

**ANALISIS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KEBUMEN**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : ADIMAS WAHYU WIDAYAT,SH
POKOK MHS. : 14921001
BKU : KENOTARIATAN

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2016**

**ANALISIS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KEBUMEN**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : ADIMAS WAHYU WIDAYAT,SH
POKOK MHS. : 14921001
BKU : KENOTARIATAN**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari jumat,tanggal 24 juni 2016**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2016**



**ANALISIS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KEBUMEN**

Oleh :

Nama Mhs. : Adimas Wahyu Widayat, S.H.
No. Pokok Mhs. : 14921001
BKU : Kenotariatan

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari jumat,tanggal 24 juni 2016
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 24 juni 2016

Pembimbing 2

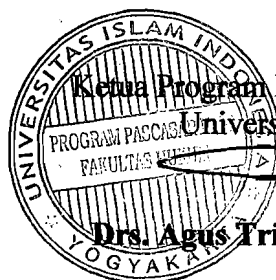
Rio Kustianto, S.H., M.Hum. Not.

Yogyakarta, 24 juni 2016

Anggota Penguji

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 24 juni 2016



Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

..... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ

Artinya: “....dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan ketaqwaan, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran...”

(QS 5:2).

Persembahan :

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala Puji bagi Allah, atas izin-Nya tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Tesis ini saya persembahkan untuk :

1. Universitas Islam Indonesia
2. Bapak dan Ibuku beserta Ibu mertua yang tidak henti-hentinya selalu mendoakanku dengan ketulusannya.
3. Ister RIMA ASTUTI SEMBIRING MILALA SH MKn dan anaku tersayang ARINDI dan AMIRAYang selalu menjadi semangat dan motivasiku dalam mengarungi kehidupan.
4. Keluarga besarku serta teman-teman yang tidak dapat aku sebutkan satu persatu
5. Team SDK sidokabul dan rekan yang selalu menjadi bagian dalam menjalani kuliah dikampus ini Dr NEKI KUNTJORO SH MKn, LISNINA RENOWATI SH Mkn, MOHAMMAD TOHA DUKAS SH MKn , BINTA AFIDA RAHMATIKA, SH, Mkn FAUZIA TIFANI DINAR SH MKn, FATAHILLAH FAHMI SH MKn, SERLI RPIMADANI SH Mkn, RIDWAN FADLI M RIZAL SH Mkn INTAN NORMAWATI SH MKN, ADE WAHYU RAHMAWANTO, SE PROF DR RADITYA ALIAS SIHOO, ...
6. Beserta teman teman teman mkn uii angkatan pertama yang saya banggakan dan saya muliakan

7. Instansi dan dinas DPPKAD Kabptaen kebumen beserta NOTARIS DAN PPAT kabuptaen Kebumen yang telah membantu dalam proses tesis ini
8. Staf kantor NOTARIS DAN PPAT RIMA ASTUTI SEMBRIMG MILALA,SH MKn, ARTA,RESTI,AJIWANE ALIAAS AJI,BRAMANTIO, ANGGA,DAN OM YANTO SH MKn.

Semoga apa yang saya tulis akan bermanfaat di kemudian hari dan bisa membantu. Wasalamualaikum.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini, Adimas Wahyu Widayat, S.H.dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya dimanapun berada. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau diterbitkan sumbernya, dijelaskan semuanya dalam penulisan dan daftar pustaka. Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, untuk dapat dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.


Yogyakarta
Adimas Wahyu Widayat, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul : “Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen”.

Penulis berharap melalui tesis ini dapat membuka wacana terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena jual beli tanah dan bangunan serta meningkatkan kesadaran wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak BPHTB.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan dan doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak mungkin dapat penulis selesaikan, oleh karena itu penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

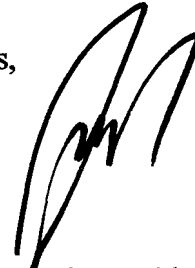
1. Allah SWT, atas segala rahmat-Nya yang telah diberikan kepada penulis.
2. Dr.Ir. Hartoyo,M,Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
3. Dr AgusTriyanta MH MA Ph.Dselaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia;
4. Dr AunurRohimFaqih SH MHum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Dr Ridwan SH MHum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia;
6. Dr Ridwan SH HUM, dan Rio Kustianto SH Mhum Not, selaku dosen pembimbing 1 dan dosen pembimbing 2 dan dr agus pandoman SH Mkn sebagai penguji dalam penulisan tesis ini yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam memberikan bimbingan, pengarahan, saran serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini;
7. Para Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indoonesia yang telah dengan ikhlas memberikan ilmunya kepada penulis;

8. Para narasumber dan responden serta para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini;
9. Ayah, ibu, isteri dan anakku serta keluargaku tercinta yang setiap saat selalu mendoakanku.

Akhir kata penulis, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan berguna untuk menambah pengetahuan dan pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 24 Juni 2016

Penulis,



Adimas Wahyu Widayat SH

ABSTRAK

Kebijakan Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Dalam Penentuan Nilai Jual Atas Tanah Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Semarang

Kebijakan DPKAD Kota Semarang dalam melakukan verifikasi dan validasi untuk menentukan nilai pasar dari obyek pajak yang diperalihkan menimbulkan berbagai permasalahan, hal ini berkaitan dengan kepastian hukum dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kinerja DPKAD beserta unsur-unsur yang terkait di dalamnya merupakan faktor terpenting dalam implementasi kebijakan pemungutan pajak BPHTB ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebijakan DPKAD Kota Semarang dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB serta implementasinya terhadap kelancaran pelayanan masyarakat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dan bersifat deskriptif analitis, dengan subyek yang diteliti adalah para pihak yang terkait dalam kebijakan DPKAD dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kebijakan DPKAD dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan nilai transaksi yang terjadi atas jual beli hak atas tanah. Dengan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan setelah dilakukan verifikasi dan penerbitan SKPD kurang bayar oleh DPKAD dianggap suatu bentuk intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli, karena jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak, bukan karena paksaan dari instansi pemerintah. Implementasi kebijakan DPKAD tersebut terhadap kelancaran pelayanan masyarakat, jika ditinjau dari segi pelayanan, maka keberhasilan implementasi kebijakan di DPKAD dapat diukur dari segi pelayanan yang dihasilkan. Implementasi kebijakan akan berhasil jika ada dukungan dari masyarakat langsung dalam hal ini Wajib Pajak BPHTB.

Kebijakan DPKAD dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB harus diatur dalam suatu aturan yang jelas dan memperhatikan beberapa aspek, agar bermanfaat dan tidak memberatkan kepada masyarakat/wajib pajak. Kerjasama dan sosialisasi mengenai pembayaran BPHTB sangat diperlukan dalam rangka meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak atas transaksi jual beli yang telah mereka lakukan.

Kata kunci : Kebijakan, DPKAD, BPHTB.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Pemikiran	11
F. Metode Penelitian	21
1. Metode Pendekatan	21
2. Spesifikasi Penelitian	22
3. Subjek dan Objek Penelitian	22
4. Sumber dan Jenis Data	24
5. Teknik Pengumpulan Data	25
6. Teknik Analisis Data	27
G. Sistem Penulisan Data	27
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Pajak	30
1. Pengertian Pajak	30
2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak	34
3. Asas-asas dan Sistem Pemungutan Pajak	37

B. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	42
1. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	45
2. Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	46
C. Tinjauan Umum Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.....	47
D. Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Jual Beli	49
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	
A. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen.....	52
B. Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Penyelesaian Terhadap Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen	66
C. Kepastian Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Berkaitan Dengan Adanya Kewajiban Verifikasi Dan Validasi BPHTB Oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.....	74
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	85
B. Saran-saran	88
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah. Hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk lainnya berhubungan dengan tanah. Pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah. Sebagian besar manusia ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian.

Begitu berharganya tanah, sehingga manusia akan selalu berupaya untuk mendapatkannya, dari upaya membuka hutan atau ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar menukar, dan upaya-upaya lainnya. Perbuatan-perbuatan diatas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain.¹

Tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena dapat dialihkan dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, (Jakarta:Rajawali Pers, 2003), hlm. 5.

kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan melakukan perbuatan menjual atas tanah dan bangunan miliknya tersebut.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.²

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan baru dapat dibuktikan apabila dibuat oleh PPAT sebagaimana tugas pokoknya adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau

² *Ibid*, hlm. 7.

hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah adalah kewajiban untuk membayar pajak terhadap perolehan hak atas tanah tersebut. Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama BPHTB. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.³

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Dengan adanya era otonomi daerah dan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

³ *Ibid*, hlm. 6.

Penerapan desentralisasi fiskal memungkinkan masing-masing daerah menentukan sumber-sumber penerimaan bagi daerahnya, sesuai dengan potensinya masing-masing.⁴ Kewenangan daerah dalam hal fiskal tersebut diwujudkan oleh daerah dengan memungut salah satu potensi pendapatan daerah yaitu berasal dari pajak daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-undang tersebut mengamanatkan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Pajak Bea Perolehan Hal atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan pajak tersebut.

Proses peralihan hak atas tanah dan atau bangunan hanya dapat dilakukan apabila wajib pajak telah menyerahkan bukti setor pembayaran pajak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan :

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

⁴ Ismail, Tjip, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengkajian Ekonomi Keuangan dan Kerjasama Internasional Pusat Evaluasi Pajak dan Retribusi Daerah, 2005), hlm. 12.

Selanjutnya Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan :

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

Besarnya jumlah denda yang dikenakan kepada PPAT apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, dirasa sangat memberatkan dan mengakibatkan PPAT dalam posisi yang sulit, karena kewajiban untuk membayar BPHTB itu sendiri sebenarnya adalah kewajiban dari wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Dengan adanya sanksi berupa denda kepada PPAT ini, maka PPAT sangat berkepentingan untuk menerima dahulu bukti pembayaran pajak yang telah dilakukan oleh wajib pajak sebelum menandatangani akta. Hal ini yang menyebabkan PPAT terkadang membantu wajib pajak yang menjadi kliennya untuk menghitung pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, serta membantu untuk membayar dan melaporkan pajak BPHTB mereka.

Kabupaten Kebumen sebagai salah satu kabupaten di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, merupakan salah satu kabupaten yang terletak di wilayah Provinsi Jawa Tengah. Kegiatan perekonomian di Kabupaten Kebumen dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Meningkatnya perekonomian di Kabupaten Kebumen mengakibatkan meningkat pula kebutuhan

akan tanah sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut. Hal ini tentu mengakibatkan banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Banyaknya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi potensi yang cukup besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan bagi daerah melalui pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pajak BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang potensial, sangat diharapkan mampu untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran daerah yang tentunya diarahkan untuk mensejahterakan masyarakat. Untuk melaksanakan ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Kabupaten Kebumen telah menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Daerah ini mengadopsi Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yang memuat aturan-aturan khusus mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta tata cara pelaksanaan pemungutannya di Kabupaten Kebumen.

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen dalam setiap tahun anggaran selalu meningkat, maka Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam hal ini Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen telah berusaha untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yaitu wajib pajak agar mereka lebih mudah dan memperoleh pelayanan lebih cepat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran pajak. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah

(DPPKAD) Kabupaten Kebumen sebagai *koordinator* pelaksanaan pemungutan pajak dan retribusi daerah mempunyai peranan yang sangat penting, sehingga dituntut untuk lebih objektif dan lebih menetapkan kinerjanya agar tugas dan tanggung jawabnya tersebut dapat dilaksanakan dengan sebenar-benarnya.

Pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam pelaksanaannya melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam melaksanakan wewenang pemungutan BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 banyak mengalami kendala dan hambatan di lapangan. Berbagai kendala dan hambatan yang ditemukan di lapangan antara lain berupa transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan di bawah tangan, harga transaksi yang tidak diketahui secara pasti, kurangnya sumber daya manusia yang menguasai aturan teknis BPHTB serta tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak yang masih rendah. Selain itu adanya kewajiban verifikasi dan validasi atas pembayaran BPHTB oleh wajib pajak menjadi masalah tersendiri bagi wajib pajak maupun Notaris/PPAT.

Verifikasi dan validasi merupakan prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) terkait kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka fungsi pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Adanya kewajiban untuk melakukan verifikasi dan validasi BPHTB mengakibatkan PPAT yang bertugas dan berwenang membuat akta, juga menghadapi hambatan-hambatan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tersebut. Sehingga menghambat pelayanan yang diberikan oleh PPAT kepada kliennya, yang mengakibatkan terlambatnya proses peralihan hak atas tanah yang seharusnya bisa lebih cepat dan selesai dalam waktu relatif lebih singkat.

Proses verifikasi dan validasi BPHTB untuk menentukan nilai transaksi suatu perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan atau bangunan oleh pemerintah Kabupaten Kebumen pada dasarnya sah menurut undang-undang, akan tetapi menyalahi *esensi* dari suatu perjanjian jual beli. Perbuatan hukum jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak. Adanya verifikasi dan validasi mengenai nilai jual objek pajak BPHTB seolah-olah membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak dalam menentukan nilai jual tanah akan tetapi karena paksaan dari pemerintah daerah.

Dari latar belakang yang telah dipaparkan tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan membahas tentang **“ANALISIS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KEBUMEN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang tersebut, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen?
2. Kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan serta bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen?
3. Bagaimana kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan serta penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai analisis pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen sebagaimana disebutkan di atas diharapkan dapat memberikat manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan bidang hukum pajak, dalam hal ini tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

2. Manfaat praktis diharapkan hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dan solusi terutama dalam menyelesaikan persoalan lain yang sejenis terutama bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

E. Kerangka Pemikiran

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat berdasarkan asas desentralisasi serta otonomi fiskal maka daerah diberikan wewenang untuk memungut pajak/retribusi. Pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal secara legal dituangkan dalam Undang-undang Nomor 12 tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Selain itu, terdapat juga Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatur hal-hal mengenai kewenangan Pemerintah Daerah dalam melakukan pemungutan kepada masyarakat daerah guna mendapatkan sumber pendanaan bagi pembangunan daerah.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 merupakan peraturan yang memuat pajak daerah dan retribusi daerah, di dalamnya terdapat empat jenis pajak baru yang diberikan wewenang sepenuhnya kepada daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya menjadi wewenang pusat, Pajak Sarang Burung Walet sebagai pajak Kabupaten/Kota serta Pajak Rokok yang merupakan

pajak baru bagi Propinsi. Disamping itu juga terdapat empat jenis retribusi baru bagi daerah yaitu Retribusi Pelayanan Tera Ulang, Retribusi Pendidikan, Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi, dan Retribusi Izin Usaha Perikanan.

1. Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁵

Ada banyak definisi yang diberikan oleh para sarjana, salah satu definisi dari pajak menurut P.J.A. Adriani : “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.⁶ Sedangkan menurut Fieldman adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya

⁵ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, (Bandung: PT. Eresco Bandung, 1987), hlm. 2.

⁶ *Ibid.*

kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.⁷

Dalam pelaksanaannya, pemungutan pajak harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak yaitu :⁸

a. Asas Keadilan.

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

b. Asas Yuridis.

Asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith,⁹ yaitu asas *certainty* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

c. Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu

⁷ Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi ke 4*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hlm. 4.

⁸ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2000), hlm.3.

⁹ H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Edisi 2, Cetakan kedua, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 21.

dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Asas Finansial

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

Sedangkan sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :¹⁰

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

¹⁰ Munawir, S. *Perpajakan*. Edisi keempat Cetakan pertama, (Yogyakarta: Liberty1992), hlm. 44-45.

yang bersangkutan). untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak. Contoh pihak ketiga yang dimaksud dalam sistem ini misalnya: konsultan pajak, akuntan publik, Wajib Pungut atau Wajib Potong dan sebagainya.

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.

2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB dikenakan kepada Pembeli atau pihak yang memperoleh hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah tersebut bisa melalui jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lain-lain. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan secara formal dapat diartikan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian

memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.¹¹ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan pada tanggal 15 September 2009. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan ketentuan Pasal 85 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dijelaskan yang menjadi obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Pasal 1 ayat

¹¹ Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 59.

42 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Pasal 85 ayat 2 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan perolehan tersebut meliputi :

- a. Pemindahan hak :
 1. Jual beli
 2. Tukar-menukar;
 3. Hibah;
 4. Hibah Wasiat;
 5. Waris;
 6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan;
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Penggabungan usaha;
 11. Peleburan usaha;
 12. Pemekaran usaha;
 13. Hadiah.
- b. Pemberian hak baru
 1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. Di luar pelepasan hak.

3. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena jual beli.

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

“Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.”

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

Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam pendaftaran hak atas tanahnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jabatan PPAT menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 Tahun 1998 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

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

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta jual beli antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak DPKAD.

4. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Tujuan terbesar pengalihan BPHTB berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak lain adalah untuk meningkatkan *local taxing power* Kabupaten dan Kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal, walaupun lokalitas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB berlokasi di daerah kabupaten dan kota. Pengalihan pemungutan BPHTB dari Pusat ke Daerah tidak hanya sebatas pemungutan atau penagihan saja, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Kepala Daerah dalam menyelenggarakan keseluruhan pengelolaan keuangan daerah, membentuk Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD). SKPKD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah selaku pengguna anggaran/pengguna barang, yang juga melaksanakan pengelolaan keuangan daerah. Selanjutnya, Pejabat Pengelola Keuangan Daerah (PPKD) adalah kepala satuan kerja pengelola keuangan daerah yang selanjutnya disebut dengan kepala SKPKD yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD dan bertindak sebagai Bendahara Umum Daerah.

Bentuk penerimaan pajak daerah salah satunya berasal dari Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian tidak berlebihan bila dikatakan peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam pencapaian penerimaan target BPHTB dan mengamankan penerimaan BPHTB dari transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta jual beli, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 90 ayat 1 huruf a Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam proses administrasi pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Badan Pertanahan

Nasional akan meminta bukti pelunasan atau pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak sebelum diterbitkannya sebuah sertifikat tanah. Bukti pelunasan atau pembayaran itu sendiri juga harus telah ditandatangani dan di validasi oleh pihak Dinas Pengelolaan Pendapatan dan Keuangan Daerah.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.¹² Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. *Yuridis Empiris* adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana

¹² Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002, hlm. 1.

bekerjanya hukum di masyarakat.¹³ Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang pajak khususnya mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.¹⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Suatu penulisan *deskriptif analitis* berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan. *Deskriptif* dalam arti bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan. Sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam prakteknya di Kabupaten Kebumen.

¹³ *Ibid*, hlm. 14.

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 43.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini, adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu meliputi :

- a. Pejabat Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen.
- b. Notaris - PPAT.
- c. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen.
- d. Para pihak yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Subjek penelitian di atas dapat dibedakan sebagai :

- a. Narasumber yaitu : Pejabat di Pejabat Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen, Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen serta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. Responden yaitu : 6 orang yang melakukan pendaftaran jual beli hak atas tanah dan bangunan, yang dipilih secara *non random sampling*¹⁵, yaitu cara pengambilan sample di mana semua populasinya tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel dari dua wilayah

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 52.

kedudukan Kantor Pertanahan di atas yang dipilih sebagai lokasi sampel penelitian.

Sedangkan yang menjadi objek permasalahan dalam penulisan ini adalah : ketentuan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dan kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.

4. Sumber dan Jenis Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian.¹⁶ Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada narasumber dan informan yang telah ditetapkan sebelumnya.

b. Data Sekunder

¹⁶ *Ibid.*

Data sekunder ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku, makalah, majalah di bidang hukum, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain, sedangkan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*).¹⁷

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini, terdiri dari :

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara yaitu untuk memperoleh informasi langsung dengan cara bertanya langsung kepada narasumber yang telah ditentukan. Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak terpimpin atau wawancara tidak berstruktur, yaitu wawancara yang tidak didasarkan pada

¹⁷ Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983), hlm. 56.

suatu sistem atau daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu,¹⁸ tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara. Wawancara tidak berstruktur ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti.

b. Data sekunder yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi dan mendukung data primer. Data sekunder dapat diperoleh dari :

1) Bahan hukum primer, yaitu :

a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, jo Peraturan Pemerintah 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.

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 59.

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
 - e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - g) Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan wawancara dilakukan guna memperoleh data pendukung untuk menunjang data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan.

6. Teknik Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data dengan konsep dan pendapat para ahli,

peraturan perundang-undangan dan studi lapangan kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju ke hal yang bersifat umum, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

G. Sistem Penulisan Data

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut :

- Bab I Pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II Landasan teori tentang hukum pajak, yang terdiri dari pengertian pajak, dasar hukum, asas dan sistem pemungutan pajak, tinjauan umum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta tinjauan umum tentang Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan, yaitu :

- a. Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.
- b. Kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.

BAB IV

Penutup, yang didalamnya berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.

BAB II
TINJAUAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN KEBUMEN

A. Tinjauan Umum Pajak

1. Pengertian Pajak

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

Ada banyak definisi pajak yang diberikan oleh para sarjana, salah satu definisi dari pajak menurut P.J.A. Adriani : “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk

menyelenggarakan pemerintahan”.¹⁹ 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.²⁰ Sedangkan pengertian Pajak menurut Dr. Socparman Soemahamidjaja dalam Erly Suandy²¹ adalah :

“iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

Pengertian pajak menurut Menurut Mardiasmo,²² adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Berdasarkan Undang-Undang No.16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjelaskan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

¹⁹ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, (Bandung: PT. Eresco Bandung, 1987), hlm. 2.

²⁰ Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi keempat*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hlm. 4.

²¹ Erly Suandy, *Op.cit.*, hlm. 5.

²² Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2005), hlm 1.

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu .²³

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai "public investmen".
5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan budgeter, yaitu mengatur.

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

1. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara).

Pajak mempunyai fungsi budgetair artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak

²³ Waluyo dan Wirawan. Illyas, *Op. cit*, hlm. 21.

Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain.

2. Fungsi Regulerend (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.²⁴

Berdasarkan kewenangan pemungutannya pajak dibagi kedalam Pajak-Pajak Pusat (Pajak Negara) dan Pajak-Pajak Daerah.²⁵

1. Pajak-pajak Pusat (Pajak Negara), ialah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBN.²⁶
2. 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,

²⁴ Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 2.

²⁵ Sumyar, *Op.cit*, hlm. 33-35.

²⁶ Ilyas, Wiryawan B. dan Richard Burton, *Op.cit*. hlm. 18.

dilakukan oleh Dispenda. Hasil dari pemungutan Pajak Daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBD.²⁷

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

2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

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 dan beserta peraturan pelaksanaannya, antara lain :

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

²⁷ *Ibid.*

terakhir dengan Peraturan Pemerintah 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 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.
- f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.

- g. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- i. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2010 tentang Perhitungan Penghasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan.
- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Materai.
- l. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan dari Penjualan Secara Lelang dalam Rangka Penagihan dengan Surat Paksa.
- m. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-

Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

3. Asas-asas dan Sistem Pemungutan Pajak

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

Pemungutan pajak dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak yaitu :²⁸

a. Asas Keadilan.

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

b. Asas Yuridis.

Asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith,²⁹ yaitu asas *certainty* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan

²⁸ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2000), hlm.3.

²⁹ H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Edisi kedua, Cetakan kedua, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 21.

obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

c. Asas Ekonomis

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

d. Asas Finansial

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

Sedangkan sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :³⁰

- a. *Official Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh seseorang berada pada Pemungut Pajak (Fiskus). Dalam sistem ini

³⁰ Munawir, S. *Perpajakan*. Edisi keempat. Cetakan pertama, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm. 44-45

masyarakat Wajib Pajak bersifat pasif menunggu ketetapan dari Aparatur Pajak atau Pemungut Pajak.

- b. *Self Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
- c. *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan). untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Contoh pihak ketiga yang dimaksud dalam sistem ini misalnya: konsultan pajak, akuntan publik, Wajib Pungut atau Wajib Potong dan sebagainya.

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pajak semata, namun terdapat beberapa teori yang menjadi pembenar dari tindakan negara untuk melakukan pemungutan pajak. Adapun beberapa landasan yang menjadi dasar pembenaran pemungutan pajak adalah :³¹

- a. Teori Asuransi

Pajak yang dibayarkan oleh masyarakat kepada negara dianalogikan sebagai pembayaran premi asuransi. Pembayaran premi

³¹ Achmad Tjahjono dan Muhammad F. Husein, 2000, *Perpajakan Edisi Pertama*. (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2000), hlm. 21-22.

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 dari 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 negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah suatu kewajiban.

e. Teori Asas Gaya Beli

Menurut teori ini, maka fungsi pemungutan pajak dipandang sebagai gejala dalam masyarakat dapat disamakan 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 menitik beratkan 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 mau membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan suatu surat paksa agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.³²

B. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.³³ BPHTB dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah (Pembeli). Perolehan hak atas tanah tersebut bisa melalui jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lain-lain. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan perundang-undangan lainnya.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat ketetapan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal

³² Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton., *Hukum Pajak, Edisi ketiga*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), hlm. 6.

³³ Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 42.

10 ayat (1) Undang- undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.³⁴ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Menurut pandangan Mardiasmo,³⁵ ada beberapa pengertian yang sudah baku dalam mendefinisikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pengertian-pengertian yang juga merupakan konsep dasar dari BPHTB tersebut antara lain :

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

³⁴ *Ibid*, hlm. 59.

2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah dan atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

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

1. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

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

- a. Pemindahan hak :
 1. Jual beli
 2. Tukar-menukar;
 3. Hibah;
 4. Hibah Wasiat;
 5. Waris;
 6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan;
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Penggabungan usaha;
 11. Peleburan usaha;
 12. Pemekaran usaha;
 13. Hadiah.
- b. Pemberian hak baru
 1. Kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. Di luar pelepasan hak.

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

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

2. Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah :³⁶

- a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, untuk :
 - Jual beli
 - Tukar menukar
 - Hibah
 - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
 - Waris
 - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - Hadiah
- b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk : lelang
- c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim.
- d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat.
- e. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk :
 - Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.

³⁶ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta: ANDI, 2000), hlm. 275.

- Pemberian hak baru di luar pelepasan hak

Saat terutangnya pajak BPHTB menurut Pasal 90 Undang-undang

Nomor 28 Tahun 2009, ditetapkan sebagai berikut :

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

C. Tinjauan Umum Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)

Kabupaten Kebumen dalam melaksanakan fungsinya sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 20 Tahun 2012 tentang Perubahan kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 13 Tahun 2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah. DPPKAD Kabupaten Banyumas

mempunyai Tugas Pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen mempunyai visi sebagai institusi yang tangguh dalam pengelolaan keuangan daerah dan prima dalam pelayanan. Sedangkan misinya adalah :

1. Meningkatkan Kinerja Aparatur Pengelola Keuangan Daerah
2. Meningkatkan Pengelolaan Pendapatan Daerah
3. Mengembangkan Sistem Pengelolaan Keuangan Daerah Yang Lebih Baik
4. Meningkatkan Manajemen aset

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen dalam melaksanakan urusan pemerintahan daerah dibidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Penyusunan rancangan APBD dan rancangan perubahan APBD bersama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Kebumen;
2. Pelaksanaan Pemungutan pendapatan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
3. Pengelolaan dana perimbangan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah;
4. Penyusunan kebijakan pelaksanaan pemungutan, pengelolaan data dan informasi BPHTB dan PBB Perkotaan/Perdesaan;

5. Pelayanan, penagihan, pengawasan dan penyelesaian sengketa pemungutan BPHTB dan PBB Perkotaan/Perdesaan;
6. Pelaksanaan fungsi bendahara umum daerah;
7. Penyusunan laporan keuangan daerah dalam rangka pertanggung jawaban pelaksanaan APBD;
8. Pelaksanaan koordinasi pendapatan daerah, dan
9. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya

D. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen.

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya adalah hasil dari proses peralihan hak. Hal ini dapat terjadi karena dua hal yaitu beralih dan dialihkan. Yang dimaksud dengan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemilik asalnya dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain terjadinya karena adanya suatu perbuatan hukum tertentu, seperti wasiat, hibah, jual beli, tukar menukar dan hibah wasiat.³⁷

³⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 180.

Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dibedakan menjadi :

1. Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh pribadi.
2. Peralihan Hak oleh wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (wajib pajak real estat).
3. Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak badan diluar usaha pokoknya.

Peralihan hak yang sering terjadi dalam masyarakat adalah karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah dan atau bangunan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, peralihan hak diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

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

yang menjadi objek adalah penghasilan yang diperoleh penjual atas tambahan ekonomi yang diterimanya dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

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

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena jual beli dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi : wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi: sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung

dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan atas peroleh hak karena jual beli.

Menurut Sutino,³⁸ pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Kebumen yang didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan karena jual beli dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Reribusi Daerah juncto Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Pasal 87 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah :

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;

³⁸ Wawancara dengan Sutino, Kasi Pendaftaran Pendataan dan Penetapan DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016

- f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud Pasal 87 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Lebih lanjut Sutino mengatakan,³⁹ dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan pada saat terutangnya Pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan tersebut bersifat sementara dan dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

³⁹ Wawancara dengan Sutino, Kasi Pendaftaran Pendataan dan Penetapan DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Sedangkan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena jual beli ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dipungut di wilayah Kabupaten Kebumen tempat Tanah dan/atau Bangunan berada dengan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara.

Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT. Pasal 90 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Berdasarkan keterangan Pasal 90 ayat (1) huruf a tersebut terlihat bahwa ketika dibuat dan ditandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Tanah, maka sejak saat itu juga Pembeli sudah mempunyai kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari peralihan haknya tersebut.

Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak

menyerahkan bukti pembayaran pajak. Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut, maka Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu sanksi sebagaimana telah diatur dalam Pasal 93 ayat (a) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, yang berbunyi :

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

Menurut Hari Budi Santosa,⁴⁰ setelah Wajib Pajak mengetahui tentang telah timbulnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, maka Wajib Pajak harus mengetahui bagaimana cara perhitungannya. Disinilah peranan Notaris/PPAT sangat dibutuhkan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, banyak Wajib Pajak yang tidak mengetahui proses dalam penghitungan BPHTB, sehingga mereka mempercayakan sepenuhnya masalah penghitungan BPHTB kepada Notaris/PPAT.⁴¹ Dalam tahap inilah terkadang timbul ketidakjujuran dari

⁴⁰ Wawancara dengan Hari Budi Santosa, Kasi Penagihan dan Evaluasi DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016.

⁴¹, Wawancara dengan Emi Komilawati, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 31 Mei 2016.

Wajib Pajak, apabila nilai transaksi jual beli terlalu tinggi, Wajib Pajak meminta kepada Notaris/PPAT untuk menurunkan nilai jual objek pajak dalam Akta Jual Beli agar pajak BPHTB yang dibayarkan menjadi sedikit. Berbeda halnya ketika nilai transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak dalam SPPT PBB, yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Jual Objek Pajak dalam SPPT PBB bahkan bisa jadi yang digunakan adalah nilai pasar pada saat sekarang. Hal inilah yang memberatkan dari pihak Wajib Pajak, karena mereka mau tidak mau harus membayar BPHTB lebih besar dari nilai sebenarnya.⁴²

Cara menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pasal 87 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan Pasal 88 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

⁴², Wawancara dengan Evaristus Ratri Kartika, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 2 Juni 2016.

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6).

Penjelasan Pasal 89 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 memberikan contoh penghitungan besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan		
Nilai Perolehan Objek Pajak	=	Rp65.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	=	<u>Rp60.000.000,00 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	=	Rp5.000.000,00
Pajak Yang Terutang	=	5% x Rp5.000.000,00
	=	Rp250.000,00

Prosedur dan tata cara pembayaran BPHTB sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut :⁴³

1. Wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan membayar Pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang telah diisi. Surat Setoran BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Bank/tempat lain yang ditunjuk/ditetapkan oleh Bupati sekaligus

⁴³ Wawancara dengan Tri Bagus Handoko, Kasi Verifikasi dan Validasi DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016.

untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar dengan perincian sebagai berikut :

- Lembar 1 : untuk Wajib Pajak
- Lembar 2 : untuk PPAT sebagai arsip
- Lembar 3 : untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
- Lembar 4 : untuk fungsi pelayanan DPKAD sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
- Lembar 5 : untuk Bank yang ditunjuk/Kas Daerah sebagai arsip
- Lembar 6 : untuk Bank yang ditunjuk/Kas Daerah sebagai laporan kepada DPKAD

Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB ini harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau Kuasanya.

2. Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bank yang ditunjuk/Kas Daerah. Pembayaran Pajak dilakukan oleh Wajib Pajak ke Rekening Kas Umum Daerah atau ke Bendahara Penerimaan yang ditunjuk oleh Bupati sesuai waktu yang ditentukan dalam STPD, SSPD, SKPDKB, dan SKPDKBT.
3. Bank/Kas Daerah yang ditunjuk menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB

terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak. Lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1 – 4 dikembalikan ke Wajib Pajak.

Wajib Pajak setelah melaksanakan kewajibannya membayar BPHTB, maka proses berikutnya adalah mengajukan permohonan penelitian (verifikasi dan validasi) SSPD BPHTB ke Pelayanan DPPKAD Kabupaten Kebumen. Proses verifikasi dan validasi SSPD BPHTB merupakan proses pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.

Lebih lanjut Tri Bagus Handoko menjelaskan,⁴⁴ demi kelancaran prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, Wajib Pajak selaku penerima hak wajib menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung tersebut antara lain :

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

Kemudian Wajib Pajak mengisi formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB dan menyerahkan formulir permohonan tersebut (lembar 1 sampai

⁴⁴ Wawancara dengan Tri Bagus Handoko, Kasi Verifikasi dan Validasi DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016.

dengan 4) serta dokumen pendukung kepada DPPKAD. DPPKAD menerima Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB (lembar 1 s/d 4) dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak. DPPKAD kemudian mengajukan permintaan data terkait objek pajak berdasarkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB yang diterima kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi DPPKAD. Fungsi Pengolahan Data dan Informasi DPPKAD kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak. Dalam kondisi tertentu, DPPKAD Kabupaten Kebumen berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka DPPKAD menandatangani SSPD BPHTB (lembar 1, 2, 3 dan 4). DPPKAD mengarsip SSPD BPHTB (lembar 4) sebagai dokumentasi dan menyerahkan SSPD BPHTB (lembar 1, 2, 3) kepada Wajib Pajak.

Cara Perhitungan Pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 sebagai berikut :

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dengan dasar pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) atau ayat (2).
- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) atau ayat (2).

Dalam prakteknya nilai Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) ini bisa lebih besar atau lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Banyak faktor yang mempengaruhi nilai NPOP, seperti perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat. Daerah seperti ini nilai NPOP bisa jauh lebih besar dari NJOP. Jika nilai NPOP lebih besar dari NJOP maka yang dijadikan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP. Tapi jika NPOP lebih kecil dari NJOP maka yang dijadikan dasar untuk perhitungan BPHTB adalah NJOP.

Apabila pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar atau dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran Pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, maka Bupati melalui DPPKAD dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD). Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.⁴⁵

Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam STPD ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya Pajak. SSPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi

⁴⁵ Wawancara dengan Hari Budi Santosa, Kasi Penagihan dan Evaluasi DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016.

administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD. STPD tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan Pajak.

Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Berdasarkan Pasal 27 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 Bupati dapat pula :

- a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahan;
- b. mengurangi atau membatalkan SSPD, STPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, dan SKPDLB yang tidak benar;
- c. mengurangi atau membatalkan STPD;
- d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan Pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
- e. mengurangi ketetapan Pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu Objek pajak.

Pemungutan BPHTB yang dilaksanakan dengan sistem *self assessment*, memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPPKAD Kabupaten Kebumen. Tujuan sistem tersebut diharapkan pelaksanaan

administrasi lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah dipahami oleh Wajib Pajak. Untuk itu DPPKAD Kabupaten Kebumen memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak agar tidak terdapat tunggakan lagi. Sosialisasi merupakan salah satu bentuk kegiatan yang dapat meningkatkan pemungutan BPHTB.

E. Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Penyelesaian Terhadap Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Seperti yang dikemukakan oleh para sarjana di muka, sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan,⁴⁶ sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

⁴⁶ Munawir, *Op.cit*, hlm. 45.

Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dengan sistem *self assessment* ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut. Kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak.

Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan sistem *self assessment* yang menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

Sistem *self assesment* yang diberlakukan pada BPHTB tidaklah mudah dan mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak, apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi

masih terdapat kendala kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.⁴⁷

Pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak dalam sistem seperti ini perlu verifikasi dan validasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu di validasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB. Namun dalam prakteknya, ternyata validasi yang dilakukan oleh DPKAD menimbulkan permasalahan baru. Validasi BPHTB oleh DPKAD dianggap menghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁴⁸

Pelaksanaan peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan yang berkaitan dengan jual beli atas tanah dan bangunan, membawa perubahan mendasar pada pelaksanaan tugas seorang PPAT. Waktu jatuh tempo pembayaran PPh dan BPHTB harus telah dibayar pada saat akta pengalihan atas tanah dan bangunan ditandatangani dihadapan PPAT.

PPAT sebagai pejabat umum yang mengesahkan terjadinya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB disyaratkan sebelum menandatangani akta dipenuhi segala syarat-syarat termasuk di dalamnya pembayaran pajak-pajak. Sesuai dengan ketentuan perundang-

⁴⁷ Wawancara dengan Hari Budi Santosa, Kasi Penagihan dan Evaluasi DPPKAD Kabupaten Kebumen, 30 Mei 2016.

⁴⁸, Wawancara dengan Emi Komilawati, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 31 Mei 2016.

undangan yang berlaku, dalam suatu pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan, penjual dan pembeli setelah mencapai kesepakatan mengenai harga tanah dan atau bangunannya segera datang ke kantor PPAT untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT. Penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT ini tidak serta merta dapat dilaksanakan, karena PPAT terlebih dahulu harus melakukan pengecekan sertifikat asli ke kantor pertanahan yang berwenang dan mempersiapkan formulir SSP untuk pembayaran PPh dan formulir SSB untuk Pembayaran BPHTB.⁴⁹

Berdasarkan hasil penelitian, banyak terjadi kendala-kendala dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kendala-kendala dan hambatan-hambatan tersebut antara lain :

1. Kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat sehingga masyarakat masih membutuhkan jasa PPAT untuk membantu melakukan pembayaran BPHTB secara langsung ke bank/kantor kas daerah yang ditunjuk.
2. Tingkat kesadaran masyarakat yang masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran pajak.
3. Ketidakjujuran wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi jual beli pada akta jual beli. Transaksi yang dilaporkan pada saat pengisian SSPD BPHTB

⁴⁹, Wawancara dengan Evaristus Ratri Kartika, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 2 Juni 2016.

tidak sesuai harga transaksi yang riil tetapi sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak yang tertera pada SPPT PBB, padahal Nilai Jual Objek Pajak yang tertera pada SPPT PBB biasanya lebih kecil dari nilai transaksi yang riil.

4. Kurangnya jumlah personil yang ahli di DPPKAD. Jumlah personil yang kurang mengakibatkan terbatasnya sosialisasi yang dilakukan dan mengakibatkan dalam pelaksanaan tugas sehari-hari tidak maksimal.
5. Kendala yang timbul dari pihak bank/kantor kas daerah yang telah ditunjuk untuk menerima pembayaran BPHTB. Kendala ini terjadi karena adanya aturan-aturan yang begitu kaku yang telah ditetapkan oleh pihak bank dimana batas waktu penerimaan penyetoran BPHTB adalah sampai pukul 11.00 WIB, lewat dari itu tidak dapat lagi diterima meskipun antrian masih panjang.

Kendala-kendala tersebut menimbulkan masalah dalam pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah. Sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, terlebih dahulu pihak penjual dan pembeli harus melakukan pembayaran pajak yang berkaitan dengan Jual beli tersebut. Faktor kejujuran wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi jual beli pada akta jual beli seharusnya lebih diutamakan, karena dengan mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya dalam akta jual beli, maka kepastian hukum mengenai harga transaksi akan tercapai. Namun dalam prakteknya, banyak wajib pajak yang menginginkan agar nilai transaksi dalam akta jual beli dibuat serendah mungkin agar pembeli tidak harus membayar pajak yang terlalu besar.

Kendala lainnya yang sering dijumpai adalah Pihak Bank tidak mau menerima pembayaran BPHTB dalam proses penarikan dari Rekening Tabungan, meskipun telah mengisi formulir penarikan penarikan. Pihak Bank tetap meminta agar dilakukan setoran tunai terhadap pembayaran pajak BPHTB tersebut. Adanya batas waktu penyetoran yang ditetapkan oleh pihak bank sampai jam 11.00 WIB juga menjadi kendala tersendiri dalam pelaksanaan jual beli. Belum lagi ditentukan hanya Bank Persepsi saja yang boleh menerima pembayaran BPHTB. Jika saja pembayaran BPHTB dapat dilakukan di Bank mana saja, hal ini akan sangat membantu dan tidak menghambat pelaksanaan jual beli dan peralihan hak atas tanah.⁵⁰

Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam hal ini Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen terus berupaya mengatasi hambatan-hambatan serta kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Upaya-upaya yang sedang dan telah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen, antara lain :

1. Melaksanakan sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat diantaranya dengan menerbitkan *banner-banner* tentang BPHTB yang disebar di kantor pemerintahan dan kantor Notaris/PPAT.

⁵⁰, Wawancara dengan Evaristus Ratri Kartika, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 2 Juni 2016.

2. Meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dengan melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat.
3. Bekerja sama dengan Notaris/PPAT dalam menetapkan aturan pembayaran BPHTB yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, diantaranya dengan mengajak Notaris/PPAT apabila diminta menghitung BPHTB oleh pembeli agar mencantumkan harga transaksi yang sebenarnya.
4. Menetapkan suatu sanksi terhadap penyelewengan/pelanggaran pembayaran BPHTB. Apabila pelanggaran tersebut dilakukan oleh PPAT yang melanggar ketentuan penandatanganan akta sebelum dilakukan pembayaran BPHTB akan dikenakan sanksi sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran dan menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda kepada pembeli yang pembayaran BPHTBnya tidak sesuai dengan ketentuan.

Sementara bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak karena jual beli berkaitan dengan pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara penjual dan pembeli. Akta perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak penjual dan pembeli, baik itu kepastian hukum tanggal terjadinya pembayaran atau transaksi dan kepastian jumlah harga jual beli.

Masalah lain akibat dari pelaksanaan pembayaran BPHTB adalah apabila pembayaran BPHTB belum dapat dilakukan sementara penjual atau pembeli hendak ke luar kota, maka Notaris/PPAT akan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli serta akta kuasa, supaya jika pajak tersebut telah lunas dibayar dapat segera dilakukan akta jual beli dihadapan PPAT. Menurut Emi Komilawati⁵¹, kendala pembayaran pajak BPHTB tersebut sudah lama terjadi dan tidak ada penyelesaiannya sehingga terkadang para klien yang diminta untuk membuat pengikatan jual beli tersebut tidak setuju dengan alasan harus mengeluarkan 2 (dua) kali pembayaran akta.

Penyelesaian masalah karena pembayaran BPHTB dapat dilaksanakan seandainya tempat pembayaran BPHTB tidak ditentukan hanya satu Bank persepsi akan tetapi dapat dilakukan di Bank manapun seperti halnya pembayaran PPh. Hal ini dapat dilakukan agar tidak terjadinya pengantrian panjang pada loket BPHTB di Bank Persepsi, di mana apabila batas waktu yang telah ditetapkan telah habis meskipun masih banyak nasabah yang mengantri tetap pembayaran BPHTB tersebut tidak dapat dilakukan, dan harus menunggu keesokan harinya.

Pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen akan berhasil jika ada dukungan dari masyarakat langsung dalam hal ini Wajib Pajak BPHTB. Dukungan masyarakat adalah kemampuan masyarakat untuk

⁵¹, Wawancara dengan Emi Komilawati, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 31 Mei 2016.

mendukung atau tidak mendukung terhadap adanya kegiatan yang diselenggarakan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen. Dukungan masyarakat dapat diartikan sebagai partisipasi masyarakat atau wajib pajak dalam pelaksanaan kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengukuran keberhasilan kinerja suatu instansi dalam hal ini Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen hanya lebih ditekankan kepada kemampuan instansi tersebut dalam menyerap anggaran atau mengerjakan tugas-tugas pokok yang telah digariskan. Untuk dapat mengetahui tingkat keberhasilan suatu instansi pemerintah, maka seluruh aktivitas instansi tersebut harus dapat diukur yang meliputi input (masukan), output (keluaran), outcomes (hasil), benefits (manfaat) dan impact.⁵²

⁵² Mohammad Mahsun, *Pengukuran Kinerja Sektor Publik*. (Yogyakarta: BPFE, 2006), hlm. 77.



BAB III
ANALISIS KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
PPAT BERKAITAN DENGAN ADANYA KEWAJIBAN VERIFIKASI DAN
VALIDASI BPHTB OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN

A. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena jual beli.

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

“Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.”

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

Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam pendaftaran hak atas tanahnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta jual beli antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak DPKAD.

B. Kepastian Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Berkaitan Dengan Adanya Kewajiban Verifikasi Dan Validasi BPHTB Oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁵³ Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam pendaftaran hak atas tanahnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar,

⁵³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 15

hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Perbuatan atau peristiwa hukum, pada saat, sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, yang berarti utang pajak timbul harus didahului/diawali dengan perbuatan perolehan hak, bukan berarti pajak (BPHTB) dibayar dulu kemudian hak diperoleh. Pemungutan pajak secara umum baik pajak pusat maupun pajak daerah, seringkali terdapat hambatan atau kendala-kendala yang melemahkan dalam pemungutan pajak. Kendala-kendala tersebut antara lain :⁵⁴

1. Peraturan pelaksanaan undang-undang yang tidak konsisten dengan undang-undangnya. Melaksanakan tax reform lebih pelik dan makan waktu dibandingkan dengan ketika merancang tax reform dalam undangundang, apabila peraturan pelaksanaan yang dijadikan dasar dalam melaksanakan aturan hukum pajak tidak konsisten dengan undangundang, tentu akan mengakibatkan kendala yang fatal dalam pemungutan pajak.
2. Kurangnya pembinaan antara pajak daerah dengan pajak nasional. Pajak daerah dan pajak nasional merupakan satu sistem perpajakan Indonesia, yang

⁵⁴ Syofrin Syofyan dan Asyhar Hidayat, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, (Bandung : Refika Aditama, 2009), hlm.129-130.

pada dasarnya merupakan beban masyarakat sehingga perlu dijaga agar kebijaksanaan perpajakan tersebut dapat memberikan beban yang adil. Sejalan dengan perpajakan nasional, maka pembinaan pajak daerah harus dilakukan secara terpadu dengan pajak nasional. Pembinaan harus dilakukan secara terus menerus, terutama mengenai objek dan tarif pajaknya supaya antara pajak pusat dan pajak daerah saling melengkapi.

3. Database yang masih jauh dari standar Internasional. Kendala lain yang dihadapi aparat pajak adalah database yang masih jauh dari standar internasional. Padahal database sangat menentukan untuk menguji kebenaran pembayaran pajak dengan sistem self-assessment. Persepsi masyarakat, bahwa banyak dana yang dikumpulkan oleh pemerintah digunakan secara boros atau dikorup, juga menimbulkan kendala untuk meningkatkan kepatuhan pembayar pajak. Berbagai pungutan resmi dan tidak resmi, baik di pusat maupun di daerah, yang membebani masyarakat juga menimbulkan hambatan untuk menaikkan penerimaan pajak.
4. Lemahnya penegakan hukum (law enforcement) terhadap kepatuhan membayar pajak bagi penyelenggara negara. Law enforcement merupakan pelaksanaan hukum oleh pejabat yang berwenang di bidang hukum, misalnya pelaksanaan hukum oleh polisi, jaksa, hakim dan sebagainya. Tidak kalah penting untuk disoroti pelaksanaan hukum di lingkungan birokrasi, khususnya badan pemerintahan di bidang perpajakan) dalam melakukan pemeriksaan terhadap para penyelenggara negara, ternyata belum ada gebrakannya.

Seharusnya bila dilakukan tentu membantu dalam mewujudkan good governance dalam bentuk pemerintahan yang bersih.

Verifikasi menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan. adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.

Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank/Kantor Kas Daerah yang ditunjuk. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen. Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB BPHTB yang telah dibayarkan.

Pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak dalam sistem *self assessment* perlu validasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu di validasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB. Namun dalam prakteknya, ternyata validasi yang dilakukan oleh DPKAD menimbulkan permasalahan baru. Validasi BPHTB oleh DPKAD dianggap menghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Fungsi Pelayanan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka Fungsi Pelayanan DPPKAD akan menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data Dan Informasi. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen dalam kondisi tertentu berhak melakukan penelitian langsung ke lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB.

Verifikasi dan validasi atas Nilai Perolehan Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dapat menyebabkan harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dikoreksi oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen selaku aparatur pajak. Akan tetapi proses koreksi tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai bentuk representasinya.

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen selaku aparatur pajak dalam hal verifikasi dan validasi tersebut secara de facto dapat menganulir kesepakatan penjual dan pembeli dalam menentukan harga transaksi. Harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dapat dikoreksi oleh DPPKAD. Dalam prakteknya di lapangan, penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan jual beli adalah mengacu pada kesepakatan para pihak dalam jual beli. Hal ini menjadi masalah ketika nilai transaksi jual beli tersebut tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki atau yang diinginkan oleh DPPKAD terutama untuk nilai transaksi yang nilainya kecil sehingga DPPKAD tidak dapat menarik pajak BPHTB tersebut.

Penentuan harga transaksi oleh DPPKAD pada dasarnya akan menyalahi esensi dari perjanjian jual beli. Kedudukan DPPKAD Kabupaten Kebumen dapat dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan dalam suatu jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan

pembeli akan tetapi juga oleh aparaturnya pajak dalam hal ini DPPKAD. Harga transaksi merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang tunduk pada pasal 1320 dan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kesepakatan sebagai salah satu komponen dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus ditanggung, merupakan kunci bagi terjadinya transaksi yang kemudian disahkan/dilegalkan dengan pembuatan akta oleh PPAT. Berdasarkan kesepakatan maka diupayakan agar masing-masing pihak mendapatkan manfaat dari hal-hal mereka kerjakan.

Jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak, sedang dengan adanya verifikasi dan validasi mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli akan membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak akan tetapi paksaan dari instansi pemerintah, hal itu juga dapat dikatakan ada intervensi negara terhadap hak pribadi warga negara. Akibat dari penentuan NPOP oleh DPPKAD tersebut berimbas pula pada tugas atau kerja PPAT dalam membuat akta jual beli, karena dengan demikian nilai transaksi dalam akta jual beli tersebut tertulis bukan kesepakatan para pihak.

Proses verifikasi dan validasi SSPD BPHTB oleh DPPKAD juga memerlukan waktu yang tidak singkat sehingga sangat merugikan para pihak. Sebagai contoh apabila ada salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani akta PPAT sebagai bukti otentik atas peralihan hak. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari terutama apabila ahli waris dari pihak yang meninggal tersebut tidak sepatutnya untuk melanjutkan

perjanjian jual beli tersebut. Verifikasi dan validasi tersebut juga menimbulkan permasalahan lain apabila transaksi jual beli tersebut dilakukan pada waktu atau hari yang bukan menjadi hari kerja pada DPPKAD Kabupaten Kebumen. Meskipun untuk mengatasi permasalahan tersebut para pihak dapat membuat suatu kesepakatan yang dituangkan dalam akta perikatan sebagai alternatif sementara, namun terkadang para pihak dalam akta jual beli tidak mau melaksanakannya dikarenakan akan menambah biaya yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.⁵⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas mencatat, mendengar dan melihat apa yang ia ketahui mengenai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam akta jual beli. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut mempunyai akibat hukum seandainya terdapat sengketa para pihak terutama mengenai masalah harga transaksi yang dimasukkan serta waktu pelaksanaan penandatanganan akta jual beli. Apabila terdapat pembatalan akta jual tersebut pengadilan akan memerintahkan penjual untuk mengembalikan uang penjualannya tersebut sesuai dengan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Hal itu juga sebagai celah hukum yang melemahkan tugas PPAT karena perjanjian yang dibuat dihadapan PPAT tidak dibuat secara sah karena dapat menguntungkan salah satu pihak.⁵⁶ Selain masalah tersebut diatas, penentuan nilai transaksi dalam NPOP BPHTB oleh DPPKAD juga dapat menjadi ajang korupsi, kolusi dan nepotisme aparat yang

⁵⁵, Wawancara dengan Emi Komilawati, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 31 Mei 2016.

⁵⁶, Wawancara dengan Emi Komilawati, Notaris dan PPAT Kabupaten Kebumen, 31 Mei 2016.

menanganinya supaya wajib pajak tidak terkena pajak BPHTB asal mau membayar atau berkerja sama dengan aparat tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi. Namun pada kenyataannya Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen belum dapat menerapkan Surat Edaran dimaksud dengan alasan Surat Edaran KBPN tidak dapat diberlakukan, dan atas permintaan dari DPPKAD Kabupaten Kebumen validasi tetap dilakukan agar dapat diketahui nilai pajak yang telah dibayarkan oleh wajib pajak sehingga Pemerintah Kabupaten Banyuwanas dapat mengintensifkan penerimaan pajak dari sektor BPHTB.

Proses validasi yang dilaksanakan oleh DPPKAD Kabupaten Kebumen selama ini membuat waktu proses pendaftaran tanah menjadi lebih panjang. Sementara itu buruknya pelayanan publik selama ini menjadi salah satu variabel penting yang mendorong munculnya krisis kepercayaan masyarakat kepada pemerintah. Perbaikan pelayanan publik mutlak diperlukan, agar pandangan masyarakat kepada pemerintah dapat diperbaiki. Perbaikan kualitas pelayanan publik yang semakin baik, dapat mempengaruhi kepuasan masyarakat, sehingga

masyarakat menjadi sadar akan pentingnya membayar pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menyimpulkan bahwa kegiatan verifikasi dan validasi oleh DPPKAD Kabupaten Kebumen menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kewajiban wajib pajak untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB juga menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Penulis berpendapat bahwa ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berbunyi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak mempunyai makna bahwa berapapun BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli, maka para pihak dapat tetap melangsungkan peralihan haknya sepanjang telah melampirkan bukti pembayaran pajaknya (BPHTB).

Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen dalam melaksanakan tugas dan fungsinya hendaknya harus tetap dalam aturan hukum dan peraturan yang berlaku. Apabila menurut pendapat DPPKAD NJOP PBB yang dijadikan dasar dalam penentuan nilai transaksi jual

beli tidak sesuai, maka harus dilakukan perubahan atau penyesuaian atas NJOP PBB sesuai dengan nilai riil di lapangan, tidak dengan verifikasi dan validasi di lapangan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap akta jual beli.

Proses penentuan besaran BPHTB yang melibatkan berbagai pihak memerlukan keselarasan atau sinergi dalam pelaksanaannya, agar semua berjalan dengan baik dan lancar. DPPKAD sebagai lembaga/dinas di Pemerintahan Daerah boleh saja berupaya mendapatkan pemasukan/pendapatan daerah dari proses peralihan hak atas tanah, tetapi mereka harus memiliki sumber daya manusia yang berkualitas agar dapat melakukan proses verifikasi dan validasi dengan cepat. DPPKAD perlu melakukan sosialisasi ke masyarakat melalui penyuluhan bagi pemahaman masyarakat tentang proses yang harus dilalui pada pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Pada pihak lain PPAT dalam tugas membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah berkaitan langsung dengan para pihak atau masyarakat yang menghadap hendaknya dapat memberikan pemahaman tentang proses dan besaran pajak yang harus ditanggung, selain mempunyai kewajiban untuk segera mendaftarkan akta yang telah dibuat berdasarkan undang-undang. Selain itu masyarakat atau para pihak yang melakukan transaksi atau kesepakatan tentang pendaftaran atau peralihan hak atas tanah, hendaknya mempunyai kesadaran tentang beban atau pajak yang harus ditanggung, serta harus mempunyai kejujuran atas nilai atau harga yang telah disepakati.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen tersebut maka dapat diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dilaksanakan dengan sistem *self assessment* yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPPKAD Kabupaten Kebumen. Penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 dimana nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan nilai transaksi yang terjadi atas jual beli sesuai dengan kwitansi atau sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli atau sesuai bukti otentik lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Wajib Pajak. Verifikasi terhadap penerimaan BPHTB oleh DPPKAD dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran di Bank/Kas Daerah yang ditunjuk. Verifikasi disini

dimaksudkan untuk memonitor kebenaran Wajib Pajak dalam menghitung pajaknya. Proses verifikasi terhadap penerimaan BPHTB oleh DPKAD ini seringkali menimbulkan masalah bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, karena dengan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini DPKAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli.

2. Kendala-Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat, tingkat kesadaran masyarakat yang masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran pajak, ketidakjujuran wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi jual beli pada akta jual beli, kurangnya jumlah personil yang ahli di DPPKAD serta kendala yang timbul dari pihak bank/kantor kas daerah yang telah ditunjuk untuk menerima pembayaran BPHTB dapat diselesaikan dengan upaya-upaya diantaranya dengan melaksanakan sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat agar meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, bekerja sama dengan Notaris/PPAT dalam menetapkan aturan pembayaran BPHTB yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menetapkan suatu sanksi terhadap penyelewengan/pelanggaran pembayaran BPHTB.
3. Kegiatan verifikasi dan validasi oleh DPPKAD Kabupaten Kebumen menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya

kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kewajiban wajib pajak untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB juga menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan sebagaimana tersebut di atas maka ada beberapa hal yang penulis sarankan dalam upaya pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen :

1. Pemerintah Daerah seharusnya memperhatikan beberapa aspek dalam menerbitkan peraturan-peraturan atau kebijakan-kebijakan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, aspek-aspek tersebut diantaranya kondisi objek pajak dan kondisi masyarakat agar aturan-aturan atau kebijakan-kebijakan tersebut bermanfaat dan tidak memberatkan kepada masyarakat.
2. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen dalam penentuan kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus bekerja sama dengan Notaris/PPAT maupun Kantor Pertanahan setempat.

3. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen harus melakukan sosialisasi mengenai pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada masyarakat. Hal ini diperlukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak atas transaksi jual beli yang telah mereka lakukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

- Achmad Tjahjono dan Muhammad F. Husein, *Perpajakan Edisi Pertama*. UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2000
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Brotodiharjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco Bandung, 1995
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002
- Erly Suandy, *Perencanaan Pajak Edisi Revisi*, Salemba Empat, Jakarta, 2005
- H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan I, Edisi kedua, Cetakan kedua*, PT Refika Aditama, Bandung, 2010
- Ismail, Tjip, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Penerbit Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengkajian Ekonomi Keuangan dan Kerjasama Internasional Pusat Evaluasi Pajak dan Retribusi Daerah, Jakarta, 2005
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik, Edisi Revisi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, ANDI, Yogyakarta, 2000
- Mohammad Mahsun, *Pengukuran Kinerja Sektor Publik*, BPF, Yogyakarta, 2006
- Munawir, S. *Perpajakan. Edisi keempat Cetakan pertama*, Liberty, Yogyakarta, 1992

- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Cetakan ketiga*, PT. Eresco Bandung, Bandung, 1987
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Safri Nurmana, *Pengantar Perpajakan*, Obor Indonesia, Jakarta, 2003
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983
- Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2004
- Supramono dan Theresia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia – Mekanisme dan Penghitungan*, Edisi pertama, ANDI, Yogyakarta, 2005
- Syofrin Syofyan dan Asyhar Hidayat, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi keempat*, Salemba Empat, Jakarta, 2002
- Wiryawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak, Edisi pertama*, Salemba Empat, Jakarta, 2001

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

C. Lain-lain

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan; *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Jakarta, 2011