

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

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

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, dan air, dan kekayaan dan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kumakmuran rakyat.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pajak itu adalah pungutan yang dikenakan kepada rakyat sebagai iuran wajib untuk negara dari pendapatan seseorang atau dari yang perdagangan.<sup>18</sup>

Sedangkan menurut Adriani, pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut undang-undang dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan berguna untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas-tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Badudu Zein, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan 1994 cet. ke-1, hlm. 978

<sup>19</sup> Waluyo, *Perpajakan*, Jakarta, Salemba Empat, 2011, hlm. 02

Menurut Ismawan pajak adalah iuran kas negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan jasa timbalbalik (ContraPrestasi) yang langsung dapat di tujukan dan di gunakan untuk membayar pengeluaran umum penarikan penarikan pajak secara yuridis dapat dipaksakan atau ditagih secara paksa oleh aparat yang berwenang. Apabila utang pajak tidak dibayar oleh wajib pajak (WP) dalam jangka waktu tertentu maka penagihan dapat dilakukan secara kekerasan seperti melalui surat paksa, sita, lelang dan samsa.<sup>20</sup>

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya.

Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)<sup>26</sup> yang lebih lanjut diatur dengan UU No. 21 Tahun 1997 di samping Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dalam UU No. 12 th 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 th 1994.

---

<sup>20</sup> Iswawan Indra, *Memahami Reformasi Perpajakan*, Jakarta, PT. Gramedia, 2001, hlm.4

Subyek Pajak dari BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak-hak atas tanah dan bangunan.

Sebelum dikeluarkan UU No. 21 Tahun 1997, ada pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam ordonansi Bea Balik Nama Staatsblaad 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap ada perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat.

Yang dimaksud harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblaad 1834 Nomor 27. Tindak Lanjut dari pemerintah mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah dengan mengeluarkan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Undang-undang ini seharusnya berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998, namun ditangguhkan masa berlakunya selama 6 bulan, jadi UU No.21 Tahun 1997 ini berlaku efektif tanggal 1 Juli 1998.

Pada Tahun 2000 pemerintah mengeluarkan UU No. 20 Th 2000 yang menggantikan UU No. 21 Th 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang BPHTB adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem Self Assessment
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya menurut Undang-undang yang berlaku.
- d. Hasil Penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Berdasarkan prinsip di atas, pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah menggunakan sistem Self Assesment yaitu sistem pemungutan di mana Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Aparat Pajak (fiskus) hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan Wajib Pajak.

## **B. Objek dan Subjek BPHTB**

### **1. Obyek Pajak**

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi

Pemindahan hak karena : - Jual beli - Tukar menukar - Hibah - Hibah wasiat - Waris - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan - Penunjukan pembeli dalam lelang - Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap - Penggabungan Usaha - Peleburan Usaha - Pemekaran Usaha – Hadiah. Dan Pemberian hak baru karena : - Kelanjutan pelepasan hak - Di luar pelepasan hak.

## 2. Tidak Termasuk Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh.

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Karena wakaf
- f. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

## 3. Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB.

Saat Terutangnya BPHTB dan Tempat pembayaran 1. Saat Terutangnya Pajak Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah :

- a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya 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.
  - Pemberian hak baru di luar pelepasan hak

Tempat Pembayaran Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui kantor pos dan atau badan usaha milik daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### **C. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum dan Setelah Keluarnya UUPA**

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.

Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam. Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai “permukaan bumi”, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula “tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air” (UUPA Pasal 4 ayat 1 jo Pasal 1 ayat 4). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.

Selanjutnya mengenai pengertian jual beli tanah menurut Harun Al Rashid, pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.

Achmad Chulaimi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu: Pengertian sebelum UUPA dan Pengertian setelah berlakunya UUPA

### **1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA**

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun haru sebagian) tanah tersebut kepada penjual.

Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).<sup>39</sup> Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum

adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukarmanukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>40</sup> Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdara (BW).

Menurut sistem BW jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.<sup>41</sup> Perjanjian jual beli yang dianut BW tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik.

Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem BW tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”). Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan

mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Menurut pendapat Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal-pasal 1320 BW dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

1. persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk mengadakan perikatan
3. pokok yang tertentu
4. sebab yang diperkenankan Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat UU memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus. Selanjutnya Pasal 1458 BW mengatakan : "Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar." Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 BW:

"Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616". Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu :

Perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut. Seperti ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat. Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata

yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah barbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensuil, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (levering) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya. Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian

jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud.

Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (erfpacht, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak persoonlijk (pribadi).

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat “zakelijk”. Sehingga karena tak bersifat pribadi (persoonlijk) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (rechtshandelingen) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.

## **2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan

Tanah, yang disebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah: Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah : Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam PP No. 37/1998 ini. Juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT<sup>56</sup> dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat.

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PAT sebagai bagian dari tugasnya dibidang pendaftaran tanah. Karena itu pembuatan akta dilakukan dengan cuma-cuma.

Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertahanan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak Atas tanah.

Mengingat pentingnya fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun
3. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulus program pendidikan spesialis Notaris atau Program pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertahanan Nasional.

Sedangkan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta dimana PPAT di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta tertentu, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

Pejabat yang menjadi PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa di wilayah tersebut untuk melayani pembuatan akta.

Di daerah yang belum cukup PPAT-nya. Sedangkan Pejabat yang ditunjuk untuk menjadi PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan. PPAT khusus ini melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara Sahabat berdasarkan asas Resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Depertemen Luar Negeri. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. Meninggal dunia atau
2. Telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya. Daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah.
4. Diberhentikan oleh Menteri.<sup>58</sup> Untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti sebagai PPAT bila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dijelaskan sebelumnya atau diberhentikan oleh Menteri. Khusus untuk PPAT yang tidak memegang jabatannya karena menjadi Notaris di luar wilayah kerjanya sebagai PPAT, dapat diangkat menjadi PPAT di wilayah kerja Notaris yang baru apabila formasi

Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah tersebut belum tertutup. Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Tanah menyebutkan untuk pemberhentian jabatan sebagai PPAT oleh Menteri ada dua rncam, yaitu diberhentikan dengan hormat oleh menteri adalah sebagai berikut :

Alasan pemberhentian dengan hormat oleh Menteri adalah sebagai berikut :

1. Permintaan sendiri
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Pejabat yang ditunjuk.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
4. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil / ABRI. Sedangkan pemberhentian PPAT tidak hormat dikarenakan :
  1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  2. Dijatuhi hukum kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan pembunuhan atau pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan

putusan pengadilan yang sudah lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

### **3. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Mengenai tugas Notaris sebagai PPAT sebenarnya belum ada suatu peraturan tersendiri mengenai tugas yang harus dijalankan oleh seorang Notaris dalam pelaksanaannya sebagai PPAT. Hal ini dapat dilihat dimana pengaturan tugas-tugas ini terdapat dalam berbagai peraturan yang berbeda. Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK.59/DDA tahun 1970 yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus Membuat Laporan Bulanan dari Akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut”. Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akte-akte yang dibuat. Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lainnya).
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

3. Sedangkan wewenang dari PPAT adalah :
1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
    - a. Jual beli
    - b. Tukar menukar
    - c. Hibah
    - d. Pemasukan ke dalam perusahaan
    - e. Pembagian hak bersama
    - f. Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah Hak Milik.
    - g. Pemberian hak tanggungan
    - h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak
  2. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja.
  3. Untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah yang kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang PPAT maka aktanya dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.
  4. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam

penunjukannya. Untuk kewajiban dari PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya
- c. Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan Kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, kantor seksi pendaftaran tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi (Daerah). Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK No. 59/DDA/ 1970).
- d. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukkan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961).

#### **4. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Berdasarkan PP No. 37/1998 maka dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT, sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 ini (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan).

Maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada. Daerah kerja PPAT telah diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37/1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut : Pasal 12 ayat (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dan juga diatur pada Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37 tahun 1998 adalah sebagai berikut ini :

1. Pasal 13 ayat (1) : Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang Pembentukan Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan.

2. Pasal 13 ayat (2) : Pemilihan Daerah Kerja sebagaimana di maksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundang-undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat I yang baru. Serta diatur juga di dalam Pasal 14 (1) dan ayat (2) PP No 37/1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.

1. Pasal 14 ayat (1) : Formasi ditetapkan oleh Menteri Agraria/Badan Pertahanan Nasional.

2. Pasal 14 ayat (2) : Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PAT sudah terpenuhi maka Menteri Agraria/Badan Pertahanan Nasional menetapkan wilayah tersebut tertutup pengangkatan PPAT Maksud dari Pasal 14 ayat (2) tersebut di atas : Dengan adanya penetapan formasi ada suatu daerah Kabupaten/Wilayah Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, maka tujuan penempatan pemerataan PPAT dapat tercapai.

## **5. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak Pembangunan nasional**

Kegiatan yang di lakukan secara terus menerus berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, baik materiil maupun spirituil. Untuk dapat merealisasikan

tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan.<sup>3</sup> Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. Ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, diantaranya :

**Menurut Prof. Dr. P.J.A. Adriani :***Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan.*

**Menurut Prof. Dr. M.J.H. Smeets :***Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran*

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

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. Karena pajak menyangkut nasib rakyat banyak, oleh karena itu menurut Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 : “Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang.” Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H., bahwa : Undang-Undang Pajak adalah produk hukum dan oleh karena itu harus tunduk pada norma-norma hukum, baik mengenai pembuatnya, pelaksanaannya, maupun mengenai materinya. Hukum selalu bertujuan memberi keadilan, dan di samping itu hukum sebagai alat digunakan untuk mengatur tata tertib/tertib hukum.

Pembuatan Undang-undang pajak, wajib dilakukan oleh ahli-ahli hukum yang mengetahui cara-cara dan sistem pembuatan undang-undang, dan juga harus mengindahkan pedoman-pedoman tentang penyusunan undang-undang. Pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu

- :1. Fungsi Penerimaan (Budgetair) Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Contoh : Dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negara.
2. Fungsi Mengatur (Regulered) Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh : Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif. Fungsi mengatur dewasa ini sangat penting peranannya sebagai alat kebijaksanaan pemerintah (fiscal policy) dalam menyelenggarakan politiknya dalam segala bidang.

Bahkan dalam negara modern, fungsi mengatur justru menjadi tujuan politik dari pajak. Pajak dapat dibedakan dan dikelompokkan menurut golongan, sifat, dan lembaga pemungutnya.

Menurut Golongan<sup>13</sup> (a) Pajak langsung, yaitu pajak yang dikenakan secara periodik atau berulang-ulang yang mempunyai kohir, dan pembayarannya tidak dapat dilimpahkan pada orang lain. Contoh : Pajak penghasilan (b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang dikenakan secara insidental yaitu pada saat dipenuhinya Tatbestand (keadaan, perbuatan, peristiwa) yang ditentukan dalam Undang-Undang Pajak, tidak mempunyai kohir atau daftar dan jumlahnya dapat dilimpahkan pada orang lain. Contoh : Bea Materai, Bea Lelang, Pajak Pertambahan Nilai, Bea Balik Nama, Cukai Tembakau dan lain sebagainya.

Menurut Sifat 14 (a) Pajak Subyektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Contoh : Pajak Penghasilan (b) Pajak Obyektif, yaitu pajak yang berpangkal pada obyeknya tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

Menurut Lembaga Pemungutnya<sup>15</sup> (a) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak pertambahan Nilai, Pajak penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai. (b) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, terdiri dari :

- Pajak Propinsi, contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
- Pajak Kabupaten/Kota, contoh : Pajak Hotel dan Restoran (pengganti Pajak Pembangunan), Pajak Hiburan, Pajak Reklame dan Pajak Penerangan Jalan. Selanjutnya perlu diketahui tentang apa yang dinamakan dengan hukum pajak menurut para sarjana. Pengertian-pengertian mengenai hukum pajak, yaitu :

1. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH. Hukum Pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak.

Dengan kata lain, hukum pajak menerangkan tentang siapa-siapa Wajib Pajak (subyek) dan apa kewajiban-kewajiban mereka terhadap pemerintah, hak-hak pemerintah, obyek-obyek apa yang dikenakan pajak, cara penagihan, cara pengajuan keberatan dan sebagainya.

2. Menurut Santoso Brotodihardjo Hukum Pajak yang juga disebut hukum fiscal adalah keseluruhan peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubunganhubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badanbadan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya sering disebut Wajib Pajak). Hukum pajak ada 2 (dua) macam, yaitu :

a. Hukum Pajak Materiil : memuat norma-norma yang menerangkan antara lain keadaan, perbuatan, peristiwa hukmn yang dikenai pajak (obyek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subyek), berapa besar pajak yang dikenakan (tariff), segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara

pemerintah (fiskus) dan Wajib Pajak. Contoh : Undang-undang Pajak Penghasilan.

b. Hukum Pajak Formil : memuat bentuk/tata cara untuk mewujudkan hukum materiil menjadi kenyataan (cara melaksanakan hukum pajak materiil).

Hukum ini memuat antara lain :

1) Tata cara penyelenggaraan (prosedur) penetapan suatu utang pajak .

2) Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap para Wajib Pajak mengenai keadaan, perbuatan, dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak.

3) Kewajiban Wajib Pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan/pencatatan, dan hak-hak Wajib Pajak : misalnya mengajukan keberatan dan banding. Contoh : Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Hukum pajak bertugas untuk menelaah keadaan-keadaan dalam masyarakat yang dapat dihubungkan dalam pengenaan pajak, merumuskannya dalam peraturan-peraturan hukum dan menafsirkan peraturan-peraturan hukum ini dalam pada itu adalah penting sekali bahwa tidak harus diabaikan begitu saja latar belakang ekonomis dari keadaan-keadaan dalam masyarakat tersebut.

Dasar Hukum Pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan, yang dimiliki negara sedemikian besarnya, bahkan hukumannya pun dapat

diciptakan oleh negara sendiri. Justru karena hal itulah maka harus disertai dengan pengabdian kepada rakyat, kepada kesejahteraan umum, sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pengabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa kekuasaan adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan. Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Berdasarkan ketentuan di atas, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang. Yang berhak memungut pajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak (fiskus), karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat ke pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara dengan tidak mendapatkan kontra prestasi yang langsung. Tetapi bukan berarti pemerintah yang menentukan tarif secara sembarangan, karena menurut Undang-Undang Dasar 1945, pembuatan undang-undang dilakukan oleh Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) secara bersama-sama. Sedangkan pengaturan pajak berdasarkan undangundang, berarti mengenai masalah tarif besarnya pajak sudah merupakan kesepakatan antara Presiden (pemerintah) dan DPR.

### 3. Azas Pemungutan Pajak

- a. Falsafah hukum Meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil.

- b. Yuridis Pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau undangundang yang berdasarkan kepastian hukum.
- c. Ekonomis Pemungutan pajak jangan sampai menunggu kehidupan ekonomis dari Wajib Pajak. Jadi jangan sampai akibat adanya pemungutan pajak terhadap seseorang, maka orang itu menjadi jatuh melarat. Yang dikenakan pajak adalah pendapatan bukan modal.
- d. Finansial Pemungutan pajak disesuaikan dengan fungsinya, yaitu fungsi untuk obligasi kas negara.

### 3. Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak berdasarkan cara stelsel, yaitu :

- a. Stelsel Nyata (riil stelsel) Didasarkan pada obyek (penghasilan) yang nyata. Pemungutan pajaknya dilakukan setelah penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui, biasanya dilakukan pada akhir tahun.
- b. Stelsel Anggapan (fictieve stelsel) Didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh Undangundang, misalnya penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya. Biasanya dilakukan pada awal tahun.
- c. Stelsel Campuran Merupakan kombinasi stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu

anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya.

Sistem Pemungutan Pajak Pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) kepada Wajib Pajak menggunakan 3 (tiga) sistem, yaitu:

a. Official Assessment System Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya :

- Wewenang untuk menentukan pajak yang terhutang ada pada fiskus.
- Wajib Pajak bersifat pasif
- Hutang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus.

b. Self Assessment System Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang. Ciri-cirinya :

(1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang ada pada Wajib Pajak sendiri.

(2) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang

(3) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. With Holding System Adalah 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.

Ciri-cirinya :

Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.