

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan pungutan paksa yang dilakukan oleh pemerintah terhadap wajib pajak yang bersifat politis dan strategis. Pajak merupakan iuran wajib pajak kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat balas jasa kembali secara langsung. Bersifat politis karena pemungutan pajak adalah perintah konstitusi dan bersifat strategis karena pajak merupakan tumpuan utama bagi negara dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan.

Saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena hampir sebagian besar sumber penerimaan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor pembangunan demi eksistensi negara.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan kontraprestasi secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak merupakan salah satu sektor penyumbang terbesar penerimaan negara. Salah satu jenis pajak yang biasa kita kenal dalam kehidupan sehari-hari adalah Pajak Penghasilan (PPh) yang dikenakan wajib pajak yang mendapatkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak. Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian, penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.¹ Selain itu kita mengenal juga Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan pada bumi dan bangunan yang menjangkau seluruh lapisan masyarakat dengan berbagai strata social sehingga ketentuan tentang pemungutan PBB harus dibuat sedemikian rupa agar dapat menampung kepentingan semua lapisan masyarakat dari kelas bawah sampai kelas atas karena dalam pemungutan pajak tidak ada pembedaan strata sosial. Siapa pun yang memiliki, menguasai atau memanfaatkan bumi atau bangunan, maka kepada kita akan dikenai PBB. Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi, yaitu permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di dalamnya seperti sawah, ladang, kebun, tambang, dan sebagainya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia.²

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak.

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 51.

² *Ibid*, hlm 117.

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah juga dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu adanya kewajiban pajak pembeli yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan pajak penjual yang disebut Pajak Penghasilan (PPh) karena memperoleh penghasilan dari menjual tanah. Pembayaran pajak tersebut dilakukan dengan menggunakan formulir, yaitu untuk pajak pembeli menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang pemungutannya dikelola oleh Pemerintah Daerah masing-masing wilayah dimana tanah terletak yaitu Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD), sedang untuk pajak penjual menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) dan pemungutannya dikelola oleh Pemerintah Pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).³

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum, juga dapat terjadi karena peristiwa hukum. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum sehingga pihak yang melakukan harus melakukan kewajibannya membayar pajak tersebut. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam peraturannya menggunakan peraturan daerah masing-masing karena masuk dalam ranah kas daerah.

Menurut ketentuan pasal 1 PP nomor 48 tahun 1994, setiap penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh). Subyek hukum yang wajib membayar PPh adalah orang pribadi

³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 145-146.

atau badan hukum yang menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk hak milik atas satuan rumah susun.⁴

Menurut ketentuan pasal 1 ayat (2) PP nomor 48 tahun 1994, pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud adalah :

- a. Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah;
- b. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
- c. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Setiap orang, baik orang pribadi maupun badan hukum wajib membayar sendiri PPh yang terhutang sebelum akta dibuat oleh PPAT, kecuali terhadap pengalihan hak kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka PPh akan dipungut dan dibayarkan oleh bendaharawan negara atau pejabat pemerintah yang berwenang.

Kabupaten Bantul merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Kabupaten Bantul memberikan kontribusi dalam realisasi

⁴ Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, KaryaMedia, Yogyakarta, 2010, hlm. 20.

pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Saat ini Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Bantul mengandeng sejumlah bank guna melayani pembayaran Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), hal ini diharapkan agar realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sector penerimaan pajak meningkat dari tahun sebelumnya dan memenuhi target dari angka ketetapan.⁵

Dalam praktek pada umumnya wajib pajak yang wajib membayar sendiri pajaknya meminta bantuan Kantor PPAT untuk menghitung dan menyetorkannya. Penyetoran PPh dilakukan dengan cara mengisi blangko Surat Setoran Pajak (SSP) dan membayarkannya melalui Bank Persepsi atau tempat lain yang ditunjuk Pemerintah, misalnya Kantor Pos.⁶

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

Tetapi, meskipun PPh pengalihan hak atas tanah berupa jual beli tanah bersifat wajib tetap saja banyak kecurangan yang dilakukan oleh wajib pajak. Banyak kasus yang terjadi karena wajib pajak tidak ingin membayar pajak yang besar maka ia berkerjasama dengan pembeli untuk menurunkan harga tanah pada blangko SSP.

Pada saat ini banyak terjadi ketidaksesuaian para wajib pajak dalam membayarkan pajak penghasilan dari hasil peralihan hak atas tanah yang berupa jual beli tanah. Saat

⁵ <http://jogja.antaranews.com/berita/338324/bantul-gandeng-sejumlah-bank-layani-pembayaran-bb>. Diakses terakhir tanggal 10 Desember 2016.

⁶ Mustofa, *Op. Cit*, hlm 21.

ini sering terjadi perbedaan antara kesepakatan harga dengan harga yang tertera untuk perhitungan pajak, sehingga antara pembeli dan penjual telah melakukan kesepakatan tentang perbedaan nominal yang dibayarkan dengan yang disebutkan untuk terkena pajak. Hal itu dilakukan agar mengurangi jumlah pajak yang dibayarkan. Selain perbedaan nominal tersebut sering terjadi perbedaan harga antara wajib pajak dengan Badan Keuangan dan Aset Daerah sebagai tempat pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah, karena dalam prosesnya wajib pajak mengajukan surat setoran yang berisikan perhitungan pajak serta harga transaksi dan nantinya akan diteliti oleh BKAD sehingga, saat wajib pajak merasa sudah benar mengisikan sesuai dengan apa yang dibayarkan tetapi BKAD mengatakan tidak sesuai terjadi kebingungan dalam hal itu.

Dengan uraian dari latar belakang tersebut penulis tertarik untuk menyusun Tugas Akhir dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENENTUAN OBJEK PAJAK PENGHASILAN DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM TRANSAKSI JUAL-BELI OBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BANTUL”

B. Rumusan Masalah

1. Pertimbangan apa yang mendasari penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan yang dipergunakan sebagai data pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada transaksi jual-beli objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bantul ?

2. Akibat hukum yang bagaimana apabila dalam transaksi jual-beli tanah obyek Pajak Bumi dan Bangunan tidak jujur sehingga merugikan dalam pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pertimbangan yang mendasari penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan yang dipergunakan sebagai data pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada transaksi jual-beli objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang bagaimana dalam transaksi jual-beli tanah obyek Pajak Bumi dan Bangunan tidak jujur sehingga merugikan dalam pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

D. Telaah Pustaka

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak. Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian, penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah dan lain sebagainya.

Objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.⁷

Menurut Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, subyek pajak penghasilan adalah sebagai berikut :

1. Subyek pajak pribadi, yaitu setiap orang yang tinggal di Indonesia atau tidak bertempat tinggal di Indonesia yang mendapatkan penghasilan dari Indonesia.
2. Subyek pajak harta warisan belum dibagi, yaitu warisan dari seseorang yang sudah meninggal dan belum dibagi tetapi menghasilkan pendapatan, maka pendapatan itu dikenakan pajak.
3. Subyek pajak badan, yaitu perkumpulan orang dan/atau modal baik melakukan usaha maupun tidak melakukan kegiatan usaha meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik Negara atau daerah dengan nama dan bentuk usaha apa pun seperti firma, koperasi, dana pensiunan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi social politik, atau organisasi sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
4. Bentuk usaha tetap, yaitu bentuk usaha yang digunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam jangka waktu dua belas tahun, atau badan yang tidak

⁷ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm 51.

didirikan dan berkedudukan di Indonesia, yang melakukan kegiatan di Indonesia.

Undang-undang Pajak Penghasilan Indonesia menganut prinsip pemajakan atas penghasilan dalam pengertian yang luas, yaitu bahwa pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak dari mana pun asalnya yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak tersebut.⁸

Pengertian penghasilan dalam Undang-undang PPh tidak memperhatikan adanya penghasilan dari sumber tertentu, tetapi pada adanya tambahan kemampuan ekonomis. Tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak merupakan ukuran terbaik mengenai kemampuan wajib pajak tersebut untuk ikut bersama-sama memikul biaya yang diperlukan pemerintah untuk kegiatan rutin dan pembangunan. Dilihat dari penggunaannya, penghasilan dapat dipakai untuk konsumsi dan dapat pula ditabung untuk menambah kekayaan wajib pajak.

Undang-undang PPh menganut pengertian penghasilan yang luas, maka semua jenis penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu tahun pajak digabungkan untuk mendapatkan dasar pengenaan pajak. Dengan demikian, apabila dalam satu tahun pajak suatu usaha atau kegiatan menderita kerugian, maka kerugian tersebut dikompensasikan dengan penghasilan lainnya (kompensasi horizontal), kecuali kerugian yang diderita di luar negeri. Namun demikian, apabila suatu jenis penghasilan dikenakan pajak dengan tarif yang bersifat final atau dikecualikan dari objek pajak,

⁸ *Ibid*, hlm 57.

maka penghasilan tersebut tidak boleh digabungkan dengan penghasilan lain yang dikenakan tarif umum.⁹

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994.¹⁰ Sedangkan pada Kabupaten Bantul, Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 18 tahun 2001 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan :

1. harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
2. perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
3. nilai perolehan baru;
4. penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti.

Dalam transaksi pengalihan hak atas tanah terdapat dua pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak yaitu Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. PPh diatur dalam PP Nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan PP Nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999,

⁹ *Ibid*, hlm 58.

¹⁰ <http://www.pajak.go.id/content/seri-pbb-ketentuan-umum-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb>.
Diakses terakhir tanggal 11 Desember 2016.

diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008 dan terakhir diubah dengan PP nomor 34 tahun 2016.

Menurut ketentuan pasal 1 PP Nomor 48 tahun 1994, setiap penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh). Subyek hukum yang wajib membayar PPh adalah orang pribadi atau badan hukum yang menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk hak milik atas satuan rumah susun. Menurut ketentuan pasal 1 ayat (2) PP nomor 48 tahun 1994, pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud adalah :

- a. Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah;
- b. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
- c. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Setiap orang, baik orang pribadi maupun badan hukum wajib membayar sendiri PPh yang terhutang sebelum akta dibuat oleh PPAT, kecuali terhadap pengalihan hak kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka

PPh akan dipungut dan dibayarkan oleh bendaharawan Negara atau pejabat pemerintah yang berwenang.¹¹

Sedangkan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada awalnya diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian dirubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan berlaku secara umum diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Tetapi berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak daerah dan pelaksanaannya harus diatur dengan Peraturan Daerah.

Subjek pajak yang wajib membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan. Dan yang menjadi objek BPHTB adalah setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Tinjauan Yuridis Tentang Penentuan Objek Pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi Jual-Beli Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bantul.

2. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka,

¹¹ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm 21.

yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum objek penelitian.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh penulis secara langsung dari lapangan (field research) seperti hasil wawancara dan data - data atau dokumen langsung dari aparat Pemerintah Kantor Pajak dan Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD). Sumber data primer dapat diperoleh dengan melakukan telaah pustaka, telaah dari suatu penelitian yang terdahulu, telaah jurnal ataupun melihat dari Undang- Undang dan Peraturan Pemerintah.

b. Sumber Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh penulis secara tidak langsung dari buku – buku perpustakaan, peraturan perundang – undangan serta dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Pendekatan Penelitian

Pendekatan atau sudut pandang yang digunakan dalam penelitian ialah menggunakan pendekatan yuridis empiris yakni pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum dan Perundang – undangan yang berlaku serta sikap kejujuran masyarakat sewaktu menetapkan Pajak Penghasilan yang harus dibayarkan.

5. Analisis Data

Dalam proses penulisan menggunakan analisis yuridis, yaitu data dan materi yang diperoleh disesuaikan dengan fokus penelitian kemudian diuraikan dengan cara menganalisis data dan materi yang diperoleh dari hasil penelitian. Analisis berdasarkan peraturan perundang-undangan terhadap data tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran berupa kesimpulan yang menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian.

