

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Konseptual

##### 1. Tinjauan Umum tentang Pajak

Dalam hal melaksanakan pembangunan, Negara membutuhkan dana agar dapat mnejalankan kehidupan dalam dunia perekonomian. Dana yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan ialah dana yang telah ditentukan dan dapat dilihat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang ditetapkan setiap 5 (lima) tahun sekali.

Berdasarkan APBN, dana terdiri dari 2 (dua) jenis, antara lain:

1. Dana yang didapatkan dengan penerimaan dalam negeri, biasa terdiri dari penerimaam pajak, minyak dan gas, dan penerimaan bukan pajak.
2. Dana yang didapatkan dari luar negeri, biasanya dilakukan dengan adanya perjanjian pinjaman secara bilateral maupun multilateral ataupun dapat melalui organisasi internasional, seperti IMF, Bank Dunia, maupun bantuan dari negara seperti Jepang, Arab Saudi dan lain sebagainya.

Sumber penerimaan yang disebutkan diatas, yang merupakan andalan sumber penerimaan Negara kita adalah penerimaan dalam negeri disebabkan memiliki sifat yang mandiri dan tidak bergantung kepada Negara lain dan subjek hukum internasional lain. Perbandingan

dengan beberapa penerimaan sumber dalam negeri dapat dikatakan bahwa sektor pajak adalah aspek yang berperang penting layaknya pemasukan dana yang paling potensial bagi negara.

Dalam bidang perpajakan seiring waktu menumbuhkan hasil, dikarenakan perkembangan zaman saat ini bidang perpajakan sudah menjadi sektor sumber penerimaan yang paling utama untuk melakukan pembangunan di Negara Indonesia. Laporan anggaran atau disebut dengan APBN dapat dilihat setiap tahunnya.

Seiring perkembangan zaman juga terbentuknya beberapa jenis pajak yang digunakan/diterapkan, hal ini sangat signifikan dalam penerimaan pajak negara. Oleh karena itu, pembiayaan untuk negara merupakan dengan adanya reformasi perpajakan yang terwujud memberikan arti bahwa bangsa dan negara kita menjadi mandiri. Pemerintah melakukan reformasi aturan perpajakan dengan tujuan agar masyarakat/negara Indonesia menyadari bahwa dengan adanya pembiayaan dana tersebut bertujuan untuk mengembangkan perekonomian bangsa dan negara.

Dalam melakukan pemungutan pajak harus dilakukan secara adil terhadap subjek hukum pajak dengan tidak merumitkan mereka sebagaimana telah menjadi ketentuan dalam perpajakan. Diperlukan suatu peraturan perpajakan sebagaimana telah diatur dalam dalam *“Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”*. Pasal tersebut memberikan

arti bahwa pajak dapat dipungut jika adanya peraturan perundangan yang sah yang mengatur mengenai pemungutan pajak, dan apabila

belum ada aturan yang mengaturnya maka pajak tidak dapat dipungut.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa undang-undang harus telah mengatur hal yang berhubungan dengan perpajakan agar dapat

memberikan kepastian hukum kepada warga negara dan negaranya.

### 1.1 Pengertian Pajak

Pajak memiliki banyak definisi yang diartikan oleh beberapa

ahli, antara lain:

a. Menurut Prof. Dr. Adriani

*“Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”*.<sup>3</sup>

b. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH

Buku yang berjudul tentang Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan, Rochmat Soemitro memberikan definisi

sebagai berikut:

*“Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum”*.

<sup>3</sup> Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer* (Bandung: Eresco, 1993), hlm. 19.

Terdapat unsur-unsur menurut definisi dari pajak tersebut ialah sebagai berikut:<sup>4</sup>

- a. Pungutan atau Iuran;
  - b. Ketentuan pemunggutan pajak sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang ;
  - c. Pajak yang bersifat dipaksakan;
  - d. Larangan adanya kontra prestasi.
- c. Untuk melakukan pembiayaan pengeluaran umum

pemerintah Menurut M.J.H. Smeets

*“Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakannya, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.”*

- d. Menurut Soeparman Soemahamidjaja

*“Pajak 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.”<sup>5</sup>*

## 1.2 Subjek dan Objek Pajak

Wajib pajak ialah subjek yang wajib membayar pajak sesuai dengan yang telah ditentukan oleh UU. Hal ini tentu dikarenakan subjek tersebut merupakan orang yang berhak atas tanah dan/atau bangunan, oleh sebab itu yang memperoleh hak tersebutlah yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak. Ketika subjek pajak memiliki utang sebagaimana dengan yang telah ditentukan UU,

<sup>4</sup> Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan* (Bandung: Eresco, 1990), hlm. 5.

<sup>5</sup> B. Ilyas Wirawan dan Richard Burton, *Hukum Pajak* (Jakarta: PT. Salemba Emban Patria, 2001), hlm. 4.

subjek pajak tersebut wajib dilakukan, dan peroleh hak tertunda jika kewajiban belum terpenuhi.<sup>6</sup>

Menurut UU No. 36/2008 tentang PPh bahwa setiap subjek pajak yang telah mendapat penghasilan akan dikenai pajak.

Seseorang yang dikenai pajak karena penghasilan yang didapatinya selama setahun jika telah mulai dan berakhir kewajiban pajak subjektifnya dalam tahun pajak. Asas materiil diatur dalam UU No. 36/2008 tentang PPh, dalam artian bahwa ketentuan dikenainya pajak yang terutang tidak terpaut kepada surat ketetapan pajak.

a. Subjek dan Objek Pajak Penghasilan (PPh)

“Yang menjadi subjek pajak penghasilan adalah:

1) orang pribadi;

yaitu orang pribadi sebagai subjek pajak dapat bertempat tinggal atau berada di Indonesia ataupun di luar Indonesia.

2) warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak;

yaitu warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan merupakan subjek pajak pengganti, menggantikan mereka yang berhak yaitu ahli waris.

3) badan;

yaitu sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak

<sup>6</sup> Mariot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 73.

melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

4) bentuk usaha tetap.

yaitu bentuk usaha yang dipergunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia untuk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia.”<sup>7</sup>

Penghasilan yang merupakan penghasilan yang didapati oleh wajib pajak yang berasal dari dalam atau luar Indonesia yang digunakan untuk mempertambah kekayaan wajib pajak disebut dengan objek penghasilan termasuk:

- 1) “penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang

<sup>7</sup> Direktorat Penyuluhan and others, *DIREKTORAT JENDERAL PAJAK* <[www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)>.

pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang ini;

2) hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;

3) laba usaha;

4) keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk:

a) keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan,

persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;

b) keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang

saham, sekutu, atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya;

c) keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan,

pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan dalam bentuk apa pun;

d) keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah,

bantuan, atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan badan keagamaan, badan pendidikan,

badan sosial termasuk yayasan, koperasi, atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan

Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan

dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan di antara pihak-pihak yang bersangkutan; dan

e) keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan

pertambangan; Dalam hal terjadi pengalihan harta perusahaan kepada pegawainya, maka keuntungan berupa selisih antara harga pasar harta tersebut dengan

nilai sisa buku merupakan penghasilan bagi perusahaan.

5) penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan

pengembalian pajak;

6) bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;

7) deviden, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk deviden dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;

8) royalti atau imbalan atas penggunaan hak;

9) sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;

10) penerimaan atau perolehan pembayaran berkala;

11) keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan

Pemerintah;



12) keuntungan selisih kurs mata uang asing;

Keuntungan yang diperoleh karena fluktuasi kurs mata uang asing diakui berdasarkan sistem pembukuan yang dianut dan dilakukan secara taat asas sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.

13) selisih lebih karena penilaian kembali aktiva;

14) premi asuransi;

15) iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari

anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas;

16) tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan

yang belum dikenakan pajak;

17) penghasilan dari usaha berbasis syariah;

18) imbalan bunga; dan

19) surplus Bank Indonesia.”<sup>8</sup>

b. Subjek dan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

“Berdasarkan Pasal 2 UU No. 20/2000 tentang BPHTB yang merupakan objek pajak meliputi:

- 1) jual beli;
- 2) tukar menukar;
- 3) hibah;
- 4) hibah wasiat;

<sup>8</sup> Direktorat Penyuluhan and others, *DIREKTORAT JENDERAL PAJAK* <[www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)>.

- 5) waris;
- 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
- 9) pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 10) penggabungan usaha;
- 11) peleburan usaha;
- 12) pemekaran usaha;
- 13) hadiah;
- 14) Pemberian hak baru karena pelepasan hak, dan pemberian hak baru di luar pelepasan hak".<sup>9</sup>

### 1.3 Unsur-Unsur Pajak

Kesimpulan dari definisi yang telah ditemukan oleh para ahli sarjana memuat unsur-unsur antara lain:<sup>10</sup>

- a. Pajak ialah suatu iuran kepada negara (sifatnya wajib), maksudnya ialah seseorang atau badan hukum yang telah memiliki penghasilan diwajibkan untuk memberikan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara sebagai pajak.
- b. Pajak dapat dipaksakan, biasanya dipungut hanya oleh Negara dalam bentuk uang. Wajib pajak akan dikenakan sanksi-sanksi yang keras dari fiskus apabila wajib pajak tidak membayarkan

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

<sup>10</sup> Rochmat Soemitro, *Op Cit.*, hlm. 7.

pajaknya kepada pemerintah daerah ataupun pusat. Sanksi-sanksi yang dimaksud adalah menyita barang-barang yang

bergerak dan/atau barang tidak bergerak, kemudian barang tersebut akan dilelang dan hasil lelangan akan dijadikan sebagai iuran untuk membangun negara / hak negara.

c. Berdasarkan undang-undang, dikarenakan pemungutan pajak tersebut sebagaimana telah diatur dalam undang-undang yang berdasarkan aturan pelaksanaan dan kekuatan UU.

d. Tanpa Imbalan (kontra prestasi), yang dimaksud disini ialah ketika seseorang membayar pajak kepada negara tidak langsung mendapat biaya imbalan dari pemerintah. Dan tidak ada kontra prestasi/imbalance secara individu dari pemerintah atas pembayaran pajak tersebut.

e. Untuk kepentingan masyarakat, yang artinya hal-hal yang ada kaitan dengan kesejahteraan warga Negara didapatkan dari penerimaan pajak negara. Penerimaan pajak tersebut dipaia untuk pengeluaran yang sangat berguna bagi warga Negara.

#### 1.4 Fungsi Pajak

Yang menjadi salah satu fungsi dan peranan terpenting untuk negara termasuk pembangunan negara ialah Pajak, karena dengan penagihan negara dari wajib pajak merupakan sumber untuk pendapatan negara dan pembangunan negara.

R. Santoso Brotodihardjo mengemukakan fungsi pajak antara lain:<sup>11</sup>

a. Fungsi anggaran (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai suatu alat yang dipakai dengan cara memasukkan uang ke dalam kas negara sebanyaknya untuk menanggung pengeluaran negara terutama pengeluaran rutin, dan/atau surplus.

b. Fungsi mengatur (*Regulerend*)

Pada dasarnya berfungsi sebagai dalam mengatur (*Regulerend*), yang merupakan dasar dalam mengatur serta melaksanakan kebijaksanaan negara dalam bidang ekonomi kemudian berfungsi sosial dalam mencapai tujuan-tujuan di bidang keuangan dan sektor swasta merupakan tujuan daripada fungsi tersebut.

### 1.5 Tarif Pajak

Menurut sifatnya, ada 4 (empat) jenis tarif pajak antara lain:

- a. Tarif Tetap, ialah pajak yang besaran tarifnya tetap meskipun jumlah yang dijadikan dasar perhitungannya berubah.
- b. Tarif Proporsional, ialah pajak yang besaran tarifnya merupakan didasarkan pada presentase nilai tetap, namun jika jumlah yang menjadi dasar perhitungan pajak mengalami perubahan, maka total jumlah pajak yang harus disetor juga berubah.

<sup>11</sup> R Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (Bandung: Refika Aditama, 2003), hlm. 212.

c. Tarif Progresif, ialah pajak yang besaran tarifnya semakin tinggi presentase pemungutannya jika jumlah yang menjadi dasar untuk menghitung pajak juga naik.

d. Tarif Degresif, ialah pajak yang besaran tarifnya semakin rendah persentasenya jika jumlah yang menjadi dasar untuk menghitung pajaknya naik.

### 1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Ada beberapa sistem pemungutan yang dikenal, antara lain:<sup>12</sup>

#### a. Sistem Official Assessment (*official assessment system*)

Ialah suatu cara untuk memungut pajak dimana besarnya pajak terutang ditentukan oleh pemerintah. Berikut ialah ciri-ciri

*Official Assessment System*, yaitu:

- 1) Pemerintah yang menentukan besarnya pajak terutang;
- 2) Wajib pajak hanya menyetorkan besaran pajak terutang sesuai dengan surat ketetapan pajak (SKP) atau bersifat pasif;
- 3) Besarnya pajak terutang diketahui dan timbul setelah pemerintah mengeluarkan SKP.

Contoh negara yang menganut *Official Assessment System* ialah Belanda.

<sup>12</sup> Bima Satrio Husodo, 'Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan', *Pandecta: Research Law Journal*, 12.2 (2017), 208–24 <<https://doi.org/10.15294/pandecta.v12i2.9950>>.

b. Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*)

Ialah suatu cara untuk memungut pajak dimana Wajib Pajak diberi wewenang dan kepercayaan untuk melakukan perhitungan serta pembayaran dan melakukan pelaporan oleh dirinya sendiri mengenai besarnya pajak terutang yang harus dibayar.

Contoh negara yang menganut *Self Assessment System* ialah Amerika Serikat, Jepang dan Indonesia.

c. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

Ialah cara untuk memungut pajak yang dimana pihak ketiga diberi wewenang untuk melakukan pemotongan atau pemungutan mengenai besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Contohnya di Indonesia ialah pengenaan PPh Pasal 21 dimana gaji, honorarium, tunjangan serta penghasilan lainnya yang diterima oleh Wajib Pajak dikenakan pemotongan langsung dari kantor tempat Wajib Pajak bekerja.

## 2. Tinjauan Umum tentang Pajak Daerah

### 2.1 Pengertian Pajak Daerah

Menurut Mardiasmo pengertian Pajak Daerah ialah “*Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah.*”<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Irsandy Octovido, Nengah Sudjana, and Devi Farah Azizah, ‘Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas

Dalam Pasal 1 UU No. 28/2009 tentang PDRD dan Perda Kota Batam Nomor 7/2017 tentang Pajak Daerah terdapat beberapa definisi sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. “Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- b. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak daerah.
- c. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah”.

## 2.2 Jenis Pajak Daerah

Berdasarkan pada UU No. 28/2009 tentang PDRD, pajak daerah dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:<sup>15</sup>

- a. “Pajak Provinsi yang terdiri dari:
  - 1) Pajak Kendaraan Bermotor;
  - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - 4) Pajak Air Permukaan;

Pendapatan Daerah Kota Batu Tahun 2009-2013)’, *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)/Vol, 15.1* (2014) <<http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/viewFile/621/818>>.

<sup>14</sup> *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.*

<sup>15</sup> *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.*

5) Pajak Rokok.

b. Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari:

1) Pajak Hotel;

2) Pajak Restoran;

3) Pajak Hiburan;

4) Pajak Reklame;

5) Pajak Penerangan Jalan;

6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;

7) Pajak Air Tanah;

8) Pajak Parkir;

9) Pajak Sarang Burung Walet;

10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”.

3. Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB)

3.1 Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

“Menurut Pasal 1 angka (1) UU No. 20/2000 tentang BPHTB, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak*”.<sup>16</sup>

Pada dasarnya setiap seseorang atau badan hukum yang memperoleh peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan akan dikenakan BPHTB.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

<sup>17</sup> Imron, ‘Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Tanah Dan Bangunan Di KPP Pratama Bekasi Selatan’, 2009 <<http://eprints.undip.ac.id/17782/1/IMRON.pdf>>.



### 3.2 Subjek dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Subjek Pajak BPHTB tercantum dalam ketentuan Pasal 4 UU No. 20/2000 tentang BPHTB, ialah antara lain:

- a. “Yang menjadi Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- b. Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini”.<sup>18</sup>

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No. 20/2000 tentang BPHTB, *“wajib pajak ialah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Jadi maksudnya ialah setiap orang atau pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara otomatis menjadi Wajib Pajak BPHTB.”*<sup>19</sup>

### 3.3 Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

*“Objek BPHTB diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 20/2000 tentang BPHTB yang berbunyi: yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan”.*<sup>20</sup>

Untuk selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) dijelaskan lebih lanjut bahwa perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:

- a. Pemindahan hak karena:
  - 1) Jual Beli, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari penjual selaku pemilik tanah dan/atau bangunan

<sup>18</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

<sup>19</sup> Redaksi Sinar Grafika, *Seri Perpajakan PBB* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 82.

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

kepada pembeli yang terjadi melalui transaksi jual beli dihadapan PPAT.

- 2) Tukar Menukar, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan hukum tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.
- 3) Hibah, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
- 4) Hibah Wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- 5) Waris, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
- 6) Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya, yaitu perolehan hak atas tanah/atau dan bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.

- 7) Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- 8) Penunjukan Pembeli dalam Lelang, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh seorang atau suatu badan hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- 9) Pelaksanaan Putusan Hakim yang Mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap, yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan/atau bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan/atau bangunan tersebut.
- 10) Penggabungan Usaha, yaitu badan usaha yang menyebabkan terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.
- 11) Perolehan Hak karena Peleburan Usaha, yaitu badan-badan usaha yang telah bergabung menjadi satu dan telah dilikuidasi memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

12) Pemekaran Usaha, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bersumber dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan oleh suatu badan usaha.

13) Perolehan Hak karena Hadiah, yaitu penerima hadiah mendapatkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan secara cuma-cuma dari orang pribadi atau badan hukum.

b. Pemberian hak baru karena:

1) Merupakan Kelanjutan dari Pelepasan Hak

yaitu individu yang dikarenakan memiliki pelepasan hak dan merupakan pemberian dari negara makanya mendapatkan hak baru atas tanah dan/atau bangunan.

2) Pemberian Hak Baru di Luar Pelepasan Hak

Secara pribadi dikarenakan dasar penetapan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, makanya mendapatkan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Hak atas tanah meliputi:

a. Hak Milik, yaitu hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 3.4 Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU No. 20/2000 tentang BPHTB, dinyatakan bahwa: “*Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak*”.<sup>21</sup>

Berdasarkan pernyataan diatas maka dapat disimpulkan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan secara *Self Assessment System*, yang bermaksud bahwa Wajib Pajak memiliki wewenang untuk menyetor dan bayar sendiri pajak BPHTB yang terhutang dengan

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

menggunakan SSPD BPHTB, dan dilakukan penelitian / validasi di BP2RD Kota Batam tanpa diterbitkannya SKP.

Berikut ciri-ciri sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak, antara lain:<sup>22</sup>

- a. Wajib Pajak memiliki wewenang untuk menentukan jumlah pajak terhutang sendiri;
- b. Wajib Pajak bersifat aktif dimana perhitungan, penyetoran, dan pelaporan pajak terhutang dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak;
- c. Pemerintah hanya mengawasi Wajib Pajak dan tidak ikut campur dalam cara perhitungan BPHTB.

Beberapa prinsip pemungutan BPHTB yang dianut dalam UU menurut Mardiasmo, antara lain:<sup>23</sup>

- a. “BPHTB dipungut berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri BPHTB terutangnya;
- b. Besarnya tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP);
- c. Agar Pelaksanaan UU BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

<sup>22</sup> Y. sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2002), hlm. 61.

<sup>23</sup> Mardiasmo, *Perpajakan* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2002), hlm. 289.

d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah;

e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan”.

### 3.5 Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak Bea Perolehan

#### Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB (untuk selanjutnya dalam skripsi ini disebut Perda No. 1/2011), dasar pengenaan BPHTB ialah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).<sup>24</sup>

NPOP sebagaimana yang dimaksud ialah antara lain:

- 1) “Jual beli adalah harga transaksi;
- 2) Tukar menukar adalah nilai pasar;
- 3) Hibah adalah nilai pasar;
- 4) Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- 5) Waris adalah nilai pasar;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;

<sup>24</sup> Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 10) Pemberian baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 11) Penggabungan nilai usaha adalah nilai pasar;
- 12) Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- 13) Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- 14) Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- 15) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang”.

Pasal 4 ayat (3), *“jika NPOP sebagaimana dimaksud tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (untuk selanjutnya dalam skripsi ini disebut PBB) tahun terjadinya transaksi perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.”*

Pasal 4 ayat (4), *“dalam hal NJOP PBB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP PBB dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB.”*

Pasal 4 ayat (5), *“Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) adalah bersifat sementara.”*

Pasal 4 ayat (6), *“Surat Keterangan NJOP PBB sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau instansi yang berwenang untuk Kota Batam.”*



Pasal 4 ayat (7), “*besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.*”

Pasal 4 ayat (8), “*dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).*”

b. Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

“*Berdasarkan Pasal 5 Perda No. 1/2011 tentang BPHTB, tarif pajak yang dikenakan atas objek peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 5% (lima persen)*”.<sup>25</sup>

c. Cara Menghitung Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Besarnya BPHTB terutang ialah NPOP dikurangi NPOPTKP dikali 5% (lima persen).

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NPOP} \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

NPOP disebut sebagai dasar pengenaan pajak.

<sup>25</sup> Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

### 3.6 Saat Terhutang dan Tempat Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

#### a. Saat terhutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 10 Perda No. 1/2011 tentang BPHTB, saat terhutangnya BPHTB ialah:<sup>26</sup>

- 1) “Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 2) Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 3) Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 4) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- 5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 7) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 8) Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;

<sup>26</sup> Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

10) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

11) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

12) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

13) Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

14) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

15) Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang”.

b. Tempat Terutang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

c. Tempat terutang BPHTB ialah dimana letak tanah dan/atau

bangunan tersebut berada seperti di Kabupaten/Kota atau pun di Provinsi. Pembayaran BPHTB yang terutang dapat disetorkan melalui Bank yang ditunjuk / Kantor Pos, seperti

Bank Riau Kepri, Bank BJB, dan Bank BTN, dan Bank BRI dengan menggunakan SSPD BPHTB.

### 3.7 Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Prosedur pemungutan BPHTB meliputi:

- a. Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan

Ini merupakan langkah awal Wajib Pajak untuk melakukan proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu dengan mengajukan pembuatan akta sebagai dokumen legal untuk menerima haknya tersebut kepada PPAT.

Prosedur ini meliputi:

- 1) Wajib Pajak (penerima hak/pembeli) menyerahkan dokumen-dokumen yang terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berupa Sertipikat Hak atas Tanah, Gambar Penetapan Lokasi (PL), SPPT PBB, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan lain sebagainya kepada PPAT.
- 2) PPAT menerima dokumen yang diserahkan oleh pembeli, kemudian melakukan pemeriksaan data mengenai objek pajak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 3) BPN memeriksa dan menyediakan data-data yang berkaitan dengan objek pajak tersebut.
- 4) PPAT menyusun *draft* Akta Akta Jual Beli tanah dan/atau bangunan.

5) Berdasarkan prosedur yang berjalan, Wajib Pajak dibantu oleh PPAT menghitung BPHTB terutang kemudian mengisi formulir SSPD BPHTB melalui *website* yang disediakan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (untuk selanjutnya dalam skripsi ini disebut BP2RD) Kota Batam.

6) Lembaran SSPD BPHTB yang telah diisi kemudian ditandatangani oleh Wajib Pajak dan PPAT yang bersangkutan.

SSPD BPHTB terdiri atas 6 (enam) lembar dengan rincian sebagai berikut:

- a) “Lembar 1 untuk Wajib Pajak;
- b) Lembar 2 untuk PPAT/Notaris sebagai arsip;
- c) Lembar 3 untuk Kepala Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
- d) Lembar 4 untuk Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD);
- e) Lembar 5 untuk Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai arsip;
- f) Lembar 6 untuk Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai laporan kepada Fungsi Pembukuan/pelaporan.”

b. Prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Setelah menghitung dan mengisi formulir SSPD BPHTB, tahap selanjutnya ialah Wajib Pajak atau dapat dikuasakan kepada PPAT kemudian melakukan pembayaran BPHTB terutang melalui salah satu bank yang telah ditetapkan sebagai bank persepsi.

Prosedur pembayaran BPHTB meliputi:

- 1) Wajib Pajak menyerahkan lembaran SSPD BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani dan distempel kepada bank yang ditunjuk, kemudian pada saat yang bersamaan menyetorkan BPHTB terutang.
- 2) Pihak Bank menerima dan memeriksa kelengkapan dokumen pengisian SSPD BPHTB serta menerima uang pembayaran dan menyesuaikan dengan besaran nilai BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
- 3) Pihak Bank menandatangani dan memvalidasi SSPD BPHTB sekaligus menyimpan lembar 5 dan 6 SSPD BPHTB sebagai arsip.
- 4) Setelah selesai, Wajib Pajak menerima kembali lembar 1-4 SSPD BPHTB dan kemudian melanjutkan ke proses selanjutnya yaitu permohonan penelitian / validasi SSPD BPHTB tersebut ke BP2RD Kota Batam.

c. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)

Validasi/penelitian SSPD BPHTB ialah proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data serta nilai transaksi terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB tersebut.

Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh BP2RD Kota Batam. Prosedur ini meliputi:

- 1) Wajib Pajak menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk validasi seperti formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB, KSPPT PBB tahun perolehan hak, lembaran SSPD BPHTB, dan lainnya sesuai persyaratan. Setelah itu Wajib Pajak menyerahkan formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB dan persyaratan lainnya kepada Loker Pelayanan BPHTB.
- 2) Staf Pelayanan Validasi BPHTB menerima, memeriksa, serta meneliti formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB dari Wajib Pajak serta dokumen lain yang merupakan persyaratan untuk penelitian / validasi SSPD BPHTB. Dalam kondisi tertentu, BP2RD Kota Batam memiliki hak untuk melakukan penelitian lapangan jika menemukan hal yang mencurigai mengenai nilai transaksi yang tertera di SSPD BPHTB serta memastikan keabsahan data secara riil.

3) Setelah memeriksa dan memastikan kebenaran mengenai segala informasi berupa nilai transaksi dan lainnya objek pajak dalam SSPD BPHTB, maka staff validasi menandatangani setiap lembaran SSPD BPHTB. Lembar 4 SSPD BPHTB disimpan oleh staf BP2RD sebagai arsip dan sisanya dikembalikan ke Wajib Pajak.

4) Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB yang telah di validasi/diteliti oleh BP2RD Kota Batam.

#### d. Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bank yang ditunjuk untuk menerima pembayaran BPHTB melakukan proses pelaporan dari setiap pembayaran yang diterimanya dari Wajib Pajak kemudian melakukan penyetoran ke rekening penerimaan kas daerah. Dalam hal pelaporan ini, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan proses pelaporan atas setiap akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterbitkannya.

### 4. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan

#### 4.1 Pengertian Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Di Indonesia terdapat 2 (dua) kategori peralihan hak atas tanah, antara lain peralihan hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana masih tunduk pada hukum adat serta sistem hukum barat dan peralihan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA.



*“Menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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.”<sup>27</sup>*

Hak atas tanah dapat beralih dari pemegang hak kepada orang lain karena adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan agar orang lain tersebut memperoleh hak atas tanah. Sehingga peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan memang merupakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh pemegang hak semula agar hak nya dapat berpindah ke orang lain yang menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Dalam UU No. 5/1960 tentang UUPA, terdapat 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah antara lain:

- a. Peralihan hak atas tanah dikarenakan pewarisan, yaitu beralihnya hak atas suatu tanah dikarenakan pemegang hak semula meninggal dunia sehingga ahli waris yang telah memenuhi syarat memperoleh hak atas tanah tersebut.
- b. Peralihan hak atas tanah dikarenakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan, yaitu beralihnya hak atas suatu tanah disebabkan oleh jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain sebagainya yang sengaja dilakukan oleh pemegang hak agar hak nya berpindah ke pihak lain.

---

<sup>27</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam proses peralihan suatu hak atas tanah, pihak yang membuat peralihan hak tersebut harus mempunyai hak yang dapat dibuktikan seperti orang yang namanya tertera dalam sertifikat hak atas tanah, kemudian untuk pihak yang menerima peralihan harus memenuhi syarat untuk memperoleh hak tersebut.

Peralihan hak melalui transaksi jual beli memiliki sifat terang dan tunai, dimana pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT dilakukan pembayaran atas pembelian tanah dan/atau bangunan tersebut dan adanya akta PPAT yang menjadi bukti dari transaksi jual beli tersebut.

Setelah menandatangani akta jual beli, kemudian PPAT mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut di BPN untuk dicatat dan dilakukannya perubahan nama dari pihak yang mengalihkan haknya kepada pihak menerima haknya pada sertifikat hak atas tanah yang dilakukan transaksi tersebut.

Sistem pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di BPN memiliki sifat terbuka untuk umum, sehingga dengan dicatatnya peralihan hak tersebut pada sertifikat, maka pihak yang mengalihkan haknya beserta ahli waris dan pihak ketiga pun dianggap telah mengetahui bahwa penerima hak ialah pemegang hak atas tanah yang baru.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 329.

#### 4.2 Syarat-syarat Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan oleh pemegang hak yang dengan sengaja memindahkan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang lain dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan peralihan hak atas tanah tersebut.

Selain itu, adanya peralihan yang dikarenakan oleh pewarisan dimana pemegang hak yang lama meninggal dunia sehingga hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut berpindah ke ahli waris. Jadi, ahli waris disini memperoleh peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum tertentu, bukan karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak selaku subjek hukum.<sup>29</sup>

### B. Landasan Yuridis

#### 1. Undang-Undang Dasar 1945

Indonesia dalam hal ini sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara dalam membiayai pembangunan.

*“Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.*

Pasal tersebut menyatakan bahwa agar pajak dapat dipungut oleh pemerintah, maka terlebih dahulu adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pajak tersebut.

<sup>29</sup> Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), hlm. 66.

## 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengenaan pajak dilandasi oleh karena peran serta masyarakat untuk membangun dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran masyarakat Indonesia. Untuk Pajak BPHTB diatur dalam UU No.

20/2000 tentang Perubahan atas UU No. 21/1997 tentang BPHTB, dan disebutkan bahwa BPHTB ialah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Setiap pihak baik itu orang atau pun badan hukum yang menerima perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar BPHTB. BPHTB tidak dikenakan hanya dalam transaksi jual beli, namun

dikenakan pada semua jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Menurut UU No. 20/2000 tentang BPHTB, Perda Kota Batam No.

11/2011 tentang BPHTB, dan Perwako No. 5/2013 tentang Sistem dan Prosedur BPHTB menyatakan bahwa sistem yang digunakan untuk pembayaran BPHTB terutang ialah *Self Assessment System* dan setelah

dibayarkan BPHTB wajib di lakukan penelitian / validasi di BP2RD Kota Batam.

Adanya berbagai jenis peraturan yang mengatur tentang BPHTB, dalam hal pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti BPN, Notaris/PPAT, Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada dibawahnya. PPAT selaku pejabat yang

ditunjuk oleh negara yang membuat akta peralihan hak atas tanah

dan/atau bangunan memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak melalui bank yang ditunjuk dengan memperlihatkan bukti SSPD BPHTB dan bukti setornya.

Berdasarkan pasal 24 UU No. 20/2000 tentang BPHTB, untuk dapat menandatangani akta jua beli di hadapan PPAT maka Wajib Pajak harus mengisi, membayar, dan melakukan penelitian/validasi untuk lembar SSPD BPHTB yang terutang.<sup>30</sup>

### **3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

Landasan yuridis pemungutan BPHTB terdapat di “UU No. 28/2009 tentang PDRD mengatur dengan jelas bahwa untuk dapat dipungut pada suatu daerah, setiap pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota tentang pajak daerah tersebut”.

Menurut Pasal 1 angka 64 UU No. 28/2009 tentang PDRD, *“Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut retribusi, adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan”*.<sup>31</sup>

Pemungutan pajak daerah merupakan salah satu kewajiban Pemda secara konstitusional. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan sumber PAD agar Pemda dapat menjalankan kegiatan otonomnya untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat serta membangun daerah.

<sup>30</sup> Chairumi, ‘Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Tanjung Balai’ <<https://media.neliti.com/media/publications/13998-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-pemungutan-bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan-b.pdf>>.

<sup>31</sup> *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.*

Pajak daerah harus sejalan dengan perpajakan nasional sehingga harus dilakukan pembinaan yang rutin terutama mengenai objek pajak dan tarif pajak agar antara pajak daerah dan pajak pusat dapat saling melengkapi.

Pemda memiliki banyak kewenangan otonom yang salah satunya ialah mengelola PAD, sehingga pemerintah membuat berbagai jenis Perda tentang pajak, retribusi, dan pungutan lainnya.

Diperlukannya sumber-sumber PAD yang mencukupi untuk meningkatkan pembangunan daerah, pemberian pelayanan kepada masyarakat, serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi di daerah. Upaya-upaya yang dapat ditempuh untuk meningkatkan PAD dapat dilakukan dengan meningkatkan kinerja pemungutan pajak dan retribusi daerah, penambahan jenis-jenis pajak, serta memberikan keleluasaan bagi daerah untuk menggali sumber-sumber pajak daerah.

Ketentuan mengenai pemungutan BPHTB sebagaimana yang tercantum dalam UU No. 28/2009 tentang PDRD telah diatur secara jelas ketentuan pemungutan pajak disuatu daerah yang mana setiap jenis pajak daerah wajib dituangkan ke dalam peraturan daerah kabupaten dan/atau kota.

Menurut UU No. 28/2009 tentang PDRD, pembayaran BPHTB terutang didasarkan pada sistem *Self Assessment System*. Pemungutan BPHTB disebabkan atas adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang sehingga adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Pihak-pihak yang

menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar BPHTB sesuai dengan jumlah NPOP.

Dengan terbitnya UU No. 28/2009 tentang PDRD, Pajak BPHTB dapat menjadi sumber pendapatan tambahan Pemda untuk meningkatkan PADnya.

#### **4. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 95 ayat (1) UU No. 28/2009 tentang PDRD, bahwa pemungutan BPHTB daerah harus ditetapkan oleh Perda. Oleh karena itu Pemko Batam menerbitkan Perda No. 1/2011 tentang BPHTB yang berisi ketentuan-ketentuan pemungutan BPHTB di Kota Batam.

Adanya peraturan ini bertujuan mendukung pelaksanaan kegiatan optimalisasi pemungutan BPHTB, salah satunya pendataan/verifikasi, pengawasan dan validasi. Proses pemungutan pendataan dan verifikasi lapangan atas objek pajak baik tanah maupun bangunan bertujuan mendukung kegiatan intensifikasi pemungutan BPHTB dalam mengejar target PAD.

#### **5. Peraturan Walikota Batam Nomor 5 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Validasi BPHTB juga dilandasi oleh Perwako No. 5/2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB. Pasal 7 menyebutkan bahwa, *“setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi*

*Pelayanan*”. Sehingga dalam hal ini, setiap pembayaran pajak BPHTB harus di validasi terlebih dahulu sebelum dilakukan proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

### C. Landasan Teoritis

Dalam penulisan laporan skripsi ini, Peneliti menggunakan teori hukum yang terdiri dari 3 (tiga) aspek yang merupakan cita-cita hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch (1878-1949), antara lain:<sup>32</sup>

#### 1. Keadilan Hukum

Teori keadilan hukum yang meninjau gejala sosial berdasarkan sudut pandang filosofis dimana yang dimaksud dengan keadilan yaitu merupakan kesetaraan hak semua orang di mata hukum.

*“Hukum diciptakan agar masyarakat dan penyelenggara negara berbuat sesuatu untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan bersama atau sebaliknya tidak berbuat sesuatu yang dapat merusak tatanan keadilan. Apabila suatu perbuatan yang diperintahkan tidak dilakukan atau sebuah larangan dilanggar, tatanan sosial akan terpengaruhi karena tercederainya keadilan. Untuk itu dalam kehidupan bermasyarakat dan berbangsa keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran norma-norma atau hukum positif akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkatan pelanggaran itu sendiri”.*

*“Keadilan memang sesuatu yang dapat dikatakan abstrak. Namun di dalam konsep keadilan mengandung makna perlindungan hak, kesamaan derajat di hadapan hukum, serta asas proporsionalitas antara kepentingan individu dan kepentingan sosial. Dikatakan abstrak dari keadilan adalah keadilan bagi satu pihak belum tentu adil bagi pihak yang lain. Oleh sebab itu keadilan memiliki sifat yang dinamis yang kadang-kadang tidak dapat diwadahi dalam hukum positif. Keadilan merupakan landasan moral hukum sekaligus sebagai tolak ukur dari hukum positif itu sendiri. Kepada keadilanlah hukum positif berpangkal, keadilan harus dapat menjadi unsur mutlak dihadapan hukum tanpa keadilan seperangkat peraturan tidaklah*

<sup>32</sup> Jaka Mulyata, ‘Keadilan, Kepastian, Dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor : 100/PUU-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor : 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan.’ (Universitas Sebelas Maret, 2015).



*pantas menjadi hukum. Jadi bagi Gustav Radbruch, keadilan merupakan titik sentral dalam hukum. Adapun dua aspek lainnya yakni kepastian dan kemanfaatan, bukanlah nilai yang berdiri sendiri dan terpisah dari kerangka keadilan itu sendiri. Sebab tujuan keadilan, menurut Radbruch, adalah untuk memajukan kebaikan dalam hidup manusia. Aspek inilah yang harus mewarnai isi hukum”<sup>33</sup>*

Jika dikaitkan dengan pemungutan pajak BPHTB, maka keadilan disini dapat diartikan bahwa dalam pemungutan BPHTB harus adil antara orang pribadi dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

## **2. Kepastian Hukum**

Teori ini meninjau suatu gejala sosial yang timbul dari sudut pandang yuridis. “Kepastian hukum merupakan salah satu dari

tujuan hukum yang dapat dikatakan sebagai bagian dalam mewujudkan rasa keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum terhadap sebuah perbuatan yang

melanggar norma hukum tanpa memandang siapa yang melakukan tersebut. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memprediksi apa yang akan dialami jika melakukan perbuatan

hukum tertentu. Kepastian hukum sangat diperlukan dalam mewujudkan prinsip kesetaraan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Kepastian adalah unsur yang tidak dapat dipisahkan

dari tujuan hukum terutama pada hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna dari hukum itu sendiri dan

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi masyarakat.”<sup>34</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai kepastian hukum, maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal ini kepastian memiliki arti yang jelas, tidak abstrak, dan tidak menimbulkan berbagai penafsiran serta menjamin hak dan kewajiban bagi semua orang.<sup>35</sup>

Dengan adanya kepastian hukum yang menjamin pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan membayar pajak

BPHTB sesuai dengan peraturan yang mengaturnya.

### 3. Kemanfaatan Hukum

Teori ini melihat suatu gejala sosial yang timbul dari sudut pandang kemanfaatan atau kegunaannya. Pandangan “Gustav Radbruch mengatakan hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian, dan kegunaan. Artinya meski ketiganya merupakan nilai dasar hukum namun masing-masing nilai mempunyai tuntutan yang berbeda satu dengan yang lainnya, sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan dan menyebabkan adanya ketegangan antara ketiga nilai tersebut.”

Dalam teori ini jika dikaitkan dengan pemugutan pajak BPHTB berarti bahwa pajak yang telah disetorkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat guna mensejahterakan kehidupan bermasyarakat.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

*“Gustav Radbruch mengatakan nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum tidak boleh bertentangan antara satu sama yang lain. Kepastian dan kemanfaatan hukum merupakan kerangka dari nilai keadilan dan merupakan satu kesatuan dengan keadilan itu sendiri. Kepastian tidak boleh hanya sekedar berbicara mengenai legalitas, tetapi kepastian yang berkeadilan, begitu juga dengan kemanfaatan, ia bukan lagi kemanfaatan tanpa patokan tetapi kemanfaatan yang berkeadilan mengedepankan nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan”.*<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 31.