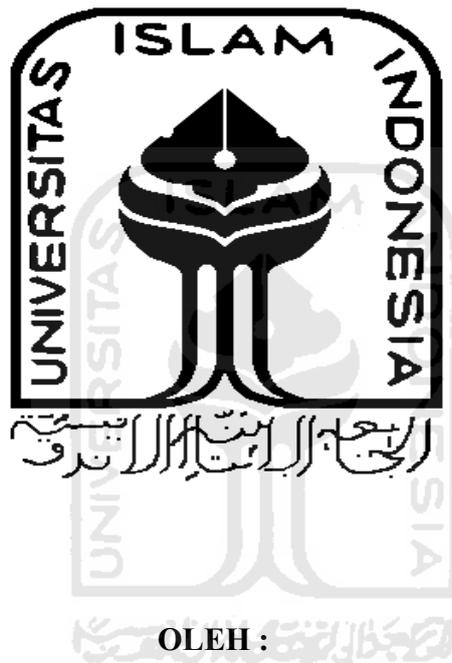


**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM OPTIMALISASI
PEMUNGUTAN BEA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) GUNA MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN**

SLEMAN

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : JEMI GRAHONO SURYO GUPITO, SH.
NO. MHS. : 015921016
BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2017



PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
OPTIMALISASI PEMUNGUTAN BEA PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) GUNA MEWUJUDKAN KEPASTIAN
HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN

Oleh :

Nama Mhs. : JEMI GRAHONO SURYO GUPITO, SH.

No. Pokok Mhs. : 015921016

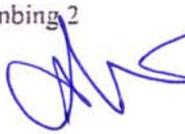
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Rabu tanggal 30 September tahun 2020

Pembimbing 1


Dr. Ridwan, SH., M.Hum

Yogyakarta, 12 November 2020

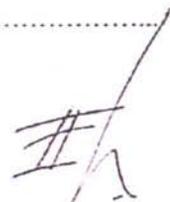
Pembimbing 2


Rio Kustianto W, S.H., M.Hum.

Yogyakarta,

Anggota Penguji

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

Yogyakarta.....


Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister (S-2) Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA
PROGRAM KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama	:	Jemi Grahono Suryo Gupito,SH
NPM	:	015921016
BKU	:	Kenotariatan

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**PERANAN PPAT DALAM OPTIMALISASI PEMUNGUTAN BEA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNA GUNA MEWUJUDKAN
KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN SLEMAN**

Karya ilmiah telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah serta etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, dan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, Agustus 2020



Jemi Grahono Suryo Gupito,SH

Abstract

PPAT is the one who guides, directs and explains the amount of BPHTB owed for taxpayers. In fact, so far the ignorance and dishonesty of prospective taxpayers in paying taxes is often detrimental to regional revenues. So PPAT has become the spearhead in efforts to optimize regional revenue from the BPHTB tax sector. This research is juridical empirical, with a statutory approach. Data were collected through document study techniques and interviews with sources. The data analysis in this research was conducted qualitatively descriptive.

As the forefront of PPAT in optimizing the payment of BPHTB in the district of Sleman, namely providing accurate information to taxpayers about the basis for imposition of BPHTB in accordance with regional regulations of Sleman district and appeal to prospective taxpayers to provide real information data on the price of the sale and purchase amount of land as a basis for imposition in calculating the BPHTB tax. This is key to creating legal certainty for the local government of the Sleman regency itself and the taxpayers. This condition can be realized, it will create optimization of BPHTB collection in Sleman Regency.

Keywords: BPHTB, legal certainty, PPAT

Abstrak

PPAT menjadi pihak yang membimbing, mengarahkan, dan menjelaskan mengenai besarnya BPHTB terutang milik wajib pajak. Dalam kenyataan yang terjadi selama ini ketidaktahuan dan ketidakjujuran para pihak dalam pembayaran pajak seringkali merugikan penerimaan daerah. Sehingga PPAT menjadi ujung tombak dalam upaya mengoptimalkan penerimaan daerah dari sektor pajak BPHTB. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis empiris, dengan pendekatan perundang-undangan. Data dikumpulkan melalui teknik studi dokumen dan wawancara terhadap narasumber. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif deskriptif.

Sebagai garda terdepan PPAT dalam optimalisasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Sleman yaitu memberikan informasi yang akurat kepada wajib pajak tentang dasar pengenaan BPHTB yang sesuai dengan Perda Kabupaten Sleman dan menghimbau kepada calon wajib pajak untuk memberikan data informasi yang riil akan besaran harga jual beli tanah sebagai dasar pengenaan dalam penghitungan pajak BPHTB. Hal ini menjadi kunci terciptanya kepastian hukum bagi pihak pemerintah daerah kabupaten Sleman sendiri maupun pihak wajib pajak, apabila kondisi ini dapat diwujudkan maka akan tercipta optimalisasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman.

Kata kunci: BPHTB, Kepastian Hukum, PPAT

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penerapan otonomi daerah tidak dapat dipungkiri telah memberi dampak besar bagi proses pengelolaan keuangan daerah oleh pemerintah daerah masing-masing. Terutama berkaitan dengan wewenang mengelola sumber-sumber pendapatan. Salah satunya dapat dilihat dari pelimpahan wewenang pemungutan Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Sebagai suatu jenis pajak, maka pemungutan BPHTB diatur dengan jelas dalam ketentuan perundang-undangan. Setiap individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, dalam hal ini diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran BPHTB. Pemungutan BPHTB sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang tersebut mengatur objek baru yang sebelumnya tidak diatur dalam undang-undang sebelumnya yaitu tentang waris, penggabungan usaha, dan pemekaran usaha. Penambahan beberapa objek pajak yang baru pada ketentuan Undang-Undang tentang BPHTB dalam hal ini menunjukkan bahwa pemerintah

berusaha untuk mengoptimalkan pemasukan negara dari sektor penerimaan BPHTB.

Pengaturan pemungutan BPHTB melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berkaitan dengan wewenang pemungutan BPHTB yang berada di tangan pemerintah pusat. Undang-Undang tersebut memberikan kewenangan pada Direktorat Jenderal Pajak untuk memungut BPHTB dari masyarakat, sehingga BPHTB dalam hal ini termasuk salah satu bentuk pajak nasional.

Seiring dengan perkembangan penerapan otonomi daerah, maka wewenang pemungutan BPHTB dilimpahkan ke pemerintah daerah. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU tentang PDRD). Berdasarkan peraturan tersebut, BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah yang pemungutannya diserahkan kepada Pemerintah Kota atau Kabupaten. Secara jelas dan rinci posisi BPHTB sebagai bagian dari sumber pendapatan daerah diatur dalam bagian ketujuh belas Pasal 85-93 UU tentang PDRD. Menurut ketentuan tersebut, BPHTB dikenakan bukan hanya pada saat terjadinya jual beli tanah, tetapi juga terhadap setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan (tukar menukar, hibah, waris, pemasukan tanah ke dalam perseroan, dan lain-lain).

Peralihan wewenang pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dapat dilihat sebagai salah satu upaya untuk mengoptimalkan

pendapatan daerah melalui BPHTB. Termasuk dalam hal ini adalah menggali potensi BPHTB sebagai bagian dari pajak daerah secara lebih optimal.¹

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sendiri dapat terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum atau perbuatan hukum tertentu yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subjek hukum yang oleh undang-undang dan peraturan hukum diberi kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal yaitu hak beralih dan hak dialihkan.² Berdasarkan Pasal 86 ayat (2) Undang-Undang tentang PDRD, dapat diketahui bahwa objek pajak BPHTB sendiri meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Ketentuan tersebut semakin memperjelas batas wewenang pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan BPHTB.

Sebagai bagian dari jenis pajak, maka pemerintah daerah dapat memaksakan pemungutan BPHTB. Dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia dapat dilihat dari ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf a yang menyebutkan bahwa “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam Undang-Undang”. Artinya bahwa pemerintah dapat memaksakan pemungutan pajak, termasuk pula pada pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah.

Sementara untuk BPHTB sendiri, mekanisme pemungutannya diatur melalui sistem *self assessment*. Sistem *self assessment* adalah suatu sistem perpajakan

¹ MARIHOT PAHALAMANA SIAHAAN, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 6.

² *Ibid.*, hal. 61.

dimana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.³ Penerapan sistem tersebut berarti wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), meskipun pada prakteknya yang melakukan perhitungan BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam meningkatkan penerimaan pajak yang dipungut dalam sistem *self assessment* tidaklah mudah. Kelemahan dari sistem tersebut adalah karena sistem self efektivitas pemungutannya sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang dalam jumlah benar yang sesungguhnya.⁴

Kabupaten Sleman sebagaimana diketahui merupakan kawasan dengan perkembangan yang sangat cepat di wilayah Yogyakarta. Pemerintah daerah Kabupaten Sleman sendiri dalam hal ini dapat dikatakan cukup mampu menggali potensi BPHTB sebagai bagian dari pajak daerah. Pada tahun 2013, dari 10 sektor pajak daerah di Kabupaten Sleman, BPHTB menjadi sumber pendapatan pajak yang terbesar, yaitu dengan realisasi mencapai Rp 82 miliar.⁵

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa PPAT menjadi pihak yang membimbing, mengarahkan, dan menjelaskan mengenai besarnya BPHTB terutang milik wajib pajak. Oleh sebab itu, pemungutan BPHTB secara optimal sebagai bagian dari pajak daerah tidak terlepas dari peranan PPAT ketika

³ Safri Nurmanu, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, hal. 110.

⁴ *Ibid.*

⁵ Fernan Rahadi, 2014, "Tunggakan PBB di Sleman Capai Rp 16 miliar", diakses dari m.republika.co.id/berita/nasional/jawa-tengah-diy-nasional/14/02/25/n1-tunggakan-pbb-di-sleman-capai-rp-16-miliar, pada tanggal 1 Mei 2014 pukul 15.00 WIB.

menjalankan tugas pekerjaannya tersebut. Terkait hal tersebut, PPAT akan secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak. Peran PPAT dapat terwujud optimal ketika PPAT turut memberikan himbauan kepada calon wajib pajak untuk menyelesaikan kewajibannya membayar BPHTB yang berdasarkan sistem pemungutan *self assessment*. Dalam kenyataan yang terjadi selama ini ketidaktahuan para pihak dalam pembayaran pajak seringkali merugikan penerimaan daerah karena penghitungan pajak oleh wajib pajak tidak sesuai dengan transaksi harga pasar yang riil terjadi di lapangan. Seolah - olah harga transaksi dibuat lebih kecil daripada transaksi riil sebenarnya demi untuk menghindari pembayaran pajak yang besar sesuai dengan harga riil sebagai dasar penghitungan pajak dalam jual beli tanah. Banyak juga terjadi faktor jual beli yang terjadi pada 10 tahun yang lalu tetapi pengurusan balik namanya diproses pada tahun saat ini, penghitungan pajaknya pun membingungkan para pihak yang bertransaksi, disinilah peran PPAT dalam menghimbau dan memberi pengertian kepada para pihak dalam melakukan penghitungan besarnya pajak yang terutang sesuai dengan undang-undang yang berlaku agar bisa menjamin kepastian hukum bagi para pihak dan pemerintah daerah dalam pemungutan BPHTB.

Uraian tersebut menunjukkan bahwa capaian positif pemungutan BPHTB melalui sistem *self assessment* tidak terlepas dari peran PPAT. Hal tersebut menarik untuk dikaji lebih mendalam, sehingga penulis akan menyusun penelitian berjudul “Peranan PPAT dalam Optimalisasi Pemungutan Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Guna Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sleman”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana peranan PPAT dalam optimalisasi pemungutan BPHTB guna mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman?
2. Apa saja hambatan bagi PPAT dalam pelaksanaan optimalisasi pemungutan BPHTB guna mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis peranan PPAT dalam optimalisasi pemungutan BPHTB guna mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman.
2. Mengetahui hambatan-hambatan bagi PPAT dalam pelaksanaan optimalisasi pemungutan BPHTB guna mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

Berikut merupakan beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian ini:

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Khususnya berkaitan dengan bidang kajian kenotariatan, terkait dengan peran PPAT yang dikaji dalam penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat berkontribusi bagi masyarakat, pemerintah, maupun untuk kalangan PPAT terkait dengan pelaksanaan dari pemungutan BPHTB. Selain itu, identifikasi faktor pendukung dan penghambat yang akan dilakukan pada penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan untuk *stakeholders* terkait dalam rangka mengoptimalkan pemungutan BPHTB.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan pada berbagai referensi, penulis menemukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini. Judul penelitian “Peran PPAT dalam Optimalisasi Pemungutan Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Guna Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sleman” sepanjang pengetahuan penulis belum pernah diteliti oleh peneliti lain sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu memuat perbedaan dengan penelitian ini, sehingga keaslian dari penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan. Penelitian terdahulu yang memiliki kaitan dengan penelitian ini antara lain yaitu:

1. Penelitian Tesis oleh Hotmarito pada tahun 2012 dengan judul “Peran Notaris Selaku PPAT dalam Penerapan Sistem *Self Assessment* pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan”.⁶ Penelitian

⁶ Diana Idola Hotmrito, 2012, Peran Notaris Selaku PPAT dalam Penerapan Sistem Self Assessment pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan, *Tesis*, Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

tersebut bertujuan untuk memahami pengaturan mengenai peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli atastanah dan bangunan, serta mengidentifikasi kesulitan penerapan peran tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara teknis, peran PPAT di lokasi penelitian didasarkan pada Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sementara kendala di lapangan berkaitan dengan hambatan berupa masalah teknis pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah yang kemudian memperlambat kerja PPAT. Sama seperti penelitian yang akan penulis lakukan, penelitian ini juga berfokus pada peran PPAT terkait mekanisme *self assessment* pada pemungutan BPHTB. Perbedaannya adalah penelitian tersebut hanya fokus pada proses jual beli saja, sedangkan penelitian yang akan penulis lakukan mengkaji peran PPAT untuk setiap akta otentik yang dibuat terkait dengan pemungutan BPHTB.

2. Penelitian Tesis oleh Linda pada tahun 2008 dengan judul “Perlindungan Hukum terhadap para Pihak dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Dikaitkan dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB dan PPh”.⁷ Penelitian tersebut bertujuan untuk mengkaji secara yuridis normatif perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dan bangunan terkait dengan kewajiban pembayaran BPHTB dan PPh. Hasil penelitian menunjukkan bahwa batas lokasi tempat pembayaran BPHTB

⁷ Linda, 2008, Perlindungan Hukum terhadap para Pihak dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Dikaitkan dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB dan PPh, *Tesis*, Medan, Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara.

mengakibatkan proses pembayaran BPHTB untuk perbuatan hukum jual beli menjadi terhambat. Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Perbedaan terlihat dari beberapa hal. Pertama adalah pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif, sedangkan penulis akan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Perbedaan lain adalah fokus kajian penelitian tersebut yang lebih pada unsur kepastian hukumnya, sedangkan penelitian penulis lebih fokus pada peran PPAT untuk mengoptimalkan BPHTB.

3. Penelitian Tesis oleh Wio dengan judul “Analisis Yuridis Pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pewarisan Bagi Tanah Bersertifikat dan Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Kabupaten Sleman)”.⁸ Penelitian tersebut mengkaji proses pembebanan BPHTB yang terjadi karena pewarisan tanah bersertifikat dan tanah belum bersertifikat di Kabupaten Sleman dan mengetahui sebab terjadi perbedaan pengenaan BPHTB pada pewarisan tanah bersertifikat dan tanah belum bersertifikat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebab terjadinya perbedaan pengenaan pajak BPHTB pada pewarisan tanah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat berhubungan dengan kesepakatan para ahliwaris untuk membagi harta warisan. Tanah belum bersertifikat, proses turun waris sekaligus konversi hak, sehingga yang tercantum dalam sertifikat adalah nama pemegang hak dan pengenaan BPHTB terjadi

⁸ Claudya M. Noviaty Teku Wio, Analisis Yuridis Pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pewarisan Bagi Tanah Bersertifikat dan Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Kabupaten Sleman), *Tesis*, Yogyakarta, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

sekali. Tanah bersertifikat terjadi pembebanan BPHTB secara dua kali apabila hal ini berhubungan dengan kepemilikan hak bersama (kumulatif) yang kemudian dipecah lagi menjadi hak individu. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, meskipun keduanya berlokasi di Kabupaten Sleman. Penelitian yang akan penulis lakukan lebih fokus pada peran PPAT untuk mengoptimalkan pemungutan BPHTB untuk setiap jenis akta yang dibuat. Kajian akan dilakukan secara yuridis empiris. Sementara penelitian tersebut berfokus pada proses beralihnya hak atas tanah karena pewarisan saja, serta penelitian dilakukan secara yuridis normatif.

F. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang PPAT

a. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. PPAT juga dapat diartikan sebagai pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan

hak atas tanah sebagai tanggungan.⁹ Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa pada dasarnya PPAT merupakan pejabat berwenang untuk pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah.

Sementara itu, pengertian PPAT secara spesifik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 pada Pasal 1 butir 1, butir 2, dan butir 3 menunjukkan bahwa PPAT dapat dibedakan menjadi tiga. Ketiga macam PPAT tersebut merujuk pada tiga pengertian PPAT sebagai berikut:

- 1) Butir 1: PPAT tetap adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 2) Butir 2: PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat.
- 3) Butir 3: PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

⁹ Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 3.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 pada Pasal 1 butir 1, butir 2, dan butir 3 tersebut, maka dapat dilihat bahwa PPAT berkaitan dengan tiga macam pengertian, yaitu PPAT tetap, PPAT sementara, dan PPAT khusus. PPAT tetap adalah PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. PPAT sementara merupakan pejabat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT karena di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT. Sementara PPAT khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas dalam membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah khusus.

b. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Pengangkatan PPAT ditentukan sesuai aturan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 5 sebagai berikut:

- (1) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- (2) PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- (3) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus:
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.
 - b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara

sahabat berdasarkan asas resiporitas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT khusus.

Sementara itu, secara lebih spesifik pemerintah menetapkan syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata- nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Pada sisi lain, ketentuan pemberhentian PPAT diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena beberapa sebab berikut:

- (1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - a. meninggal dunia;

- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan pemerintah ini.
- (2) Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) dengan mempertimbangan kesehatan yang bersangkutan.

Sementara ketentuan untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus akan berhenti sebagai PPAT apabila tidak memegang jabatan sebagaimana dijelaskan sebelumnya atau diberhentikan oleh Menteri. Khusus untuk PPAT yang tidak memegang jabatannya karena menjadi Notaris di luar wilayah kerjanya sebagai PPAT, dapat diangkat menjadi PPAT di wilayah kerja Notaris yang baru apabila formasi PPAT di daerah tersebut belum tertutup.

Selain pemberhentian PPAT, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mengatur pemberhentian PPAT oleh Menteri. Pemberhentian tersebut dibedakan menjadi tiga, yaitu diberhentikan dengan hormat, tidak hormat dan sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) yaitu:

- (2) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, karena:
 - a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri/kepala atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta.
 - d. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau

- e. berada di bawah pengampunan secara terus- menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
- (3) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:
- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
 - b. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- (4) PPAT diberhentikan sementara karena:
- a. sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara selama- lamanya 5 (lima) atau lebih berat;
 - b. tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain dari pada tempat kedudukan sebagai PPAT;
 - e. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 - f. berada di bawah pengampunan; dan/atau
 - g. melakukan perbuatan tercela.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemberhentian PPAT dapat terjadi secara hormat, tidak hormat maupun sementara. Adapun pengangkatan PPAT dilakukan berdasarkan pada aturan-aturan umum maupun pemenuhan syarat khusus yang telah diatur.

2. Tinjauan tentang Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Pengertian BPHTB

Pada dasarnya, Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.¹⁰ Sementara secara yuridis, pengertian BPHTB dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut: "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak".

Pengertian BPHTB tersebut menunjukkan bahwa BPHTB tidak dapat dilepaskan dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah secara lebih spesifik menunjukkan bahwa perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan.¹¹ Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1969 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan lainnya yang berlaku yaitu:¹²Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan Hak

¹⁰ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hal. 42.

¹¹ Mustafa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: KaryaMedia, hal. 24.

¹² *Ibid.*, hal. 25.

Pengelolaan. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dipahami bahwa pada dasarnya BPHTB dikenakan pada setiap peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan.

b. Subjek BPHTB

Subjek BPHTB diatur dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut:

- (1) Yang menjadi Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini.

Sementara Wajib Pajak berarti orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Artinya bahwa BPHTB dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah tersebut menjadi wajib pajak BPHTB.

Pribadi dalam hal ini berarti perseorangan. Sementara yang dimaksud dengan Badan berdasarkan pada ketentuan tersebut adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha, meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk

apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.¹³ Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa subjek BPHTB dapat berupa individu perseorangan maupun badan.

c. Objek BPHTB

Pada dasarnya, objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi 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 keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, pemberian hak baru karena pelepasan hak, dan pemberian hak baru di luar pelepasan hak.¹⁴

Sementara itu, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mengatur objek pajak dalam BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang di antaranya meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak mencakup waris, jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan

¹³ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hal. 72.

¹⁴ Valentina Sri S., dan Aji Suryo, 2003, *Perpajakan Indonesia, Seri Belajar untuk Mahasiswa*, Yogyakarta: UPP MPP YKPN, hal. 2.

hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, serta hadiah.

Untuk pemberian hak baru mencakup kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak; serta di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undang yang berlaku.

d. Tarif BPHTB

Tarif BPHTB dihitung sesuai dasar dari pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi adalah sebesar 5%. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dimaksud memiliki beberapa makna, tergantung pada proses terjadinya peralihan hak atas tanah yang terjadi, yaitu:²⁰

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

²⁰ ²⁰ Mustafa, *Op.Cit.*, hal. 27.

- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan tetap adalah nilai pasar.
- 9) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar.
- 10) Penggabungan usaha adalah nilai pasar.
- 11) Peleburan usaha adalah nilai pasar.
- 12) Pemekaran usaha adalah nilai pasar.
- 13) Hadiah adalah nilai pasar.
- 14) Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Jika NPOP lebih kecil nilainya dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan maka yang dipergunakan adalah nilai berdasarkan NJOP PBB. Sementara Pasal 87 dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak di Kabupaten Sleman adalah ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Khusus untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi dan masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah adalah sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Artinya bahwa jika NPOP terhitung di bawah batas tersebut, maka BPHTB terhutang adalah nihil.

e. Penentuan BPHTB Terutang

Saat penentuan terutangnya pajak BPHTB adalah sebagai berikut.²¹

- 1) Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - e. Pemindahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - f. Penggabungan usaha
 - g. Peleburan usaha
 - h. Pemekaran usaha
 - i. Hadiah
- 2) Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang.
- 3) Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk putusan hakim.
- 4) Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan untuk hibah wasiat dan waris.
- 5) Sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk:

²¹ ²¹ Mardiasmo, 2000, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hal. 291-292.

- a) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
- b) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak

f. Pemungutan BPHTB

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mengatur kewenangan pemungutan BPHTB berada di tangan pemerintah pusat. Seiring dengan perkembangannya, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatur bahwa pemungutan BPHTB merupakan bagian dari wewenang pemerintah daerah. Oleh sebab itu, sejak tahun 2009 dalam hal ini pemungutan BPHTB tidak lagi dilakukan oleh pemerintah pusat, tetapi oleh pemerintah daerah.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dinyatakan bahwa: “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB untuk disetorkan ke kas negara.

Terkait dengan hal tersebut, pemungutan BPHTB dalam hal ini dikenal dengan istilah *Self Assessment*, yaitu dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak

terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak. Oleh sebab itu, wajib pajak memiliki tanggungjawab untuk menghitung sendiri serta menetapkan hutang pajaknya sendiri.

Sistem *self assessment* pemungutan BPHTB terdapat pula pada mekanisme pemberian pengurangan BPHTB sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 3 ayat (1) yaitu Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum melakukan pembayaran dan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan. Pada sistem ini Wajib Pajak akan mengisi formulir Surat Setoran BPHTB (SSB) sendiri/kuasa serta menghitung berapa pajak terutang yang harus dibayar sesuai ketentuan dan ditandatangani kemudian Pajak terutang yang telah dituangkan dalam SSB di bayar kepada Kas Negara melalui Kantor Pos atau Bank BUMN atau tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan.

3. Asas Kepastian Hukum

Definisi kepastian hukum dapat dilihat dari pendapat dasar mengenai kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Radburch berikut:

“Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif yakni perundang-

undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti. Ketiga, bahwa kenyataan atau fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.”¹⁵

Berdasarkan definisi tersebut, dapat dikatakan bahwa kepastian hukum memiliki kaitan dengan beberapa hal. Secara keseluruhan, kepastian hukum tersebut berkaitan dengan hukum positif yang jelas. Artinya, hukum positif sebagai suatu dasar aturan atau ketentuan harus jelas dan tidak multi tafsir. Kondisi demikian akan membuat peraturan dapat diterapkan dengan jelas pula. Ketentuan hukum yang multitafsir dapat menimbulkan adanya keragu-raguan dalam pelaksanaan, sehingga capaiannya menjadi tidak optimal.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas yang dimaksud dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis berarti mampi menjadi suatu sistem norma dengan norma lain, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.¹⁶

¹⁵Satjipto Rahardjo, 2002, *Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, hal. 25.

¹⁶ *Ibid.*

4. *Self Assessment* dalam Pemungutan Pajak

Pajak dapat dipahami sebagai gejala sosial dalam masyarakat yang majemuk, dimana manusia hidup berkelompok dan berinteraksi satu sama lain menimbulkan suatu hubungan timbal balik antara individu dan masyarakat. Pajak merupakan peralihan uang (harta) dari sektor swasta atau individu ke sektor masyarakat atau pemerintah, tanpa ada imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk.⁶ Uang pajak yang diterima pemerintah dikeluarkan lagi ke masyarakat untuk membiayai kepentingan umum masyarakat, sehingga memberi dampak yang sangat besar pada perekonomian masyarakat (makro ekonomi).⁷

Terdapat tiga mekanisme pemungutan pajak, yaitu:¹⁵

a. *Official Assesment System*

Ketentuan dalam sistem ini, besar pajak yang harus dibayarkan Wajib Pajak ditentukan oleh pemerintah, tanpa banyak melibatkan Wajib Pajak. Wajib Pajak melaksanakan kewajiban dengan membayar pajak, tanpa harus melakukan penghitungan, pengisian SPT, serta pelaporan atas pajaknya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, sistem ini ditetapkan dengan pemungutan pajak bersifat final dan pemungutan pajak ini tidak dapat sebagai kredit pajak.

⁶ Rochmat Soemitro, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung: Refika Aditama, hal.2.

⁷ *Ibid.*

¹⁵ Sigit Hutomo, 2009, *Pajak Penghasilan Konsep dan Aplikasi Berdasarkan UU Nomor 36 Tahun 2008 Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya, hal. 5.

b. *Withholding System*

Penerapan *withholding system* berkaitan dengan pemerintah yang dalam hal ini akan menunjuk orang pribadi atau badan tertentu untuk memungut atau memotong pajak pada saat membayarkan atau terutang penghasilan kepada Wajib Pajak. Pajak yang dipungut bersifat tidak final atau dapat diperlakukan sebagai kredit pajak. Badan atau orang pribadi yang ditunjuk tersebut mempunyai kewajiban untuk memungut, melaporkan, dan menyetorkan pajak. Apabila badan atau orang pribadi tersebut tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya, maka akan dikenakan sanksi atau denda.

c. *Self Assesment System*

Hakikat dari sistem pemungutan pajak penghasilan dilakukan berdasarkan *self assessment*. Wajib Pajak sendiri yang diminta untuk melakukan pembukuan, pelaporan, serta penyetoran pajaknya kepada pemerintah. Inisiatif mendaftarkan diri untuk memperoleh NPWP dan mengisi Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) pun harus muncul dari Wajib Pajak. Ciri-ciri sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak di antaranya adalah:¹⁷

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri;
- 2) Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang;
- 3) Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

¹⁷ Y. Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hal. 61.

BPHTB merupakan salah satu pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. Mekanisme pemungutan melalui *self assessment system* membuat prosesnya rentan dengan pelanggaran karena perhitungan pajak terhutang dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak. Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:¹⁸

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *selfassessment system*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
3. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah
4. Agar Pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan ketentuan tersebut, maka peran PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik terkait dengan hak atas tanah dalam hal ini menjadi sangat penting. Tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan aturan pemungutan BPHTB yang dipenuhi oleh Wajib Pajak secara benar, melalui peran PPAT juga diharapkan pendapatan daerah dari BPHTB dapat dioptimalkan.

¹⁸ Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Penerbit Andi, hal. 289.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan sumber data sekunder atau disebut dengan penelitian kepustakaan, selanjutnya untuk menunjang dan melengkapi data sekunder tersebut, maka dilakukan pula penelitian lapangan sehingga diperoleh data primer.¹⁹ Penelitian terhadap kenyataan yang terjadi dilapangan disebut juga dengan penelitian empiris, penelitian yuridis empiris memungkinkan dilakukannya telaah Undang-Undang atau regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan hukum secara empiris. Hasil dari telaah tersebut dapat dipergunakan untuk memecahkan permasalahan hukum yang diteliti.²⁰ Dalam penelitian ini maka penulis melakukan analisis mengenai peranan PPAT dalam optimalisasi pemungutan BPHTB guna mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akan melakukan penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer.

2. Pendekatan Penelitian

¹⁹ Soerjono Soekanto, 2002, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 52.

²⁰ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 105.

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:²¹

- a. Pendekatan Kasus (*Case approach*)
- b. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute approach*)
- c. Pendekatan Historis (*Historical approach*)
- d. Pendekatan Perbandingan (*Comparative approach*)
- e. Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*)

Adapun pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan di atas adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Dalam hal ini yang bersangkutan dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman, yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang BPHTB.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan proses mencari, mengumpulkan, dan mempelajari berbagai sumber data sekunder yang berhubungan dengan objek penelitian dengan bantuan buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen lainnya.²² Studi dokumen akan dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dipergunakan untuk penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hal 93.

²² *Ibid*, hal. 12.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat diantaranya adalah:
 - a) UUD 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - g) Kode Etik PPAT.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi:
 - a) Buku-buku yang berhubungan dengan tema penelitian; dan
 - b) Artikel, jurnal, majalah dan makalah yang membahas tentang tema penelitian.

b. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian lapangan, digunakan teknik wawancara yang ditujukan kepada narasumber. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab antara peneliti dengan narasumber.²³

1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini akan dilakukan di wilayah Kabupaten Sleman

2) Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Sleman. Pengambilan subjek dalam penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu memilih subjek penelitian berdasarkan kriteria tertentu untuk memastikan informasi yang dimiliki oleh para subjek penelitian sesuai dengan data yang diperlukan pada penelitian. Kriteria tersebut yaitu:

- a. Memiliki wilayah kerja di Kabupaten Sleman
- b. Jumlah PPAT yang akan menjadi subjek penelitian direncanakan berjumlah 6 orang.

3) Instrumen Penelitian

Pengumpulan data melalui teknik wawancara akan dilakukan dengan instrumen berupa pedoman wawancara yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

4. Analisis Hasil penelitian

²³ Agus Salim, 2006, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, Yogyakarta: Tiara Wacana, hal. 89.

Analisis data merupakan proses menyusun data agar dapat ditafsirkan secara lebih mendalam. Analisis data dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif deskriptif. Analisis tersebut dilakukan dengan cara menyajikan data kualitatif yang ada dengan cara mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta yang sedang diteliti.²⁴ Analisis akan dimulai sejak proses pengumpulan data. Data-data yang telah dikumpulkan selanjutnya dipilah yang sesuai dengan rumusan masalah penelitian dengan yang tidak. Data yang tidak sesuai dengan rumusan masalah akan disisihkan terlebih dahulu. Selanjutnya, data dianalisis sehingga dapat diketahui hubungan antara data-data yang ada dengan teori yang digunakan. Tujuannya adalah memperoleh gambaran yang jelas mengenai persoalan yang diteliti. Penggunaan analisis data deksriptif kualitatif memungkinkan hasil analisis dapat dilakukan secara lebih mendalam mengenai peran PPAT untuk optimalisasi pemungutan BPHTB guna mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sleman.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

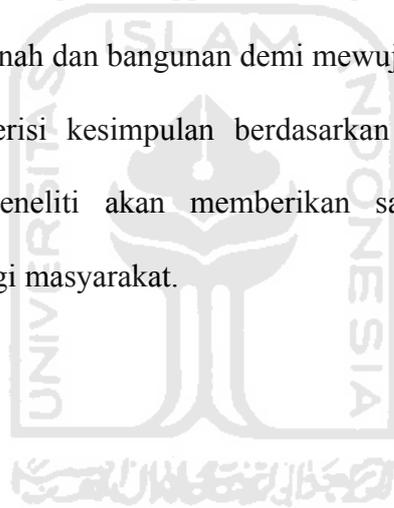
Bab I merupakan pendahuluan yang berisi mengenai latar belakang masalah, identifikasi, pembatasan serta rumusan masalah guna memudahkan penelitian. Pada bab ini juga memuat landasan pemikiran yang digunakan sebagai alat analisis untuk menemukan data dari penelitian yang telah dilakukan dan kemudian data tersebut diolah berdasarkan metode penelitian yang sudah dipaparkan.

²⁴ *Ibid.*, hal. 54.

Bab II adalah uraian mengenai tinjauan umum dan tinjauan yuridis atas obyek penelitian yang telah dilakukan. Bab ini juga menguraikan tentang teori atau asas- asas dan dapat juga berdasarkan ketentuan dalam perundang- undangan tentang pemungutan bea peralihan hak atas tanah dan bangunan untuk menjamin kepastian hukum.

Bab III berisi hasil penelitian yang di dapat, baik hasil penulisan perpustakaan, lapangan, atau kombinasi dari hasil penelitian lapangan dan perpustakaan mengenai peranan pppt dalam optimalisasi pemungutan bea peralihan hak atas tanah dan bangunan demi mewujudkan kepastian hukum.

Bab IV berisi kesimpulan berdasarkan analisa pada bab- bab sebelumnya dan peneliti akan memberikan saran guna mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat.



BAB II

TINJAUAN TENTANG PPAT DAN PAJAK

A. Tinjauan tentang PPAT

1. Tugas Pokok dan Wewenang PPAT

Tugas pokok dan wewenang PPAT secara jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas Pokok PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) PP tersebut adalah sebagai berikut:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1 Jual beli;
 - 2 Tukar menukar;
 - 3 Hibah;
 - 4 Pemasukan dalam perusahaan tertentu;
 - 5 Pembagian hak bersama;
 - 6 Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - 7 Pemberian Hak Tanggungan;
 - 8 Pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut menunjukkan beberapa tugas pokok PPAT. Dapat dilihat bahwa tugas pokok PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna

Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Sementara itu, wewenang PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Wewenang PPAT tersebut yaitu:

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seseorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, maka dapat dilihat bahwa kewenangan PPAT adalah sebagai pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kalurahan dalam melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dan membuat akta otentik tentang perbuatan hukum atas tanah sebagai perubahan penguasaan atas tanah di dalam daerah kerjanya.

Tugas pokok dan wewenang tersebut melekat pada kedudukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta otentik yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah. Oleh sebab itu, pelaksanaan tugas pekerjaan PPAT di dalam daerah kerjanya harus mengacu pada tugas pokok dan wewenang tersebut.

2. Wilayah Kerja PPAT

Wilayah kerja PPAT yang dimaksud dalam hal ini berkaitan dengan daerah kerja PPAT. Daerah kerja PPAT ini dibedakan dalam tiga ketentuan, sesuai dengan perbedaan tiga macam PPAT yang telah disebutkan

sebelumnya. Untuk PPAT tetap, daerah kerjanya merupakan daerah kerja satu wilayah provinsi. Untuk PPAT sementara dan PPAT khusus daerah kerjanya sesuai dengan penunjukannya. Daerah kerja PPAT tersebut telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa:

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.
- b. Daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dalam Peraturan Menteri.

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas berkaitan dengan bidang pendaftaran dan pembuatan akta tanah, jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan wilayah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Fungsi yang berkaitan dengan bidang pendaftaran dan pembuatan akta tanah bagi masyarakat tersebut sangat penting, sehingga harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh sebab itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, PPAT Sementara ditunjuk sebagai Pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Daerah yang belum cukup terdapat PPAT dalam hal ini berarti daerah dengan jumlah PPAT yang belum memenuhi jumlah formasi sebagaimana ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur tentang formasi PPAT.

3. Hak dan Kewajiban PPAT

Hak dan kewajiban PPAT dapat dilihat pada ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 36 jo Pasal 32 ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun berikut:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 yaitu memperoleh uang jasa (honorarium) termasuk uang jasa saksi, tidak boleh melebihi 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkan keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Selain ketentuan mengenai hak-hak PPAT, dalam hal ini ada pula ketentuan mengenai kewajiban PPAT. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yaitu:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d. Menyerahkan protokol PPAT.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g. Berkantor hanya dalam satu kantor sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h. Menyampaikan alamat kantornya yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan dalam pengambilan sumpah jabatan.
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.

- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel dalam bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai hak dan kewajiban PPAT tersebut dapat diartikan sebagai bentuk keadilan bagi profesi PPAT. Terutama berkaitan dengan pelaksanaan tugas pokok dan wewenang yang telah dilaksanakan oleh PPAT.

4. Kode Etik PPAT

Kewajiban, larangan, dan hal-hal yang dikecualikan:

Pasal 3, dalam rangka melaksanakan tugas jabatan, para PPAT serta PPAT pengganti, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Mnenjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;

- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat mengerti dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korp PPAT atas dasar rasa solidaritas dan tolong-menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;

B. Tinjauan tentang Pajak

1. Pengertian Pajak

Pajak merupakan kewajiban bagi warga negara. Setiap warga negara dalam pelaksanaannya membayar pajak sangat diperlukan dalam pembiayaan pembangunan nasional. Bentuk pungutan pajak oleh pemerintah didapatkan dari berbagai macam bentuk pajak. Kewajiban perpajakan setiap warganegara diatur negara dalam undang-undang dan peraturan pemerintah maupun peraturan daerah. Undang-Undang Perpajakan memberikan kepercayaan kepada setiap wajib pajak untuk melakukan kegiatan perpajakannya sendiri mulai dari menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban perpajakannya

ke kantor pelayanan pajak. Hal ini menjadi kemudahan bagi setiap warga negara untuk berperan aktif dalam pembangunan bangsa Indonesia.

Terdapat beberapa definisi pajak yang dijelaskan oleh para ahli, dua diantaranya adalah menurut P.J.A. Adriani dan Fieldman. Definisi pajak menurut P.J.A. Adriani : "Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran ilmuwan berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan".¹ Sedangkan menurut Fieldman adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.²

Berdasarkan fungsinya, pajak dibagi menjadi dua yaitu, fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regulerend* (mengatur).

a. Fungsi *Budgetair* (sumber keuangan negara)

Pajak mempunyai fungsi *budgetair* artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara.

Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun

¹ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, (Bandung: PT. Eresco Bandung, 1987), hlm. 2.

² Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi keempat*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hlm. 4.

intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain.

b. Fungsi *Regulerend* (Mengaiur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.³

Berdasarkan kewenangan pemungutan pajaknya dibagi kedalam Pajak-Pajak Pusat/ Pajak Negara dan Pajak-Pajak daerah.⁴

- a. Pajak-pajak Pusat/ Pajak Negara, adalah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan atau Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBN.
- b. Pajak-pajak Daerah adalah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah, untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga Pemerintah Daerah tersebut. Dalam pelaksanaannya sehari-hari, dilakukan oleh BKAD. Hasil dari pemungutan Pajak Daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBD.

³ Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 2.

⁴ Wiryawan dan Burton, *Hukum Pajak, Edisi Pertama*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), hlm. 18.

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pajak semata, namun terdapat beberapa teori yang menjadi pembenar dari tindakan negara untuk melaksanakan pemungutan pajak. adapun beberapa landasan yang menjadi dasar pembenaran pemungutan pajak adalah:

a. Teori Asuransi

Pajak yang dibayarkan oleh masyarakat kepada negara dianalogikan sebagai pembayaran premi asuransi. Pembayaran premi asuransi ini dilakukan karena negara bertugas melindungi rakyat dan harta bendanya, sehingga negara mengharapkan atas balasan untuk pelayanannya kepada rakyat (sebagai imbalan atas jasa yang telah diterima rakyat). Perbedaannya yang utama dalam asuransi adalah jika terjadi musibah akan menerima ganti rugi, tetapi dalam pajak negara maka rakyat tidak akan menerima ganti rugi jika mengalami musibah.

b. Teori Kepentingan

Teori ini dalam ajaran semula hanya memperhatikan pembagian beban pajak yang harus dipungut demi penduduk seluruhnya. Pembagian beban ini harus didasarkan atas kepentingan masing-masing dalam tugas pemerintah (yang bermanfaat baginya), termasuk juga perlindungan atas jiwa orang-orang itu beserta harta bendanya. Maka sudah selayaknya bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan oleh negara untuk menunaikan kewajibannya

dibebankan kepada mereka (rakyat mengganti rugi atas anggaran-anggaran yang telah dikeluarkan negara dalam memenuhi kebutuhan rakyat.

c. Teori Gaya Pikul

Bahwa pemungutan pajak didasarkan pada gaya pikul (kekuatan) masing-masing wajib pajak. Untuk mengukur gaya pikul seseorang dapat menggunakan antara lain jumlah atau besar penghasilan, kekayaan, belanja atau pengeluaran dan jumlah keluarga.

d. Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti)

Teori bakti ini berkaitan dengan dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negarayang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah suatu kewajiban.

e. Teori Asas Gaya Beli

Menurut teori ini, maka fungsi pemungutan pajak dipandangnya sebagai gejala dalam masyarakat dapat dilaksanakan dengan pompa yaitu mengambil gaya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara dan kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya kearah tertentu. Teori ini mengajarkan bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu dan bukan pula untuk kepentingan negara

melainkan kepentingan rakyat meliputi keduanya. Sehingga dalam teori ini menitikberatkan ajarannya kepada fungsi pajak kedua dari pemungutan pajak yaitu sebagai fungsi mengatur (*regularend*).

Sifat pemungutan pajak yang dapat dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pengumpulannya dan berjalannya pembangunan secara berkesinambungan, maka sifat pemaksaannya harus ada dan rakyat itu sendiri telah menyetujuinya dalam bentuk Undang-undang. Unsur pemaksaan disini berarti apabila wajib pajak tidak membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan suatu surat paksa agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.⁵

2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Sebagai dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang".

Selain ketentuan tersebut diatas, terdapat ketentuan konstitusional lainnya berdasarkan ketentuan-ketentuan perpajakan positif, yaitu Undang- Undang Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya, antara lain :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, terakhir dengan Peraturan Pemerintah

⁵ *Ibid*, hlm. 6.

- Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- b.** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
 - c.** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
 - d.** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
 - e.** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.
 - f.** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.
 - g.** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

- h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- i. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2010 tentang Perhitungan Penghasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan.

3. Ketentuan yang Berkaitan dengan BPHTB di Kabupaten Sleman

Daerah Kabupaten Sleman merupakan kawasan dengan perkembangan nilai jual tanah yang sangat cepat di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Seiring dengan penerapan otonomi daerah, maka wewenang pemungutan BPHTB dilimpahkan ke Pemerintah Daerah sesuai dengan Undang- Undang Nomor 28 tahun 2009 pajak daerah dan retribusi daerah. BPHTB sebagai bagian dari sumber pendapatan daerah dikenakan bukan hanya pada saat terjadinya jual beli saja akan tetapi terhadap setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti pada peristiwa hukum tukar-menukar, hibah, waris, pemasukan tanah ke dalam perseroan dan lain- lain. Untuk menggali BPHTB sebagai bagian dari pendapatan daerah secara lebih optimal maka dibuatlah Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 tahun 2010 tentang aturan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman.

Pasal-pasal dalam Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 Kabupaten

Sleman yang berkaitan dengan BPHTB antara lain:

a. Pasal 3 Ayat 2, yang menyatakan bahwa objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan meliputi:

1) pemindahan hak karena:

- a) jual beli
- b) tukar menukar
- c) hibah
- d) hibah wasiat
- e) waris
- f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
- g) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- h) menunjukan 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:

- 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
- 2) diluar pelepasan hak

- b. Pasal 3 Ayat 3, menyatakan bahwa hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 2 meliputi:
- 1) hak milik
 - 2) hak guna usaha
 - 3) hak guna bangunan
 - 4) hak pakai
 - 5) hak milik atas satuan rumah susun, dan
 - 6) hak pengelolaan
- c. Pasal 4, menyatakan bahwa objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- 1) perwakilan diplomatik atas dasar perlakuan timbal balik
 - 2) negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
 - 3) badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
 - 4) orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
 - 5) orang pribadi atau badan karena wakaf.
 - 6) orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

- d. Pasal 5, yang menyatakan bahwa subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan.
- e. Pasal 6, yang menyatakan bahwa wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan.
- f. Pasal 7, yang menyatakan tentang dasar pengenaan pajak, yaitu:
- 1) jual beli berdasarkan harga transaksi
 - 2) tukar menukar berdasarkan nilai pasar
 - 3) hibah berdasarkan nilai pasar
 - 4) hibah wasiat berdasarkan nilai pasar
 - 5) waris berdasarkan 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 diluar pelepasan hak adalah nilai pasar.
 - 11) penggabungan usaha adalah nilai pasar.
 - 12) peleburan usaha adalah nilai pasar.
 - 13) pemekaran usaha adalah nilai pasar

- 14) hadiah adalah nilai pasar
- 15) penunjukan pembeli dalam lelang adalah nilai harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- g. Pasal 8, yang menyatakan bahwa besaran NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Khusus untuk perolehan hak atas tanah dan/ bangunan yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk suami atau istri, NPOPTKP-nya ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)
- h. Pasal 9, yang menyatakan bahwa tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen), khusus untuk waris dan hibah wasiat ditetapkan sebesar 2,5% (dua setengah persen).
- i. Pasal 10, menyatakan bahwa besaran pokok pajak yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan nilai pasar setelah dikurangi dengan NPOPTKP.
- j. Pasal 12 Ayat 1, menyatakan bahwa saat terutangnya pajak ditetapkan untuk:
- 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) lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- k. Pasal 13 Ayat 3, yang menyatakan bahwa SSPD wajib diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak.
- l. Pasal 29 Ayat 2, menyatakan bahwa penelitian SSPD dilakukan antara lain terhadap:
- 1) tarif dan NPOPTKP
 - 2) adanya kepastian bahwa wajib pajak telah membayar pajak BPHTB atau telah disetor ke kas daerah/ bank yang ditunjuk
 - 3) Keseuaian objek pajak dengan data basis pajak.
- m. Pasal 31 Ayat 1, menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- n. Pasal 32 Ayat 1, menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada Bupati paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- o. Pasal 33 Ayat 1, menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi lelang negara, yang melanggar ketentuan pasal 31 Ayat 1 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- p. Pasal 33 Ayat 2, menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan dalam Pasal 32 Ayat 1 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- q. Pasal 36 Ayat 1, menyatakan bahwa wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama satu tahun atau pidana denda paling banyak dua kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- r. Pasal 36 Ayat 2, menyatakan bahwa wajib pajak wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama dua tahun atau pidana denda paling banyak empat kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar.



BAB III

MEKANISME DAN KENDALA VALIDASI BPHTB DI KABUPATEN SLEMAN

A. Mekanisme Validasi BPHTB di Kabupaten Sleman

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak daerah di Kabupaten Sleman, yang pemungutannya dibebankan kepada wajib pajak yang hendak melakukan peralihan hak berupa tanah dan/ atau bangunan. Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan melalui salah satu proses peralihan, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan, penggabungan usaha, peleburan usaha, hadiah, serta penunjukan pembeli dalam lelang.

Ketidaktahuan hukum tentang tatacara pemungutan BPHTB wajib yang menggunakan self assesment sistem rentan terjadi kesalahan dalam penghitungannya. Disinilah diperlukan peranan PPAT Kabupaten Sleman untuk memberikan penyuluhan hukum bagi wajib pajak dengan maksud agar masyarakat atau wajib pajak menjadi mengerti dan menghayati kewajiban sebagai warga negara. Kewajiban sebagai warga negara dalam proses peralihan hak yaitu dengan membayar pajak yang terutang sesuai dengan perundang- undangan yang berlaku. Sesuai dengan Peraturan Daerah tentang BPHTB kabupaten sleman bahwa penghitungan BPHTB berdasarkan harga transaksi yang sebenarnya. Dalam hal ini peranan PPAT sesuai dengan

kewajiban PPAT dalam kode etik PPAT pasal 3 huruf d, huruf g, dan huruf h yang diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017.

Untuk menghindari kesalahan dalam penghitungan dan ketidak tahuan dalam pemungutan BPHTB, seringkali wajib pajak memberikan kuasa pengurusan pemungutan BPHTBnya kepada pihak PPAT. Dalam hal pemberian kuasa diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Pasal 1793 yang berbunyi Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kuasa kepada orang lain yang menerima untuk melaksanakan sesuatu atasnama orang yang memberikan kuasa. Disinilah peranan PPAT baik bagi wajib pajak sendiri ataupun bagi Pemerintah Kabupaten Sleman. Peranan PPAT bagi wajib pajak sebagai kuasa pemungutan BPHTB agar terhindar dari sanksi sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 pasal 36 dalam kekeliruan penghitungan sehingga mengakibatkan kerugian penerimaan daerah Kabupaten Sleman. Peranan PPAT bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam optimalisasi pemungutan BPHTB yaitu PPAT memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku bagi wajib pajak agar tidak ada rekayasa dalam penghitungan BPHTB yang memungkinkan penerimaan daerah kabupaten bisa dioptimalkan dan dalam hal sebagai kuasa pengurusan dari wajib pajak memungkinkan PPAT sebagai kontrol hukum bagi wajib

pajak dalam pemungutan BPHTB Kabupaten Sleman yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No.14 Tahun 2010.

Proses Pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman dalam semua transaksi jual beli, hibah, waris, dan lain sebagainya saat ini dilakukan melalui sistem layanan berbasis online. Sistem layanan online tersebut dapat diakses oleh masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan login terlebih dahulu pada alamat website www.bphtb.slemankab.go.id. PPAT menjadi salah satu pejabat yang memiliki kewenangan dalam legalisasi berkas pengajuan pajak BPHTB, sehingga PPAT secara langsung dapat memberikan masukan informasi kepada wajib pajak dalam perhitungan pajak BPHTB. Berdasarkan pasal 29 ayat 2 dalam perda BPHTB kabupaten sleman bahwa pengajuan SSPD wajib pajak tidak serta merta langsung disetujui tetapi diteliti terlebih dahulu kesesuaian objek pajak dengan data basis pajak BKAD Kabupaten Sleman. Pengajuan SSPD wajib pajak harus diisi dan dihitung dengan benar agar tidak merugikan pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Penyambung penyampaian informasi tentang kesesuaian tarif objek pajak dengan data basis pajak DPKAD Kabupaten Sleman dengan wajib pajak adalah tugas dari PPAT sebagai garda terdepan yang berhadapan langsung dengan wajib pajak agar tercipta optimalisasi penerimaan pajak BPHTB dan melindungi kepastian hukum wajib pajak. hal ini sesuai dengan pasal 36 ayat 1 dan 2, dalam Perda BPHTB Kabupaten sleman pasal 36 ayat 1 yang menyebutkan bahwa wajib pajak yang karena kealpaanya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar dan atau tidak lengkap

atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana denda paling banyak 2 kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar, serta berdasarkan pasal 36 ayat 2 yang menyebutkan bahwa wajib pajak yang karena kealpaanya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar dan atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 tahun atau pidana denda paling banyak 4 kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar. Untuk menghindari kesalahan dalam penghitungan pajak BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak maka peran PPAT Kabupaten Sleman menjadi mutlak dibutuhkan sebagai jembatan penyambung memberikan informasi kepada wajib pajak tentang penghitungan BPHTB yang terutang secara benar yang sesuai dengan Perda BPHTB Kabupaten Sleman sehingga wajib pajak terhindar dari ancaman pidana berdasarkan pasal 36 ayat 1 dan 2 dalam Perda BPHTB Kabupaten Sleman. Apabila proses Pengajuan BPHTB dari wajib pajak tidak ada hambatan dan telah diteliti dan divalidasi oleh BKAD Kabupaten Sleman yang sesuai dengan Perda BPHTB maka tugas pokok dan wewenang PPAT sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dapat cepat dilaksanakan yaitu dengan melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh

perbuatan hukum tersebut. Hal ini sesuai dengan Perda Kabupaten Sleman Pasal 31 Ayat 1 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak SSPD yang telah diteliti dan divalidasi oleh BKAD Kabupaten Sleman.

Pada transaksi jual beli, yang dilakukan wajib dalam pembayaran pajak BPHTB pertama kali yaitu mengajukan harga transaksi yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) melalui situs www.bphtb.slemankab.go.id, Pengajuan harga transaksi tersebut dapat dilakukan pada PPAT yang mendapatkan kuasa dari wajib pajak. Selain pengajuan harga, disertakan pula dokumen-dokumen pendukung, diantaranya sertifikat, PBB, titik ordinat bidang tanah, TM Converter, Gambar objek, surat keterangan beda nama (jika ada), Setelah pengajuan tersebut dikirim, selanjutnya akan dilakukan penelitian oleh pihak BKAD Kabupaten Sleman, apakah pengajuan harga transaksi tersebut wajar atau tidak. Jika penilaiannya menyatakan tidak wajar, maka akan diterbitkan berita acara kurang bayar. Sebaliknya jika penelitian terhadap pengajuan harga transaksi tersebut dinilai wajar, maka akan diterbitkan surat perintah bayar berupa Surat Setor Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB). SSPD BPHTB dicetak rangkap 5, dengan pembagian lembar 1 untuk wajib pajak, lembar 2 untuk PPAT, lembar 3 untuk BPN, lembar 4 untuk BKAD, dan lembar 5 untuk Bank.¹

¹ Wawancara dengan Heti, SH, PPAT Kabupaten Sleman, pada tanggal 8 Juli 2020.

Printout atau blanko pembayaran SSPD BPHTB wajib ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT. Pembayaran dilakukan di bank yang ditunjuk, salah satunya yaitu Bank BPD DIY. Teller atau Pihak Bank BPD akan mengambil printout SSPD-BPHTB lembar 5. Selanjutnya lembar 1,2,3,4 dibawa oleh wajib pajak untuk diserahkan ke BKAD Kabupaten Sleman untuk dicap dan ditandatangani oleh pejabat BKAD Kabupaten Sleman yang berwenang. Selang waktu 1 hari, pemohon atau kuasanya mengambil kembali lembar SSPD-BPHTB yang telah divalidasi oleh pejabat BKAD Kabupaten Sleman, yaitu lembar 1, 2, dan 3. Selanjutnya lembar 1, 2, dan 3 diserahkan kepada PPAT untuk proses validasi pembayaran PPh dan penandatanganan akta jual beli.

Berkas-berkas permohonan penelitian validasi BPHTB jual beli di Kabupaten Sleman antara lain;

1. fotokopi NIK wajib pajak
2. fotokopi SPPT PBB tahun berjalan beserta pelunasannya.
3. Print out SPPT PBB 8 tahun sebelumnya yang sudah terbayar
4. denah lokasi dan titik koordinat objek pajak
5. fotokopi sertifikat tanah objek pajak
6. foto kondisi terkini objek pajak
7. Surat kuasa dan foto kopi KTP penerima kuasa apabila dikuasakan

Dengan banyaknya syarat-syarat yang harus dipenuhi wajib pajak dan cara pengisian SSPD-BPHTB online seringkali membingungkan wajib pajak

dalam pengurusannya, sehingga wajib pajak memberikan kuasa pengurusan kepada pihak PPAT dalam proses penelitian validasi BPHTB di kabupaten Sleman. Proses input penghitungan dan penelitian validasi BPHTB yang kurang praktis dan evisien waktu inilah yang menghambat wajib pajak untuk mengurus sendiri Pungutan BPHTB di Kabupaten Sleman.² Pemberian kuasa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1793 yang berbunyi “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kuasa kepada orang lain yang menerima untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.” Disinilah peran PPAT sebagai penengah dan jembatan informasi kepada wajib pajak dalam pemungutan BPHTB yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman. Dengan adanya informasi yang valid tentang dasar pengenaan BPHTB dari pihak BKAD memungkinkan PPAT untuk mengoptimalkan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 Pasal 36 Ayat 2, sanksi bagi wajib pajak jika pengisian tidak benar dengan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana kurungan maksimal 2 (dua) tahun dan denda maksimal dua kali pajak yang seharusnya terutang, maka PPAT sebagai kuasa yang mewakili pemberi kuasa harus mengisi SSPD BPHTB dengan cermat, teliti, dan tanpa rekayasa agar tidak terkena sanksi yang termuat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010.

²*Ibid*

Peranan PPAT yang lain adalah PPAT harus mengetahui SSPD yang diisi oleh wajib pajak atau kuasanya dengan adanya tanda tangan beserta cap basah PPAT. Apabila dalam SSPD BPHTB tidak ada tanda tangan dan cap basah PPAT, maka pada saat pengajuan validasi atau penelitian berkas pengajuan dari wajib pajak atau kuasanya akan ditolak oleh BKAD.

Dalam kode etik PPAT berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal Pasal 3 huruf h, menyebutkan bahwa PPAT berkewajiban memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat mengerti dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara.³ Dengan adanya pasal kode etik ini maka PPAT juga berperan memberikan penyuluhan hukum tentang BPHTB kepada wajib pajak yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010.

Kurangnya pengetahuan wajib pajak tentang tata cara penghitungan BPHTB yang terutang rawan akan adanya kesalahan dalam penghitungan pembayaran BPHTB padahal dalam perda BPHTB Kabupaten Sleman disebutkan bahwa wajib pajak apabila dalam penyeteroran BPHTB terbukti tidak benar atau salah dan menguntungkan diri wajib pajak sendiri serta merugikan pendapatan daerah dalam penghitungannya dapat dikenai sanksi sesuai dengan perda BPHTB Kabupaten Sleman yaitu bab XVII pasal 36 yang berbunyi Wajib pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan

³ Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar. Kurang tegas sanksi inilah yang menyebabkan kurang optimalnya penerimaan daerah khususnya dalam pemungutan BPHTB Kabupaten Sleman.

Sosialisasi tentang perda BPHTB di Kabupaten Sleman kepada wajib pajak mutlak dibutuhkan demi optimalisasi pemungutan pajak di Kabupaten Sleman. PPAT sebagai pejabat terdepan yang berhadapan langsung dengan wajib pajak harus memberikan penjelasan dan pengertian yang benar tentang pemungutan BPHTB sesuai perda yang berlaku agar tercipta kepastian hukum dalam hal pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman,

B. Hambatan-hambatan bagi PPAT dalam optimalisasi BPHTB di Kabupaten Sleman

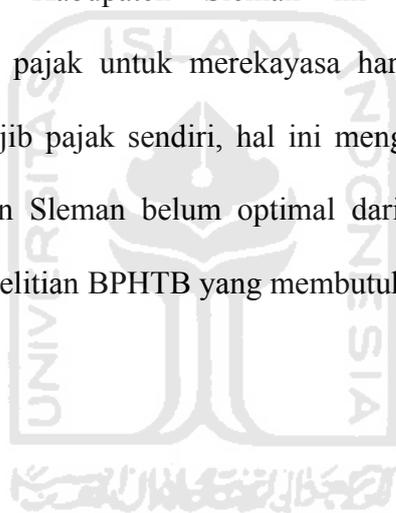
Hambatan pertama yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang tata cara penghitungan pembayaran pajak BPHTB yang terutang menjadi salah satu permasalahan bagi PPAT, PPAT dibuat bingung dalam menentukan dasar pengenaan pajak BPHTB apakah berdasarkan harga transaksi riil jual beli atau berdasarkan zona nilai tanah yang ditetapkan oleh pihak BKAD Kabupaten Sleman sendiri hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah daerah tentang dasar penghitungan BPHTB khususnya BPHTB peralihan hak jual beli.

Hambatan kedua banyak terjadi transaksi jual beli yang lampau tapi pengurusan balik namanya baru dilakukan pada tahun berjalan ini. Seringkali PPAT harus menerangkan dan menjelaskan serta menghitung berapa pajak terutang yang harus dibayarkan dengan dasar nilai jual pasar pada tahun berjalan ini sesuai dengan harga riil jual beli lampau waktu yang disesuaikan dengan perkiraan nilai pasar pada tahun berjalan ini, apabila telah diperoleh penghitungan berapa besarnya pajak yang terutang seringkali wajib pajak merasa keberatan dengan jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar, hal ini disebabkan oleh ketidaktahuan wajib pajak atau pihak pembeli yang beranggapan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB jual belinya berdasarkan harga riil yang terjadi pada lampau waktu itu. Padahal nilai pasar objek pajak setiap tahun pasti akan bertambah naik harganya. Untuk itu perlu adanya penyesuaian dasar pengenaan pajak BPHTB yang bukan lagi berdasarkan harga transaksi jual beli masa lampau tetapi berdasarkan harga transaksi yang disesuaikan dengan nilai pasar tahun berjalan ini. Kemudian terjadilah perundingan ulang lagi antara pihak penjual dan pembeli tentang kesepakatan BPHTB apakah akan dibagi sama rata atau tetap menjadi tanggungjawab dari pihak pembeli saja. Perundingan yang dilakukan berulang-ulang mengakibatkan waktu proses pembuatan dan penandatanganan balik nama menjadi lebih lama. Tidak adanya kepastian tentang dasar pengenaan BPHTB inilah yang menyebabkan kurang optimal dan evisien dalam penghitungan pemungutan BPHTB Kabupaten Sleman.

Hambatan Ketiga yaitu wajib pajak yang sudah tahu tata cara penghitungan dan pembayaran BPHTB malah mencari celah keringanan dalam pembayaran BPHTB yaitu dengan cara memberikan informasi tentang harga transaksi jual beli yang tidak riil kepada PPAT, pihak penjual dan pembeli telah merekayasa harga jual beli dengan membuat sendiri kwitansi transaksi jual beli yang tidak riil kemudian baru menghadap kepada PPAT padahal dalam kenyataannya harga sebenarnya jual beli tersebut lebih tinggi daripada kwitansi jual beli rekayasa yang telah mereka buat untuk dasar pengenaan penghitungan BPHTB. Sebagai contoh harga jual beli tanah riil 260 juta dibuat kwitansi jual beli fiktif sebesar 160 juta, maka penghitungan BPHTBnya menjadi berkurang sebesar 50 persen yang seharusnya membayar pajak 10 juta rupiah $((260 \text{ juta} - 60 \text{ juta}) \times 5\%)$ menjadi hanya membayar 5 juta rupiah $((160 \text{ juta} - 60 \text{ juta}) \times 5\%)$. Hal ini terjadi karena lemahnya sanksi yang berjalan selama ini berdasarkan Perda Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 Bab XVII Pasal 36 yaitu apabila ada rekayasa dan kealpaan dalam penghitungan BPHTB maka akan diberikan Sanksi pidana berupa kurungan penjara 1 tahun atau denda berupa 2 kali dari pajak BPHTB yang terutang.⁴ Apabila terindikasi adanya rekayasa dalam penghitungan pajak yang tidak sesuai dengan hasil penelitian dari pihak BKAD maka berkas permohonan online dari wajib pajak hanya ditolak dan dikembalikan kepada wajib pajak dengan diterbitkannya berita acara kurang bayar yang sesuai dengan penghitungan zona nilai tanah menurut BKAD Kabupaten Sleman. Apabila wajib pajak setuju dengan penghitungan BPHTB berdasarkan zona

⁴ Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010

nilai tanah dari BKAD Kabupaten Sleman selanjutnya wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB di Bank BPD DIY. Sebaliknya apabila wajib pajak tidak setuju dengan penghitungan zona nilai tanah BKAD Kabupaten Sleman maka wajib pajak dipersilahkan menghadap langsung ke Kantor BPKAD untuk klarifikasi tentang kebenaran harga transaksi riil dengan membawa bukti-bukti otentik seperti kwitansi asli jual beli atau bukti seluruh tranfer pembayaran jual beli.⁵ Lemah dan kurang tegasnya sanksi yang diberikan oleh Pihak BKAD Kabupaten Sleman ini mengakibatkan adanya kecenderungan wajib pajak untuk merekayasa harga transaksi sebenarnya demi kepentingan wajib pajak sendiri, hal ini menggambarkan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman belum optimal dari segi penerimaan pajak daerah dan proses penelitian BPHTB yang membutuhkan banyak waktu.



⁵Wawancara dengan Tri Wahyuni Herawati, PPAT Kabupaten Sleman, tanggal 8 Juli 2020.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemungutan BPHTB dengan *self assesment system* terbukti rentan untuk disalahgunakan wajib pajak demi kepentingan pribadi dan cenderung merugikan penerimaan daerah, maka perlu adanya kontrol dalam kebenaran transaksi riil dari wajib pajak, PPAT sebagai garda terdepan dalam optimalisasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Sleman yaitu memberikan penyuluhan hukum dan informasi yang akurat kepada wajib pajak tentang dasar pengenaan BPHTB dan menghimbau kepada para pihak untuk memberikan data informasi yang riil akan besaran harga jual beli tanah yang sebenarnya sebagai dasar pengenaan dalam penghitungan pajak BPHTB. Dengan besaran harga jual beli tanah yang sesuai dengan harga transaksi sebenarnya memungkinkan pembayaran BPHTB jual beli tanah di Kabupaten Sleman sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomer 14 Tahun 2010. Sehingga pendapatan daerah Kabupaten Sleman dari sektor pajak dapat optimal.
2. Untuk menghindari kesalahan karena ketidaktahuan wajib pajak dalam penghitungan BPHTB, wajib pajak memberikan kuasa kepada pihak PPAT untuk melaksanakan proses pemungutan BPHTB dari *entry* data online sampai penyampaian validasi BPHTB selesai. Disinilah peran PPAT bagi pemerintah, yaitu PPAT mengawal dan sebagai kontrol hukum bagi wajib pajak dalam kebenaran pengisian data pemungutan BPHTB Kabupaten

Sleman yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No.14 Tahun 2010.

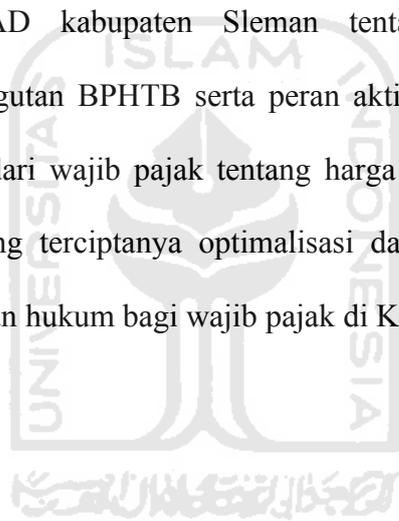
3. Setelah pengajuan BPHTB disetujui oleh BKAD maka SSPD BPHTB harus ditandatangani PPAT dan cap basah PPAT kemudian wajib pajak atau kuasanya diwajibkan untuk membayar dan memvalidasi kembali SSPD BPHTB ke pihak BKAD. Inilah bukti bahwa PPAT ikut bertanggungjawab atas kebenaran pengisian SSPD BPHTB yang diisi oleh wajib pajak.

B. Saran

Harus adanya koordinasi yang berjenjang antara Pemda Sleman atau BKAD Kabupaten Sleman khususnya dengan seluruh PPAT di Kabupaten Sleman mengenai harga pasar jual beli tanah di seluruh wilayah- wilayah Kabupaten Sleman sebagai acuan dasar zona nilai tanah dalam penghitungan pajak BPHTB guna memudahkan PPAT dalam memberikan informasi yang benar dan akurat kepada calon wajib pajak tentang kepastian penghitungan berapa pajak BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Hal ini menjadi kunci terciptanya kepastian hukum bagi pihak pemerintah daerah kabupaten Sleman sendiri maupun pihak wajib pajak, apabila kondisi ini dapat diwujudkan maka akan tercipta optimalisasi pembayaran pajak BPHTB di Kabupaten Sleman dan mempersingkat waktu pengurusan penelitian dan pembayaran BPHTB di Kabupaten Sleman sehingga waktu proses balik nama jual beli tanah akan semakin cepat, transparan, akurat yang akan menguntungkan bagi masyarakat Kabupaten Sleman pada umumnya atau

para pihak yang akan melakukan jual beli tanah khususnya di Kabupaten Sleman.

Perlu adanya sosialisasi tentang sanksi yang tegas berdasarkan Perda Nomor 14 Tahun 2010 tentang BPHTB yang berlaku melalui PPAT sebagai Pejabat terdepan yang secara langsung berhadapan dengan wajib pajak. Bahwa peran aktif PPAT Kabupaten Sleman sebagai jembatan penghubung dalam memberikan informasi yang akurat setelah adanya koordinasi berjenjang dengan pihak BKAD kabupaten Sleman tentang sanksi, tata cara penghitungan Pemungutan BPHTB serta peran aktif PPAT dalam meminta kejujuran informasi dari wajib pajak tentang harga transaksi jual beli yang sebenarnya mendorong terciptanya optimalisasi dan efisiensi pemungutan BPHTB serta kepastian hukum bagi wajib pajak di Kabupaten Sleman.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Salim, 2006, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, Yogyakarta: Tiara Wacana.
- Claudia M. Noviaty Teku Wio, Analisis Yuridis Pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pewarisan Bagi Tanah Bersertifikat dan Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Kabupaten Sleman), *Tesis*, Yogyakarta, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.
- Diana Idola Hotmrito, 2012, Peran Notaris Selaku PPAT dalam Penerapan Sistem Self Assessment pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan, *Tesis*, Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
- Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Linda, 2008, Perlindungan Hukum terhadap para Pihak dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Bangunan Dikaitkan dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB dan PPh, *Tesis*, Medan, Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara.
- Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Marihot Pahalamana Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Mustafa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Rochmat Soemitro, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung: Refika Aditama.
- Safri Nurmanu, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Cetakan ketiga*, Bandung: PT. Eresco Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2002, *Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Sigit Hutomo, 2009, *Pajak Penghasilan Konsep dan Aplikasi Berdasarkan UU Nomor 36 Tahun 2008 Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya.

Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat.

Soerjono Soekanto, 2002, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Valentina Sri S., dan Aji Suryo, 2003, *Perpajakan Indonesia, Seri Belajar untuk Mahasiswa*, Yogyakarta: UPP MPP YKPN.

Waluyo dan Ilyas, 2002, *Perpajakan Indonesia Edisi Keempat*, Jakarta: Salemba Empat.

Wiryanawan B. Ilyas dan Richard Burton, 2001, *Hukum Pajak, Edisi Pertama*, Jakarta: Salemba Empat.

Y. Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Internet

Fernan Rahadi, 2014, "Tunggakan PBB di Sleman Capai Rp 16 miliar", diakses dari m.republika.co.id/berita/nasional/jawa-tengah-diy-nasional/14/02/25/n1-tunggakan-pbb-di-sleman-capai-rp-16-miliar, pada tanggal 1 Mei 2014 pukul 15.00 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

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

