sup> Menurut M. Manullang pengasasan adalah suatu proses untuk menetapkan pekerjaan apa yang dilaksanakan, menilai dan mengkoreks, bila perlu dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.<sup>97</sup> Sedangkan menurut Sujamto dalam buku Beberapa Pengawasan Di Bidang Pengawasan sebagaimana dikutip oleh Winidyari Annisa Sari mendefinisikan pengertian pengawasan sebagai :

---

<sup>95</sup> Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 103

<sup>96</sup> Ni'matul Huda, *Hukum Pemerintahan Daerah*, ctk. Ketiga, Nusa Media, Bandung, 2012, hlm. 22

<sup>97</sup> M. Manullang, *Dasar-Dasar Management*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981, hlm. 173

“Pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan semestinya atau tidak.”<sup>98</sup>

Bertitik tolak pada uraian diatas yang mengutarakan mengenai pengertian pengawasan dapat disimpulkan bahwa untuk adanya tindakan pengawasan diperlukan beberapa unsur-unsur sebagai berikut:<sup>99</sup>

- 1) Adanya kewenangan yang jelas yang dimiliki oleh aparat pengawas.
- 2) Adanya suatu rencana yang mantap sebagai alat penguji terhadap pelaksanaan suatu tugas yang akan diawasi.
- 3) Tindakan pengawasan dapat dilakukan terhadap suatu proses kegiatan yang sedang berjalan maupun terhadap hasil yang sedang dicapai dari kegiatan tersebut.
- 4) Tindakan pengawasan berakhir dengan disusun evaluasi akhir terhadap kegiatan yang serta dilaksanakan serta percocokan hasil yang sedang dicapai dari kegiatan tersebut.
- 5) Untuk selanjutnya tindakan pengawasan akan diteruskan dengan tindak lanjut baik secara administrative maupun secara yuridis.

b. Macam-macam Pengawasan

Setelah berlakunya otonomi daerah maka Pemerintah Daerah bersifat otonom atau dengan kata lain berhak untuk mengurus rumah tangganya sendiri, Pemerintah Daerah juga bukan merupakan cabang dari Pemerintah Pusat atau pemerintah otonomm daerah. Tingkat atasnya ini berbeda dengan pemerintah di daerah yang bersifat administrative karena hal ini merupakan bagian atau cabang dari pemerintah pusat atau pemerintah wilayah tingkat atasnya. Hubungan

---

<sup>98</sup> Winidyari Annisa Sari, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2014, hlm. 50

<sup>99</sup> Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Pemerintah dan Pengadilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 37-38

antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat dan pemerintah daerah tingkat atasnya, merupakan hubungan pengawasan bukan merupakan hubungan antara atasan dan bawahan atau hubungan menjalankan pemerintahan di daerah yang bersifat administrative atau wilayah dengan pemerintah pusat.<sup>100</sup> Fungsi pengawasan dalam setiap organisasi terutama pemerintahan sangat penting. Hal demikian dikarenakan pengawasan itu merupakan suatu usaha untuk menjamin adanya keserasian antara penyelenggaraan tugas pemerintahan oleh pemerintah pusat dan untuk menjamin kelancara penyelenggaraan pemerintah secara berdaya guna dan hasil guna.<sup>101</sup>

Sejalan dengan tujuan dan pengertian pengawasan itu sendiri maka diperlukan adanya cara pengawasan atau macam-macam pengawasan. Dalam hal ini pengawasan ada dua jenis yaitu pengawasan intern dan pengawasan ekstern.<sup>102</sup> Pengawasan intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh suatu yang secara organisatoris/struktur masih termasuk dalam lingkungan pemerintahan sendiri, misalnya pengawasan yang dilakukan oleh pejabat atasan terhadap bawahannya sendiri. Bentuk pengawasan ini dapat digolongkan dalam jenis control teknis-administrasi atau lazim pula disebut sebagai suatu bentuk *Built-in contril*.<sup>103</sup> Menurut sifatnya

---

<sup>100</sup> Winidyari Annisa Sari, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2014, hlm. 51

<sup>101</sup> Soehino, *Perkembangan di Daerah*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm. 47

<sup>102</sup> Winidyari Annisa Sari, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2014, hlm. 52

<sup>103</sup> *Ibid.*

pengawasan dibedakan menjadi 2 (dua) macam. Kedua macam sifat pengawasan tersebut adalah:<sup>104</sup>

1) Pengawasan preventif

Pengawasan preventive adalah pencegahan berlakunya putusan daerah yang dianggap penting oleh pembuat undang-undang. Pengawasan semacam ini hanya diharuskan terhadap beberapa keputusan tertentu, dimana keputusan tersebut menyangkut kepentingan-kepentingan besar, sehingga kemungkinan timbulnya kerugian atas kepentingan-kepentingan itu sudah dapat dicegah sebelumnya.

2) Pengawasan represif

Pengawasan represif diwujudkan dengan penangguhan dan pembatalan, yang dimaksud disini yaitu terhadap keputusan-keputusan yang salah karena bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan yang lebih tinggi.

Menurut Muchsan, sebagaimana dikutip oleh Winidyari Annisa Sari mengatakan bahwa secara skematis pengawasan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu pengawasan administrasi dan pengawasan oleh kekuasaan kehakiman. Pengawasan administrasi adalah pengawasan yang berbentuk melekat dan fungsional. Sedangkan pengawasan oleh kekuasaan kehakiman adalah pengawasan baik

---

<sup>104</sup> *Ibid.* hlm 52-53

berbentuk keperdataan maupun secara administrasi.<sup>105</sup> Pengawasan melekat maupun pengawasan fungsional sebaiknya terus ditingkatkan dan dimanfaatkan sebagai bagian mutlak dari kegiatan administrasi pemerintahan, hal ini tidak lain adalah dalam rangka menjamin keberhasilan tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan. Setiap atasan memiliki kewajiban untuk melakukan pengawasan terhadap perbuatan aparat pemerintah, perbuatan aparat pemerintah dapat dilakukan oleh semua aparat pemerintah atau aparat lain diluar tubuh pemerintah secara fungsional dan dapat pula dilakukan oleh kekuasaan kehakiman.

c. Tujuan Pengawasan

Suatu program atau rencana pasti mempunyai tujuan dan arah. Tujuan yang telah ditetapkan dalam data rencana itu dapat terrealisasi dengan baik apabila pengamanaan dilaksanakan dengan efektif. Pengawasan yang dilakukan tersebut antara lain bertujuan untuk :<sup>106</sup>

- 1) Untuk mengetahui apakah sesuatu berjalan sesuai dengan rencana yang telah digariskan.
- 2) Untuk mengetahui apakah segala sesuatu dilakukan sesuai dengan instruksi serta asas-asas yang telah diinstruksikan.
- 3) Untuk mengetahui kesulitan-kesulitan/kelemahan-kelemahan dalam bekerja.
- 4) Untuk mengetahui apakah segala sesuatu berjalan secara efisien.
- 5) Untuk mencari jalan keluar, bila ternyata nanti dijumpai kesulitan-kesulitan/kelemahan-kelemahan atau kegagalan-kegagalan kearah perbaikan.

---

<sup>105</sup> *Ibid.*

<sup>106</sup> M. Manullang, *Dasar.....*, Op.Cit. hlm. 173

## **C. Penegakan Hukum**

### **1. Pengertian**

Fungsi utama hukum adalah sebagai pelindung kepentingan manusia. Berdasarkan hak itu maka segala kepentingan manusia terlindungi dengan adanya hukum. Dalam prakteknya atau dalam pelaksanaannya hukum dapat berfungsi secara normal tetapi juga dapat terjadi pelanggaran hukum. Dalam hal ini apabila terjadi pelanggaran hukum maka apa yang dilanggar harus ditegakkan melalui penegakan hukum. Dengan adanya penegakan hukum diharapkan hukum itu berjalan dengan normal. Menurut Purnadi Purbacaraka sebagaimana dikutip oleh Mahfud MD dalam buku yang berjudul *Hukum dan Pilar-Pilar Demokrasi*, penegakan hukum adalah :

“kegiatan menyerasikan hubungan antara nilai-nilai yang terjebak dalam kaidah-kaidah atau pandangan-pandangan nilai yang mantap dan menegawantkan dan sikap tidak sebagai rangkaian penjabaran nilai tanpa akhir, untuk menciptakan (sebagai “social engineering”), memelihara dan mempertahankan (sebagian “control Social”) kedamaian pergaulan.”<sup>107</sup>

### **2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**

Hukum tidak bisa tegak dengan sendirinya, ia mempunyai factor-factor penegakan hukum. Pengertian mengenai penegakan hukum sebagaimana disampaikan diatas oleh Soerjono Soekanto disimpulkan sebagai penyerasian antara nilai dengan kaidah serta dengan perilaku nyata manusia. Menurut Soerjono Soekanto sebagaimana dikutip oleh Mahfud

---

<sup>107</sup> Mahfud MD, *Hukum dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Gama Media, Yogyakarta, 1999, hlm. 188

MD menyatakan bahwa tegaknya hukum ditandai oleh minimal empat faktor yang saling berkaitan erat, antara lain:<sup>108</sup>

- a. *Hukum atau aturannya sendiri*, dalam upaya penegakan hukum diperlukan adanya keserasian antara berbagai peraturan seperti peraturan perundang-undangan yang berbeda derajatnya.
- b. *Mental aparat penegak hukum*, sistem penegakan hukum akan sangat dipengaruhi oleh para penegak hukum yang antara lain terdiri dari polisi, pengacara, jaksa, hakim, petugas lembaga pemasyarakatan dan sebagainya.
- c. *Fasilitas pelaksana hukum*, fasilitas untuk melaksanakan aturan-aturan hukum juga harus cukup memadai sebab seringkali hukum sulit ditegakkan karena fasilitas untuk menegakkannya tidak mencukupi.
- d. *Kesadaran dan kepatuhan hukum serta perilaku masyarakat*

Beberapa faktor sebagaimana diutarakan diatas saling berkaitan erat satu sama lain. Hal demikian dikarenakan faktor-faktor tersebut merupakan esensi dari penegakan hukum serta juga merupakan tolak ukur dari efektifitas penegakan hukum.

#### **D. Peradilan Pajak**

Hukum pajak menurut R. Santoso Brotodiharjo sebagaimana dikutip oleh Erly Suandy dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>109</sup>

1. Hukum administrasi
2. Hukum pidana

Hukum administrasi umumnya berupa sanksi administrasi baik berupa bunga, denda, tambahan pokok pajak, maupun kenaikan dan dijatuhkan oleh fiskus. Sanksi administrasi umumnya berkaitan dengan masalah-masalah ketidaktaatan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban, seperti tidak

---

<sup>108</sup> *Ibid.* hlm. 189-190

<sup>109</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, edisi ke 5, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm. 79

menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT), atau menyampaikan SPT tetapi tidak benar dan tidak lengkap, yang dikarenakan alpa dan lain-lain.<sup>110</sup>

Hukum pidana berkaitan dengan denda pidana maupun hukum penjara dan dijatuhkan oleh hakim. Hukuman pidana biasanya berkaitan dengan perbuatan-perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai kejahatan, seperti sengaja tidak mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWP, memperlihatkan pembukuan, pencatatan, atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar, dan lain-lain.<sup>111</sup>

Penetapan suatu hukum dalam hukum positif harus dilakukan melalui peradilan, di bidang pajak peradilan yang berwenang menanganinya termasuk peradilan administrasi. Terdapat beberapa unsur yang diperlukan agar dapat dikatakan adanya suatu peradilan (biasa), yaitu:<sup>112</sup>

1. Adanya suatu aturan hukum yang mengikat umum, yang dapat diterapkan pada suatu persoalan.
2. Adanya suatu perselisihan hukum yang konkrit.
3. Adanya sekurang-kurangnya dua pihak.
4. Adanya aparat peradilan yang berwenang memutuskan perselisihan.

Disamping adanya unsur-unsur sebagaimana ditulis diatas, agar suatu peradilan dapat merupakan peradilan administrasi harus ada juga unsur-unsur lainnya, yaitu :<sup>113</sup>

1. Bahwa salah satu pihak yang berselisih, harus administrasi yang menjadi terikat karena perbuatan salah seorang pejabat dalam batas wewenangnya.

---

<sup>110</sup> *Ibid.*

<sup>111</sup> *Ibid.*

<sup>112</sup> S. Munawir, *Perpajakan*, Edisi Ke Empat, Ctk. Pertama, Liberty Yogyakarta, 1992, hlm.

<sup>113</sup> *Ibid.* hlm. 37

2. Dapat diterapkan “Hukum Publik” atau “Hukum Administrasi Negara” terhadap persoalan yang diajukan.

Penetapan hukuman atau sanksi dalam bidang pajak ini merupakan bagian dari peradilan di bidang pajak, peradilan di bidang pajak merupakan kompetensi hukum sipil maupun hukum pidana tetapi kebanyakan masuk dalam kompetensi hukum administrasi. Dalam hal ini dikenal pengadilan pajak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.

Menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak yang dimaksud dengan peradilan pajak adalah badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman bagi wajib pajak atau penanggung pajak yang mencari keadilan terhadap sengketa pajak.<sup>114</sup> Berdasarkan pada definisi peradilan pajak tersebut dapat disimpulkan bahwa pengadilan pajak adalah badan atau lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa pajak.

Peradilan administrasi pajak umumnya melibatkan minimal dua pihak yaitu pihak Wajib Pajak dengan aparat pajak (fiskus). Peradilan administrasi pajak dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Peradilan administrasi tidak murni

Peradilan administrasi ini hanya melibatkan dua pihak yaitu pihak Wajib Pajak dan fiskus tanpa melibatkan pihak ketiga yang independen. Fiskus sebagai pihak yang bersengketa sekaligus menjadi pihak yang mengambil keputusan dalam perselisihan pajak yang bersangkutan.

---

<sup>114</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak

Wajib Pajak mengajukan keberatan (doleansi) karena adanya perselisihan mengenai besarnya jumlah utang pajak, karenanya ada dua hal utang pajak yang harus diperhatikan yaitu :

- a. Terhadap surat keberatan yang masuk harus diambil keputusan.
- b. Pihak yang mengambil keputusan adalah aparat pajak (Dirjen pajak, kakanwil pajak, kepala kantor pelayanan pajak sesuai dengan kewenangan masing-masing) yang disebut sehingga hakim doleansi.<sup>115</sup>
- c. Peradilan administrasi murni

Peradilan yang melibatkan tiga pihak, yaitu Wajib Pajak, fiskus, dan hakim yang mengadili. Wajib Pajak dan fiskus adalah pihak yang bersengketa, sedangkan hakim atau majlis hakim adalah pihak yang akan memutuskan sengketa tersebut.<sup>116</sup> Peradilan administrasi murni adalah peradilan yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>117</sup>

- a. Ada suatu ketentuan hukum (publik) yang abstrak dan mengikat umum serta dapat diterapkan pada suatu persoalan.
- b. Adanya suatu persoalan hukum yang konkrit.
- c. Ada sekurang-kurangnya dua pihak.
- d. Ada suatu aparat peradilan (khusus) yang mandiri yang berwenang menutus perkara.
- e. Ada suatu acara, khusus untuk peradilan administrasi.

---

<sup>115</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, edisi ke 5, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm. 80

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiarto, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Edisi Kedua, Ctk. Pertama, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 21

## **E. Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah**

### **1. Pengertian Pajak Daerah**

Pajak daerah merupakan sumber keuangan pokok bagi daerah disamping retribusi daerah dan hasil dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Pengertian mengenai pajak daerah diajukan oleh para ahli, di antaranya adalah:

Pengertian pajak daerah menurut Erly Suandy:

“pajak daerah adalah iuran yang wajib dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.”<sup>118</sup>

Pengertian pajak daerah menurut Usman dan K. Subroto:

“pajak yang berwenang pemungutannya ada pada pemerintah daerah (provinsi, kabupaten).”<sup>119</sup>

Pajak Daerah menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah :

“pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

### **2. Dasar Hukum Pajak Daerah**

---

<sup>118</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm. 229

<sup>119</sup> B. Usman dan K. Subroto, *Pajak-Pajak Indonesia*, Ctk. Pertama, Offset Angkasa, Bandung, 1980, hlm. 71

- a. Wewenang daerah untuk memungut pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang tentang Pemerintahan Daerah, yang merupakan undang-undang pokok pemerintah daerah yang paling akhir menggantikan beberapa undang-undang tentang hal yang sama sebelumnya.
- b. Ketentuan tentang pajak daerah yang menjadi dasar pemungutan pajak daerah adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- c. Sedangkan peraturan yang membahas mengenai pemungutan pajak daerah diatur dalam peraturan daerah.

### **3. Jenis-Jenis Pajak Daerah**

Dalam pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah dsebutkan jenis-jenis pajak daerah, antara lain:

- a. Jenis pajak Provinsi terdiri dari:
  - 1) Pajak Kendaraan Bermotor;
  - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - 4) Pajak Air Permukaan; dan
  - 5) Pajak Rokok.
- b. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari:
  - 1) Pajak Hotel;
  - 2) Pajak Restoran;
  - 3) Pajak Hiburan;
  - 4) Pajak Reklame;
  - 5) Pajak Penerangan Jalan;
  - 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
  - 7) Pajak Parkir;
  - 8) Pajak Air Tanah;
  - 9) Pajak Sarang Burung wallet;

- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- 11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Selain jenis pajak sebagaimana ditentukan atau dimaksud oleh ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, pemerintah daerah (provinsi, kabupaten, kota) dilarang untuk memungut pajak.

Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah di Kabupaten Sleman diterbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. dalam PERDA tersebut diatur berbagaimacam mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman.

#### **4. Tarif Pajak Daerah**

Salah satu unsur penghitungan pajak yang akan menentukan besar pajak terutang yang harus dibayar oleh Wajib Pajak adalah tarif pajak sehingga penentuan besarnya tarif pajak yang diberlakukan pada setiap jenis pajak daerah perannya sangat penting.<sup>120</sup> Tarif pajak daerah yang dapat dipungut oleh pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang ditetapkan dengan pembatasan tarif paling tinggi. Dalam hal ini yang dibahas adalah Bea

---

<sup>120</sup> MARIHOT P. SIAHAAN, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 61

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5%.

Tarif pajak provinsi ditetapkan seragam diseluruh Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. Penetapan tarif yang seragam untuk jenis-jenis pajak provinsi dimaksudkan agar dalam pelaksanaannya bersifat netral terhadap wajib pajak sehingga dapat dihindarkan dari praktik pemanfaatan tarif pajak yang lebih rendah pada daerah tertentu. Sedangkan penetapan tarif pajak provinsi berbeda dengan penetapan tarif pajak kabupaten/kota yang diterapkan dengan peraturan daerah. Dengan menentukan kondisi masing-masing daerah kabupaten/kota, tarif untuk pajak kabupaten/kota dapat ditetapkan tidak seragam. Hal ini antara lain dengan mempertimbangkan bahwa tarif yang berbeda untuk jenis-jenis pajak kabupaten/kota tidak akan mempengaruhi pilihan lokasi wajib pajak untuk melakukan kegiatan yang dikenakan pajak.<sup>121</sup>

#### **F. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Salah satu jenis pajak kabupaten/kota yang akan dibahas disini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Tanah disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak

---

<sup>121</sup> *Ibid.* hlm. 62-63

Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>122</sup> Dalam pembahasan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, akan dijumpai beberapa pengertian-pengertian yang sudah baku. Pengertian-pengertian tersebut antara lain adalah:<sup>123</sup>

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2. 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.
3. 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 Dasar dan Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Dasar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan suatu kabupaten atau kota, adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

---

<sup>122</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, C.V. Andi Offset, Yogyakarta, 2013, hlm. 359

<sup>123</sup> *Ibid*, hlm. 360

3. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4. Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Obyek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi:<sup>124</sup> Pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan, atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak. Menurut Pasal 3 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud disini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunan

Selanjutnya yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut undang-undang BPHTB.<sup>125</sup>

Selanjutnya mengenai tarif. Besarnya tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Hal demikian dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada

---

<sup>124</sup> *Ibid.* hlm 360-361

<sup>125</sup> *Ibid.* 362

pemerintah daerah kabupaten/kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah.<sup>126</sup> Secara umum penghitungan pajak BPHTB adalah sesuai dengan rumusan berikut ini:<sup>127</sup>

$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP}-\text{NPOPTKP}) \times 5\% \text{ (lima persen)}\end{aligned}$$

Selanjutnya mengenai dasar pengenaan. Beberapa hal yang menjadi dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), NPOP ditentukan sebesar harga transaksi dalam hal ini adalah jual beli. Selanjutnya nilai pasar obyek pajak, dalam hal ini adalah tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hibah. Selanjutnya adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal ini penunjukan pembeli dalam lelang. Selanjutnya Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NPOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud diatas tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB.<sup>128</sup>

Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta

---

<sup>126</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah*, CV. Sagung Seto, 2011, hlm. 12.

<sup>127</sup> Atep Adya Barata, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Menghitung Obyek dan Cara Pengajuan Keberatan*, Sinar Grafika, Bandung, 2006, hlm. 76

<sup>128</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2013, hlm. 362

rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan bangunan.<sup>129</sup>

Selanjutnya mengenai waktu atau saat yang menentukan terutangnya pajak BPHTB adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta untuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah. Selanjutnya adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang. Selanjutnya sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk putusan hakim. Selanjutnya sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk hibah wasiat dan waris. Selanjutnya sejak ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberi hak baru diluar pelepasan hak.<sup>130</sup>

---

<sup>129</sup> *Ibid*, hlm. 363

<sup>130</sup> Heru Supriyanto, *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai*, Edisi Kedua, Buku Kita. Com, 2008, hlm 34

## 1. Tempat Pajak Terutang dan Tempat Pembayaran BPHTB

Tempat pajak terutang adalah di wilayah kabupaten, kota, atau provinsi. Tempat tersebut meliputi letak tanah dan bangunan. Sedangkan pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah, Kantor Pos dan Giro, tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Selanjutnya mengenai Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar, SKBKB dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu lima tahun sesudah saat terutangnya pajak. Sanksi SKBKB adalah jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan (maksimal 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB.<sup>131</sup>

---

<sup>131</sup> *Ibid.* hlm. 37

### **BAB III**

#### **IMPLEMENG TASI PASAL 7 PERATURAN DAERAH KABUPATEN SLEMAN NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

##### **A. Implementasi Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Menentukan Parameter Dasar Harga Transaksi yang Digunakan Oleh BKAD untuk Meneliti Besarnya Pajak BPHTB yang Harus Dibayarkan Oleh Wajib Pajak**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah di Kabupaten Sleman dan merupakan pemasukan kas daerah yang sangat besar dari sektor pajak daerah guna untuk menunjang pendapatan asli daerah. Dalam jangka waktu satu tahun terdapat banyak sekali transaksi tanah, bahkan lebih dari seribu transaksi dan disetiap transaksi terdapat pajak yang disebut dengan pajak BPHTB. Pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Sleman diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.<sup>132</sup> Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak. Dasar Nilai

---

<sup>132</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Tintin Fatonah, S.Sos, M.Si. Kepala Sub Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

Perolehan Obyek Pajak yang dimaksud dalam hal jual beli adalah harga transaksi.<sup>133</sup>

Nilai Perolehan Obyek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar namun juga bisa lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), tergantung dari kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan transaksi (disini yang dimaksud adalah transaksi jual beli tanah atau bangunan). Namun dalam kenyataannya tidak jarang juga dijumpai bahwa antara harga transaksi dengan Nilai Jual Obyek Pajak sama. Apabila harga transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka yang menjadi dasar penentuan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Sebaliknya jika harga transaksi lebih besar dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka nilai penetapan Nilai Perolehan Obyek Pajak berdasarkan harga transaksi. Jadi antara Nilai Perolehan Obyek Pajak dan Nilai Jual Obyek Pajak digunakan nilai yang paling tinggi untuk dasar penentuan besaran pajak BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.<sup>134</sup>

Selanjutnya mengenai waktu pembayaran pajak BPHTB diatur dalam Pasal 12 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Perda tersebut pajak BPHTB

---

<sup>133</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Tintin Fatonah, S.Sos, M.Si. Kepala Sub Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

<sup>134</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Haris Sutarta, Sekretaris Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

dibayarkan oleh wajib pajak saat terutangnya pajak. Disini yang dimaksud dengan saat terutangnya pajak adalah :<sup>135</sup>

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
2. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
4. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
5. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan.
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
10. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
11. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
12. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
13. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

---

<sup>135</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Haris Sutarta, Sekretaris Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

14. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
15. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

Namun faktanya yang terjadi di Kabupaten Sleman pengenaan pajak BPHTB dengan dasar penghitungan berdasarkan harga transaksi tersebut dalam pelaksanaannya menghadapi banyak kendala. Salah satu kendala yang dihadapi oleh Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman adalah banyaknya para penjual dan para pembeli tanah yang melakukan pembayaran atas pembelian tanah dengan cara cicilan. Tingginya masyarakat yang menggunakan sistem pembayaran cicilan tersebut merupakan salah satu faktor yang menimbulkan asumsi dari kerugian pembayaran pajak BPHTB.

Menurut Ibu Tintin Fatonah kasus seperti itu banyak sekali terjadi di Kabupaten Sleman. Salah satunya yang dilakukan oleh Ibu Rokhimah, dalam hal ini ibu Rokhimah membeli tanah seluas 474 m yang terletak di dusun Gemutri, Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Pembelian tanah yang dilakukan oleh ibu Rokhimah terjadi pada tahun 2013 dengan cara dicicil dan baru lunas di tahun 2019. Atas lunasnya cicilan pembayaran tanah tersebut ditindak lanjuti oleh penjual dan pembeli dengan penandatanganan akta jual beli yang salah satu syaratnya mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran pajak BPHTB berdasarkan kesepakatan harga pasar tanah di tahun 2013 sesuai kesepakatan harga transaksi jual beli tanah tersebut. Pembayaran yang dilakukan oleh Ibu Rokhimah tersebut ditolak oleh Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman dengan alasan terdapat selisih angka pembayaran BPHTB karena menggunakan dasar nilai transaksi di tahun 2013. Seharusnya dasar

penghitungan pajak BPHTB sebagaimana kasus diatas tidak boleh menggunakan dasar harga transaksi yang disepakati di tahun 2013, namun harus berdasarkan harga pasar di tahun dilakukannya validasi pajak.<sup>136</sup>

Permasalahannya disini adalah harga pasar di tahun 2013 dengan harga pasar di tahun 2019 terpaut sangat tinggi. Sementara wajib pajak keberatan kalau diminta harus membayar pajak BPHTB berdasarkan harga pasar di tahun 2019 dengan alasan terlalu tinggi nominalnya. Disinilah Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman menawarkan solusi agar wajib pajak tetap dapat membayar pajak BPHTB dengan nominal yang dapat dikompromikan. Nominal yang dikompromikan disini maksudnya adalah diambil besaran nominal yang mendekati harga pasar ditahun dilakukannya validasi pajak, dalam permasalahan yang penulis utarakan adalah di tahun 2019.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan wajib dikenakan pajak BPHTB berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak dalam hal jual beli adalah harga gtransaksi antara penjual dan pembeli. Namun dalam prakteknya apabila terjadi permasalahan sebagaimana penulis utarakan pada paragraf sebelumnya, pegawai Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman selaku otoritas penarik pajak dalam menentukan dasar pengenaan pajak BPHTB bukan berdasarkan harga transaksi namun berdasarkan taksiran dari Badan Keuangan dan Aset Daerah. Disini yang menjadi parameter

---

<sup>136</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Tintin Fatonah, S.Sos, M.Si. Kepala Sub Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

dasar harga transaksi yang digunakan Badan Keuangan dan Aset Daerah adalah nominal harga yang mendekati harga pasar wajar di tahun dilakukannya validasi pajak yaitu di tahun 2019 dalam kasus sebagaimana penulis utarakan diatas.<sup>137</sup>

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Tintin Fatonah selaku pegawai Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman yang salah satu tugas pokoknya mengurus mengenai pemungutan pajak BPHTB diperoleh informasi bahwa hal demikian terjadi karena ingin mencari solusi yang paling baik agar wajib pajak tetap tertib dalam membayar pajak. Selain itu juga karena dengan alasan pemerintah daerah harus tetap mempunyai masukan agar dapat memenuhi kebutuhan rumah tangga daerah yang salah satunya adalah melalui pemungutan pajak daerah. Selain itu tidak jarang juga ada wajib pajak yang tidak jujur dalam menuliskan harga nilai transaksi pada akta jual beli. Apabila terjadi seperti itu maka dalam menentukan parameter dasar harga transaksi Badan Keuangan dan Aset Daerah memiliki cara. Adapun cara tersebut adalah dengan mengklasifikasi para pihak yaitu penjual dan pembeli ke harga yang sebenarnya. Cara mengklasifikasinya adalah dengan :<sup>138</sup>

1. Meminta para pihak yaitu penjual dan pembeli untuk menunjukkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).
2. Meminta para pihak yaitu penjual dan pembeli untuk menunjukkan bukti transaksi. Dalam hal ini biasanya berupa bukti transfer.

---

<sup>137</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Tintin Fatonah, S.Sos, M.Si. Kepala Sub Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

<sup>138</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Tintin Fatonah, S.Sos, M.Si. Kepala Sub Bidang Pendaftaran Pendataan dan Penetapan, Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (17 Maret 2020)

3. Meminta para pihak untuk yaitu penjual dan pembeli untuk membuat surat pernyataan harga sebenarnya atau kesepakatan harga kedua pihak.

Menurut penulis, Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman tidak menjalankan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal ini menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum. Seharusnya pemungutan pajak harus menjunjung tinggi kepastian hukum agar tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan.

**B. Dasar Hukum Dilakukannya Perundingan Nominal Pembayaran Pajak oleh Wajib Pajak dan pegawai BKAD Kabupaten Sleman Sebagai Solusi atas Kurangnya Pembayaran pajak BPHTB oleh Wajib Pajak**

Menurut Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur waktu, tempat dan tata cara pembayaran. Waktu pembayaran pajak adalah saat terutangnya pajak ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak

tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dan pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya hak, peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.<sup>139</sup>

Selanjutnya dalam Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga diatur mengenai tempat pembayaran pajak BPHTB. Dalam Peraturan Bupati tersebut disebutkan bahwa wajib pajak membayar pajak yang terutang di bank yang ditetapkan oleh Bupati. Selain waktu dan tempat pembayaran pajak BPHTB juga diatur mengenai tata cara pembayaran pajak BPHTB tersebut. Tata cara pembayaran pajak BPHTB adalah setiap wajib pajak wajib mengisi surat setoran pajak daerah yang selanjutnya disebut SSPD, surat setoran pajak daerah tersebut wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap oleh wajib pajak. Setiap wajib pajak, wajib menghitung pajak yang terutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD yang berlaku juga sebagai surat pemberitahuan pajak daerah

---

<sup>139</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Harda Kiswaya, Kepala Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (20 Maret 2020)

yang selanjutnya disebut SPTPD. SSPD merupakan alat untuk melakukan pembayaran pajak terutang dan sekaligus menjadi alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada pejabat yang ditunjuk. SSPD wajib disampaikan kepada kepala BKAD oleh wajib pajak sebelum dilaksanakan pembayaran. Dalam hal pajak yang terutang nihil wajib pajak tetap mengisi SSPD dengan keterangan nihil. SSPD dicetak sejumlah 3 (tiga) lembar, masing-masing lembar untuk wajib pajak, BKAD dan kantor pertanahan.<sup>140</sup>

Dalam kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh Ibu Rokhimah, jual beli dilakukan pada tahun 2013 dengan cara dicicil. Jual beli baru bisa dilunasi pada tahun 2019. Berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 tahun 2018 jual beli yang dilakukan oleh Ibu Rokhimah dari sisi waktu pembayaran pajak sudah menjadi hutang pajak pada saat dilakukan jual beli di tahun 2013. Kenyataannya karena pelunasan dilakukan dengan cara dicicil maka akta jual beli baru bisa ditandatangani di tahun 2019 pada saat cicilan tersebut sudah lunas. Disisi lain pajak terutang harus dibayar pada saat terutangnya pajak (dalam kasus Ibu Rokhimah pada tahun 2013).

Harga tanah ditahun 2013 berbeda dengan harga tanah ditahun 2019. Pembayaran pajak terutang mestinya dilakukan ditahun 2013, tetapi akta jual beli belum bisa ditandatangani waktu itu. Sehingga persyaratan lahirnya akta jual beli belum bisa dilakukan mengingat pajak BPHTB belum dibayarkan.

---

<sup>140</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Harda Kiswaya, Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, (20 Maret 2020)

Seharusnya ketika terjadi pelunasan ditahun 2019 pajak BPHTB bisa dibayarkan dengan menggunakan dasar harga tahun 2019. Akan tetapi kenyataannya dasar harga jual beli antara dua pihak terjadi dan menggunakan dasar ditahun 2013. Disini terjadi perbedaan harga yang sangat signifikan. Pihak pembeli tidak bersedia membayar pajak BPHTB menggunakan dasar harga ditahun 2019, karena terlalu tinggi. Pihak BKAD selaku pemungut pajak BPHTB tidak mau menggunakan dasar harga 2013 karena terlalu rendah dibanding jika menggunakan harga ditahun 2019. Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 tahun 2018 belum/tidak mengatur atau tidak mengakomodasi terjadinya kasus pembayaran pajak BPHTB seperti yang terjadi ini.

Sebagai jalan keluar ditempuhlah perundingan antara pemungut pajak dengan wajib pajak. Dengan perundingan diharapkan dapat memperoleh solusi atau jalan keluar dari permasalahan yang ada. Semangat yang dibangun adalah tidak merugikan semua pihak. Wajib pajak tidak terlalu berat dibebani dan pemungut pajak tidak dirugikan. Jalan keluar ini lebih bersifat kebijakan teknis dan sesaat. Dalam jangka panjang kebijakan seperti ini dibakukan dengan aturan yang pasti. Hal inilah yang menjadi latar belakang dilakukannya perundingan antara wajib pajak dengan pemungut pajak untuk mencari jalan keluar terkait dengan permasalahan pembayaran pajak BPHTB kaitannya dengan jual beli tanah yang dilakukan dengan cara dicicil.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, maka dihasilkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan wajib dikenakan pajak BPHTB berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak dalam hal jual beli adalah harga transaksi antara penjual dan pembeli. Namun dalam prakteknya apabila terjadi jual beli tanah secara cicilan sebagaimana telah diutarakan diatas ternyata apa yang ada dalam Pasal 7 tersebut belum terimplikasi dengan baik, yang digunakan sebagai parameter dasar penarikan pajak BPHTB bukan berdasarkan harga transaksi namun berdasarkan taksiran dari Badan Keuangan Dan Aset Daerah. Disini yang menjadi parameter dasar harga transaksi adalah nominal harga yang mendekati harga pasar wajar di tahun dilakukannya validasi pajak.
2. Berdasarkan rumusan masalah kedua yaitu dasar hukum dilakukannya perundingan nominal pembayaran pajak oleh wajib pajak dan pegawai BKAD Kabupaten Sleman sebagai solusi atas kurangnya pembayaran pajak BPHTB oleh wajib pajak belum diatur dalam peraturan daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, maka diperoleh saran sebagai berikut:

1. Secara faktual jual beli tanah dengan cara mencicil/mengangsur tidak bisa dilarang. Pembayaran pajak BPHTB terkait dengan model jual beli tanah dengan cara mengangsur harus diberi jalan keluar/solusi. Jalan keluar atau solusi tersebut harus diberi payung hukum.
2. Perlu dilakukan revisi terhadap Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sedemikian rupa sehingga bisa memberikan jalan keluar terkait pembayaran pajak BPHTB apabila jual beli dilakukan dengan model cicilan/angsuran.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Sumber Buku

- Achmad Tjahyono, Muhammad Fakhri Husein, *Perpajakan*, Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta, 2005.
- Agus Dwiyanto dkk, *Reformasi : Tata Pemerintah dan Otonomi Daerah*, ctk. Kedua, sekjen dan kepanitaraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006.
- Ahmad Ilham Sholihin, *Ekonomi Syariah*, Reksa Dana, Semarang, 2013.
- Atep Adya Barata, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Menghitung Obyek Dan Cara Pengajuan Keberatan*, Sinar Grafika, Bandung, 2006.
- Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Pusat Studi Hukum FH UII, Yogyakarta, 2001.
- Heru Supriyanto, *Cara Menghitung PBB, BPHTB Dan Bea Materai*, Edisi Kedua, Buku Kita, 2008.
- H. Hamdan Aini, *Perpajakan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993.
- H.M. Buzeizalti, *Hukum Pemda Otonomi Daerah dan Implikasinya*, ctk. Pertama, Total Media, Yogyakarta, 2013.
- Josep Riwu Kabo, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*, cetakan keempat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.
- Kautsar Riza Salman, *Pajak Untuk Entitas Syariah*, Mitra Wacana Media, Malang, 2017.
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, C.V. Andi Offset, Yogyakarta, 2013.
- Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005.
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah*, CV Sagung Seto, Semarang, 2011
- Muhammad Djafar Saidi, S.H., M.H., *Pembaruan Hukum Pajak*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

- Mulyadi, *Pajak Dan Zakat Dalam Lingkup Keuangan Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- M. Laica Marzuki, *Berjalan-jalan Diranah Hukum*, Ctk Kedua, Sekjen Dan Kepanitraan Mahkamah Konstitusi RI. Jakarta. 2006.
- M. Nasroen, *Masalah Masalah Sekitar Otonomi Daerah*, Wolters, Jakarta, 1995.
- Nimatul Huda, *Otonomi Daerah*, Bahan Perkuliahan Pasca Sarjana FH UII, Yogyakarta, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Kesatu, Kencana, Jakarta, 2017.
- Rismawati Sudirman, Antong Amirudin, *Perpajakan Pendekatan Teori dan Praktik*, Empat Dua Media, Malang, 2012.
- Suroso, *Implikasi Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa Dalam Komparasi (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)*, Tesis, 2018.
- S.F. Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, FH UII Press, Yogyakarta, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Sumyar, *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2004.
- Sutrisno P.H., *Dasar Dasar Ilmu Keuangan Negara*, BPFE, Yogyakarta, 1981.
- Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2016.
- Tresna, *Bertamasya Ke Taman Ketata Negara*, Dibya, Bandung, 2009.
- Winidyari Annisa Sari, *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah di Kota Yogyakarta*, Skripsi, 2014.
- Wiwoho Usman Yatam, dkk, *Zakat Dan Pajak*, PT bina Rena pariwisata, Surabaya, 2010.
- Y. Sri Pudyatmoko, S.H, M.Hum, *Hukum Pajak Edisi Revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.

**b. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 11 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Peraturan Bupati Sleman Nomor 32.2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

**c. Sumber Jurnal**

Apipudin, Konsep Jual Beli Dalam Islam (*Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab Fiqh 'Ala al-Madahib*), Jurnal ISLAMINOMIC, Vol. No. 2, Agustus 2016.

Gazali, *Pajak Dalam Prespektif Hkm Islam Dan Hkm Positif*, Jurnal Fakultas Syari'ah Dan Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Mataram, Juli 2017.

Iwan Adi Prasetyo, *Peranan Pajak Hotel Dan Restoran Terhadap PJK Daerah Di Kota Sukoharjo*, Skripsi FH UII, 2005

Nita Widyastutie, *Pelaksanaan Pemilukada Aceh Menurut UU No 11 Th 2006 Ttg Pemerintah Daerah*, Tesis Program Pasca Sarjana FH UII, 2012.

# LAMPIRAN





**PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN**  
**BADAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH**  
Jalan Parasamya No. 6, Beran, Tridadi, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta,  
Telepon (0274) 866039, Faksimile (0274) 866039 pswt 1344 Kode Pos 55511

SURAT KETERANGAN

Berdasarkan Surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Nomor :  
62/Dek/70/SR/Div/URT/TU/H/II/2020, Perihal Izin Penelitian tertanggal 28 Februari 2020, dengan ini  
menerangkan bahwa:

Nama : Galih Adhikarsa Pujarta  
No. Mahasiswa : 15410092  
Program Studi : Hukum  
Alamat : Gamplong III/RT 01/RW 06, Sumberrahayu, Moyudan,  
Sleman  
Telp. Rumah/HP : 085951637802  
Dosen : Dr. Winaryu Erwiningsih, SH., M.Hum  
Pembimbing

Yang bersangkutan telah melakukan Penelitian dengan memohon keterangan/data dan wawancara  
di Badan Keuangan Aset Daerah Kabupaten Sleman terkait dengan penyusunan karya ilmiahnya yang  
berjudul: *Analisis Terhadap Aturan Keterlambatan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan  
Bangunan Di Kabupaten Sleman.*

Demikian surat keterangan dibuat dan untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Haris Sutarta, SE, MT  
NIP 196408311993031006  
Sekretaris BKAD Kab. Sleman