

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Besarnya penerimaan yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).²

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

¹Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Edisi I, Cet. Graha ilmu, Yogyakarta, hlm. 32.

²Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 6.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat dengan PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB). Pembayaran pajak yang menyangkut PPh dan BPHTB adalah jual beli tanah yang ada haknya. Pajak 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. Fungsi pajak ada dua yaitu, fungsi budgetair (sumber keuangan negara) dan fungsi regulierend (mengatur).³

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 Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain. Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai

³Mardiasmo, 2005, *Perpajakan*, edisi revisi, Andi Offset, Yogyakarta, hlm 1.

alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.⁴

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayarpajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.⁵

Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam jual beli mempunyai syarat dan proses :⁶

a) Syarat :

- 1) Sertifikat asli
- 2) KTP penjual dan Pembeli (KTP pasangan penjual kalau harta berasal dari harta harta bersama)
- 3) Kartu Keluarga Penjual dan Pembeli
- 4) NPWP Penjual dan Pembeli
- 5) SPPT PBB tahun berjalan
- 6) Surat nikah penjual

⁴Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, hlm 2

⁵Marihot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 73.

⁶Yunidarti, 2018, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Diakses Pada Pukul 00:44 Wib, Tanggal 07 November 2018.

- 7) Denah lokasi dan Foto Objek
- 8) Falidasi/verifikasi BPHTB dan PPH

b) Proses

- 1) Ceking sertifikat di BPN
- 2) Verifikasi BPHTB di Pemko
- 3) Validasi PPH di kantor pajak pratama
- 4) Penanda tangan akta jual beli di hadapan PPAT
- 5) Proses peralihan di BPN kota Padang

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 kemudian diubah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996, tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan (selanjutnya disingkat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996) Perubahan tersebut diantaranya mengenai :

1. Besarnya pajak, dibedakan antara PPh yang berlaku bagi wajib pajak developer yang menjual barang dagangannya sebesar 2 % (dua persen), dan wajib pajak lain dan developer yang menjual tanah dan/atau bangunan yang bukan merupakan barang dagangannya sebesar 5 % (lima persen).
2. Sifat final PPh tersebut diubah, bagi wajib pajak developer yang menjual barang dagangannya dapat dikompensasikan dengan pajak terutang pada tahun berjalan, sedangkan bagi wajib pajak lainnya dan developer yang menjual tanah dan/atau bangunan selain barang dagangannya bersifat final.

Pembayaran PPh dilakukan oleh Wajib Pajak/wakilnya/kuasanya ke kas Negara dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (yang selanjutnya disingkat dengan SSP) melalui Bank Persepsi yang ditunjuk atau Kantor Pos, sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT).

Khusus mengenai pajak yang dibebankan kepada pembeli, yang berupa BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan menyatakan :

Serikat pekerja/serikat buruh adalah organisasi yang dibentuk dari, oleh, dan untuk pekerja/buruh baik di perusahaan maupun di luar perusahaan, yang bersifat bebas, terbuka, mandiri, demokratis, dan bertanggung jawab guna memperjuangkan, membela serta melindungi hak dan kepentingan pekerja/buruh serta meningkatkan kesejahteraan pekerja/buruh dan keluarganya.

BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Mengenai saat terutang pajak yang berupa BPHTB tersebut diatur dalam Pasal 9 Ayat (1) Undang –Undang Nomor 20 Tahun 2000 selanjutnya disingkat menjadi(UU BPHTB), menyatakan :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- d. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan.
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- i. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan.

- j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- k. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta di hadapan PPAT. Pembayaran dari Wajib Pajak tidak didasarkan pada Surat Keterangan Pajak, akan tetapi timbul dengan sendirinya karena pada saat yang ditentukan oleh Undang-Undang sekaligus syarat-syarat subyektif dan obyektif terpenuhi.

Sistem pemungutan BPHTB adalah *self assessment system* di mana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan SSB) dan/atau melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran atau penyetoran BPHTB dari Wajib Pajak dan memindah bukukan saldo penerimaan BPHTB ke Bank Operasional V BPHTB, yang wewenang penunjukannya dilimpahkan kepada Direktur Jenderal Anggaran dengan Keputusan Direktur Jenderal Anggaran Nomor KEP-04/A/2002 tanggal

28 Januari 2002 tentang Penunjukan Bank Persepsi BPHTB dan Bank Operasional V BPHTB.

BPHTB terutang dibayar ditempat pembayaran BPHTB di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan dan mengisi SSB. Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang BPHTB menentukan pajak yang terutang harus sudah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana telah disebutkan. Ketentuan mengenai waktu pembayaran pajak oleh pembeli ini dipertegas lagi dengan kewajiban bagi PPAT, dan Pejabat lelang Negara untuk menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dimaksud setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya (Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000) menyatakan Ketentuan mengenai tata cara pencatatan diatur lebih lanjut dengan keputusan menteri dan bagi PPAT dan pejabat lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran (Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000) menyatakan :

Serikat pekerja/serikat buruh, federasi dan konfederasi serikat pekerja/serikat buruh dapat berafiliasi dan/atau bekerja sama dengan serikat pekerja/serikat buruh internasional dan/atau organisasi internasional lainnya dengan ketentuan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini di batasi hanya tiga notaris di Kota Padang , Notaris/PPAT Yunidarti, Notaris/PPAT Ahyar Prawira dan Notaris/PPAT Andika yang bertempat di Kota Padang.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul :**“PERANAN NOTARIS DALAM PEMUNGUTAN DAN PENYETORAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PADANG ”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana peranan Notaris dalam pemungutan dan penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang ?
2. Apa saja kendala Notaris dalam pemungutan dan penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang ?
3. Apa saja yang di lakukan Notaris dalam mengatasi kendala-kendala pemungutan dan penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami peranan Notaris dalam pemungutan dan penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala Notaris dalam pemungutan dan penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang.
3. Untuk mengetahui upaya Notaris dalam pemungutan dan penyeteran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa.⁷

1. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian deskriptif, suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁸

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yang bersifat yuridis sosiologis yaitu penelitian hukum yang berusaha untuk mengidentifikasi hukum dan melihat efektifitas hukum yang terjadi di masyarakat.⁹ Yuridis sosiologis adalah penelitian terhadap data primer/data dasar yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yakni perilaku warga masyarakat.¹⁰

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian langsung ke lapangan yang mana data dikumpulkan sendiri oleh peneliti.¹¹ Data

⁷BambangSunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*ed 1, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 38.

⁸SoerjonoSoekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 10.

⁹BambangSunggono, *op.cit*, hlm 42.

¹⁰*Ibid*, hlm 12.

¹¹*Ibid*, hlm 37.

primer diperoleh melalui wawancara dari tiga notaris di tiga kecamatan yang berbeda di Kota Padang.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹² Data sekunder ini diperoleh dari kantor notaris.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penulis melakukan penelitian dengan cara:

a. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab antara tiga orang atau lebih secara langsung. Pewawancara disebut *interviewer*, sedangkan orang yang diwawancarai disebut *interviewee*. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan wawancara semi terstruktur, yaitu penulis menanyakan pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu kemudian dikembangkan sesuai dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

b. Studi Dokumen

Studi Dokumen adalah mencari buku, jurnal, makalah sesuai pokok masalah yang dibahas untuk mendapat landasan teoritis yang relevan. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan permasalahan penelitian.¹³

¹²SoerjonoSoekanto, 2005, *PengantarPenelitianHukum*, UI Press, Jakarta, hlm 12.

¹³*Ibid*, hlm 112.

5. Analisis Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah mengolah dan menganalisis data, yang pada pokoknya terdiri dari langkah-langkah editing dan coding.¹⁴ Kemudian akan dilakukan analisa data dengan mengabungkan masalah-masalah yang telah dilakukan peneliti agar kualitatif yaitu dengan mengelompokkan data sesuai dengan aspek yang diteliti, sehingga diperoleh kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan. Kualitatif adalah data yang muncul berwujud kata-kata dan bukan rangkaian angka.¹⁵

¹⁴*Ibid*, hlm 126.

¹⁵Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta hlm 27-29.