



UNIVERSITAS INDONESIA

**TANGGUNG JAWAB PERPAJAKAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
(AKTA JUAL BELI) DI KABUPATEN TABANAN
BERKAITAN DENGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
TABANAN NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

TESIS

**I GUSTI AYU DIAN ASRI UTAMI, S.H.
0906497765**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TANGGUNG JAWAB PERPAJAKAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT
AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU
BANGUNAN (AKTA JUAL BELI) DI KABUPATEN TABANAN
BERKAITAN DENGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
TABANAN NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**I GUSTI AYU DIAN ASRI UTAMI, S.H.
0906497765**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : I Gusti Ayu Dian Asri Utami, S.H.

NPM : 0906497765

Tanda Tangan :

Tanggal :



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : I Gusti Ayu Dian Asri Utami, S.H.
NPM : 0906497765
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual Beli) di Kabupaten Tabanan Berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan**

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH.

Penguji : Pieter A. Latumeten, SH., MH.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Selama menjalankan masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, penulis menyadari bahwa penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, dengan segala hormat, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc., selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam menyusun tesis ini hingga karya tulis ini dapat diselesaikan dengan baik;
- (3) Para dosen yang telah membimbing dan memberikan ilmunya kepada penulis selama penulis menjalankan perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh staf sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, staf perpustakaan, dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Bapak I Gusti Ngurah Agung Diatmika, SH, Ketua Notaris dan PPAT Bali, dan keluarga, atas waktu dan bimbingannya;
- (6) Para narasumber, Bapak Drs. I Nyoman Sudarma Msi., Kepala Dinas Pendapatan dan Pasedahan Agung Tabanan, Bapak Made Widastra, Kepala Bidang Penagihan dan Sekretaris Dispenda Tabanan, Bapak Tendy, KPP Pratama Tabanan, Bapak I Kadek Sumadi, SE, MSi., Ak., yang telah membantu penulis dengan memberikan data dan informasi yang diperlukan dalam penulisan tesis ini;

- (7) Keluarga penulis, papa, dr I.G.N Budiarsa, SpS, mama, I Gst Ayu Diah Utari, SE, Ak. MM, adik I Gst Ayu Astri Pramitari, SE dan I.G.N Agung Ananda Putera Pidada.
- (8) Anak Agung Niko Brama Putra,SH, dan keluarga, yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan karya tulis ini;
- (9) Keluarga besar Jero Pidada Tabanan dan Jero Gede Dalung atas semangat dan dukungan yang selalu diberikan; Keluarga Bapak I Nengah Suanda, Om Nengah, Tante Arini, Mbak Fika, Bli Ganda, dan Kenzie Gandika;
- (10) Sahabat-sahabatku team “Senang-Senang”; Santy Gozali, Riana, Ayu, Shafa, Ari, Sindy jilbab, Winne, Emy, Rani dan Karina, *sisterhood never end*. Teman seperjuangan, Tiolan Hutagalung, dan teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, khususnya angkatan 2009 yang lain, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;

Akhir kata penulis menyadari atas segala keterbatasan penulis. Penulis mohon maaf atas segala kekurangan yang ada pada tesis ini. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Depok, 23 Juni 2011
Penulis

I Gusti Ayu Dian Asri Utami, SH

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : I Gusti Ayu Dian Asri Utami, S.H.
NPM : 0906497765
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

” TANGGUNG JAWAB PERPAJAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (AKTA JUAL BELI) DI KABUPATEN TABANAN BERKAITAN DENGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 23 Juni 2011
Yang menyatakan,



I Gusti Ayu Dian Asri Utami, S.H.

ABSTRAK

Nama : I Gusti Ayu Dian Asri Utami, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual Beli) di Kabupaten Tabanan Berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, salah satunya akta jual beli. Dalam proses pembuatan akta tersebut calon penjual dan pembeli diwajibkan untuk membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) terlebih dahulu sebelum akta jual beli dapat diproses dan ditandatangani dihadapan PPAT. Terhadap harga jual yang disampaikan para penghadap yang tidak sesuai dengan harga jual sebenarnya yang bertujuan untuk mengurangi pajak adalah diluar/bukan merupakan tanggung jawab PPAT. PPAT tidak membuktikan kebenaran material dari akta tersebut, dan hanya bertanggung jawab atas kebenaran formal. Bahwa dalam pengenaan BPHTB di Kabupaten Tabanan, akibat adanya pasal-pasal dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB yang isinya saling bertentangan mengenai saat terutangnya pajak, yaitu Pasal 9 ayat (1) dengan ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1), maka aturan yang digunakan adalah Pasal 9 ayat (1) dan (2) dimana pajak harus dilunasi sebelum terjadinya perolehan hak dalam hal ini pembuatan dan penandatanganan akta jual beli. Hal ini juga sesuai dengan aturan Pasal 103 ayat (2) huruf h dan i Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan PPAT untuk meminta kliennya untuk menyerahkan bukti pelunasan PPh dan BPHTB sebelum akta jual beli dibuat dan ditandatangani.

Kata Kunci :
Tanggung Jawab, PPAT, Perpajakan

ABSTRACT

Name : I Gusti Ayu Dian Asri Utami, S.H.
Study Program: Master of Notary
Title of Thesis: **Land Deed Official Taxation Responsibility in Making Deed of Land and/or Building Assignment (Deed of Purchase) at Tabanan District Related to Regional Regulation No. 9/2010 Regarding Land and/or Building Acquisition Rights Duties**

Land Deed Official (PPAT) is a general officers that have the authority to make the deed of land and/or building assignment, one of it is deed of purchase. In the process of making such deed, the future seller and buyer are obliged to pay Income Tax (PPH) and Land and/or Building Acquisition Rights duties (BPHTB) prior from the deed of purchase could be processed and signed in front of PPAT. In this research there are two main issues, which are what is the responsibility PPAT towards the price of purchase which is given by the appearers which is not in accordance with the real purchase price which is aimed to reduce the tax, and which regulation is used to pay the PPh and BPHTB connected with the the deed of land and/or building assignment (deed of purchase) which is made in front of the PPAT in related to Law No. 28/2009 regarding local tax and retribution. The answer to that issue is that the responsibility of PPAT is the activity to draw up (in this case filling the form that have been prepared by the Land Office, read and sign the deed, therefore PPAT can not prove the material truth from the deed. PPAT guarantee the content of the deed based on what the parties have stated, meaning that what is registered by the PPAT is correct is the will of the parties, including in deciding the price of the object purchase. Notary/PPAT can't meddle or intervene the parties in deciding the price, PPAT will only responsible for that price only if PPAT join the decision on the price of transaction which is not in accordance with its real price. The Second issue is about the regulation that is used with the conflicting articles, the regulation that is used is better to refer to the arrangement of article 9 (1) and (2) where tax need to be paid before assigning the right, in this case the making and signing of deed of purchase. It is in accordance with the arrangement of article 103 (2) (h) and (i) State Minister of Agrarian Affairs Regulation (PMNA) No. 3/1997 regarding the Provision of the Implementation of Government Regulation No. 24/1997 regarding Land Registration that obliged PPAT to ask their client to give the evidence of payment of PPh and BPHTB before the deed of purchase is been made and signed.

Keywords :
Responsibility, PPAT, Taxation

DAFTAR ISI

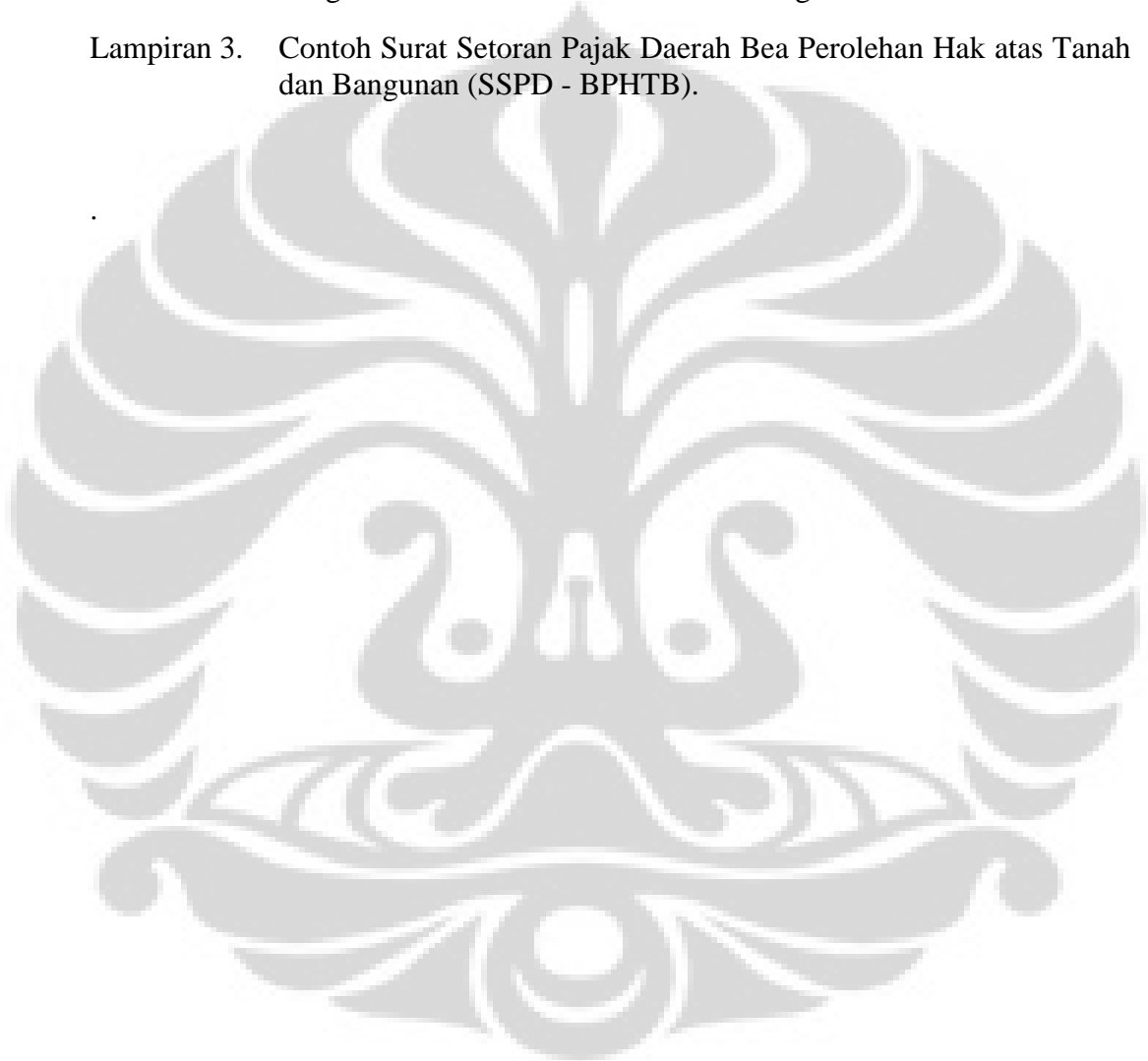
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
I. PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
I.2 Pokok Permasalahan.....	10
I.3 Metode Penelitian.....	10
I.4 Sistematika Penulisan.....	12
II. TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISA TANGGUNG JAWAB PERPAJAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (AKTA JUAL BELI) DI KABUPATEN TABANAN BERKAITAN DENGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BPHTB.....	14
II.1 Hukum Pajak.....	14
II.1.1 Pengertian Pajak dan Hukum Pajak.....	14

II.1.2 Sejarah Pajak di Indonesia.....	16
II.1.3 Sistem Pemungutan Pajak	17
II.1.3.1 Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia.....	18
II.1.3.2 Peralihan Sistem <i>Official Assessment</i> Menjadi <i>Self Assessment</i>	20
II.1.4 Prinsip dan Kebijakan dalam Sistem Perpajakan di Indonesia.....	28
II.1.5 Pengertian Wajib Pajak serta Hak dan Kewajiban Wajib Pajak.....	29
II.1.5.1 Wajib Pajak.....	29
II.1.5.2 Hak dan Kewajiban Wajib Pajak.....	29
II.1.6 Pajak Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara.....	31
II.1.7 Fungsi Pajak.....	32
II.1.8 Pajak ditinjau dari lembaga pemungutnya.....	35
II.2 Pajak Penghasilan (PPh).....	38
II.2.1 Pengertian Pajak Penghasilan.....	38
II.2.2 Subyek Pajak Penghasilan.....	38
II.2.3 Sistem Pemungutan Penghasilan di Indonesia.....	40
II.2.4 Obyek Pajak Penghasilan.....	41
II.2.5 Tarif Pengenaan Pajak Penghasilan Final Untuk Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	45
II.2.6 Contoh penghitungan pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	47
II.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	47
II.3.1 Pengertian BPHTB.....	47
II.3.2 Beralihnya BPHTB dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah.....	49

II.3.3 Subyek BPHTB.....	50
II.3.4 Obyek BPHTB.....	50
II.3.5 Dasar Pengenaan BPHTB.....	51
II.3.6 Tarif Pengenaan Pajak Penghasilan Final Untuk Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	54
II.3.7 Contoh penghitungan pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	55
II.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	56
II.5 Asas Kebebasan Berkontrak.....	59
II.6 Kabupaten Tabanan.....	60
II.7 Keterkaitan Profesi PPAT dengan Pelaksanaan Pemungutan PPh dan BPHTB.....	62
II.8 Validasi SSB BPHTB.....	64
II.9 Tanggung Jawab Perpajakan PPAT dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB.....	65
III. PENUTUP.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	90

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Lampiran 2. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
- Lampiran 3. Contoh Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB).



DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1 Skema Pembayaran PPh dan BPHTB dalam rangka jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan.....78



BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Pajak adalah sesuatu yang sudah tidak asing lagi di telinga masyarakat. Namun saat ini pajak masih dikonotasikan sebagai sesuatu yang berat dan membebani masyarakat. Padahal dengan pajak sebagai sumber pendapatan negara, pengeluaran negara termasuk di bidang pembangunan dapat dilakukan. Beberapa fungsi penting pajak, antara lain adalah : untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, pembiayaan kepentingan umum, seperti pembangunan gedung-gedung sekolah, jembatan, jalan umum dan berbagai fasilitas lainnya yang sering kali digunakan oleh masyarakat. Di sisi lain pajak bukan hanya berfungsi untuk memasukkan uang ke kas negara, tetapi juga merupakan wujud partisipasi masyarakat dalam pembangunan dengan memenuhi kewajiban kenegaraan dalam upaya peningkatan kemandirian bangsa dalam pelaksanaan pembangunan nasional¹. Pajak merupakan bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Dengan demikian dalam pembangunan nasional khususnya pembangunan hukum di bidang hukum administrasi negara, hukum pajak sebagai sarana yang penting dalam kerangka menunjang pemasukan pajak ke kas negara dan menunjang peningkatan pertumbuhan pembangunan ekonomi dan sosial².

Istilah pajak itu sendiri sudah ada sejak lama. Pada masa kerajaan di Nusantara pun konsep pajak telah ada. Bahwa seluruh tanah adalah milik raja, oleh sebab itu rakyat harus membayar sejumlah tertentu karena mereka menempati tanah milik raja, dikenal dengan nama upeti, atau “*drwya hadji*”.

¹ Syofrin Syofyan & Asyhar Hidayat, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hal. 21.

² Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hal. 8

Istilah “pajak” baru muncul pada abad ke-19 di Jawa, yaitu pada saat Pulau Jawa dikuasai oleh pemerintah Kolonial Inggris dalam tahun 1811-1814, dimana pada waktu itu diadakan pungutan *landrente* yang diciptakan oleh *Thomas Stafford Raffles*. Pada tahun 1813 dikeluarkan peraturan *Landrente-stelsel* yang menentukan sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah kepada pemerintah Inggris, dimana jumlah uang tersebut setiap tahun hampir sama besarnya. Penduduk menamakan pembayaran *Landrente* sebagai “*pajeg*” atau “*duwit pajeg*” yang berasal dari bahasa Jawa: *ajeg*, artinya tetap. *Pajeg* berarti: jumlah uang yang tetap pada tiap tahunnya harus dibayar dalam jumlah yang sama.

Pajak didefinisikan berbeda-beda oleh tiap pakar, namun pada intinya yang disebut dengan pajak adalah : suatu pemungutan yang dilakukan secara paksa oleh negara yang tujuan utamanya untuk memenuhi keuangan negara dan membaginya berdasarkan tingkat kemampuan dari warga negara. Adapun karakteristik pajak adalah:

1. Dipungut berdasarkan Undang-Undang
2. Tidak ada kontra prestasi secara langsung kepada para pembayar pajak
3. Dipungut oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah
4. Digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah
5. Dapat dipaksakan

Hukum pajak merupakan hukum yang dinamis, dimana setiap tahunnya dikeluarkan peraturan perpajakan baru. Hal ini menggambarkan hukum pajak merupakan jembatan antara hukum yang bersifat statis dan kaku dengan ekonomi yang bersifat dinamis dan selalu berubah-ubah. Hukum pajak adalah hukum yang selalu mengalami perkembangan dan tentunya tidak dapat dilepaskan antara kepentingan negara dan kepentingan warga negara.³

³ *Ibid*, hal. 9.

Tujuan pajak mempunyai hubungan erat dan tidak dapat lepas dari tujuan negara yang sekaligus menjadi landasan tujuan pemerintah. Tepatnya kebijakan perpajakan adalah bagian yang tidak dapat dilepaskan dari kebijakan ekonomi atau kebijakan pendapatan negara (*fiscal policy*)⁴. Pemerintah dapat meningkatkan penerimaan pajak dan sekaligus harus dapat menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi⁵.

Terdapat 3 fungsi pajak, yaitu:

- a. Fungsi keuangan, dimaksudkan untuk mengisi anggaran negara. Pajak dipungut oleh negara untuk menutupi beban-beban negara dan disalurkan untuk kepentingan umum.
- b. Fungsi ekonomi, terdapat 2 fungsi pajak secara ekonomi, yaitu:
 - a. Yang bersifat konjungtural, dimana pajak dapat mengatasi inflasi suatu negara
 - b. Yang bersifat struktural, dapat mengatur struktur perekonomian misalnya dengan memberikan fasilitas-fasilitas pajak
- c. Fungsi sosial:
 - a. Secara makro : pemeratakan distribusi penghasilan (*distribution of income*). Contohnya semakin besar penghasilan seseorang, semakin tinggi dikenakan pajak/pajak yang harus dibayarkannya.
 - b. Secara mikro : sangat spesifik, contohnya untuk mengurangi konsumsi minuman keras dan rokok, produk-produk tersebut dikenakan pajak yang tinggi.

Jelas terlihat dari ketiga fungsi pajak tersebut bahwa pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam suatu negara. Dengan pajak fasilitas-fasilitas umum dapat dibangun dan dinikmati oleh masyarakat, bahkan fungsi penting lainnya pajak dapat mengatasi inflasi hingga dapat mengatur stuktur perekonomian negara.

⁴ *Ibid, hal. 3*

⁵ *Ibid, hal. 2*

Pembaharuan perpajakan nasional (*tax reform*) yang dimulai pada tahun 1983 merupakan awal dari kebijakan perpajakan yang baru di Indonesia, yaitu melakukan perombakan total mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pembaharuannya antara lain adalah penyederhanaan jenis-jenis pajak; penyederhanaan ketentuan mengenai cara pemenuhan kewajiban pajak; dan memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak (WP) untuk menghitung/memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terhutang berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan (*Self Assessment system*). Sebelum tahun 1984 sistem perpajakan di Indonesia masih menggunakan *Official Assessment system*, dimana pajak baru terutang setelah dihitung oleh kantor pajak dan pegawai pajak yang menentukan jumlah pajak terutang yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada tanggal 31 Desember 1983, maka pada saat itulah sistem perpajakan Indonesia berubah dari *Official Assessment system menjadi Self Assessment System*.

Dengan prinsip "*Self Assessment*" yang dianut di negara kita, sosialisasi setiap aturan baru harus dilakukan secara maksimal, hal ini dikarenakan masih banyak Wajib Pajak yang tidak memahami cara perhitungan dan pembayaran pajak, sedangkan dalam prinsip *Self Assesment* ini Wajib Pajaklah yang harus berperan aktif, menghitung sendiri pajak yang harus dibayarkan, dan kemudian membayar pajaknya. Dasar "*Self Assessment*" diatur dalam Pasal 12 UU KUP adalah setiap Wajib Pajak membayar pajak terutang sesuai ketentuan Undang-Undang perpajakan dengan tidak menggantungkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak.

Kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dalam "*Self Assessment System*" menjadi faktor yang sangat penting, namun masih banyak Wajib Pajak yang menganggap pajak sebagai beban. Oleh karena itu Wajib Pajak akan cenderung menghindari pajak, mengelakkan pajak, bahkan melalaikan kewajibannya untuk membayar pajak untuk mengurangi beban mereka.

Kemungkinan terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran dan penghitungan pajak sangatlah besar. Untuk mewujudkan terlaksananya “*Self Assessment System*” yang baik dan teratur, maka dibutuhkan pemahaman tentang pajak, penerapan *Law Enforcement* yang dilakukan oleh Pemerintah. Agar Wajib Pajak dapat memahami perpajakan khususnya aturan dan penghitungan pembayaran pajak, maka peran Pemerintah sangatlah penting. Pemerintah harus memberikan penyuluhan/sosialisasi mengenai aturan perpajakan, terlebih lagi setiap tahunnya dikeluarkan aturan baik Peraturan Perundang-undangan maupun Undang-Undang di bidang perpajakan. Selain itu Pemerintah juga melakukan pembinaan dan pengawasan agar *Self Assessment* berjalan dengan baik. Sehubungan dengan prinsip “*Self Assessment*” ini, tugas pemerintah menurut Pasal 12 ayat (3) KUP adalah sebagai *controller* atau pengawas, dimana pemerintah dapat melakukan koreksi terhadap jumlah pajak yang dibayar oleh Wajib Pajak. Berdasarkan tugas pemerintah sebagai *controller* inilah dikeluarkan berbagai aturan mengenai perpajakan.

Notaris dan PPAT dapat disebut sebagai Agen Pajak, dimana diharapkan melalui Notaris dan PPAT serta pejabat lainnya yang ditunjuk oleh Undang-Undang, dapat membantu negara dalam hal pemungutan pajak. Beberapa aturan pajak secara tegas menyebutkan Notaris dan PPAT didalamnya. Salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan digolongkan menjadi salah satu dari jenis pajak kabupaten/kota.

Disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut diatas bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.

Pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak atas

Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan sanksi yang tegas, yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Ayat (2) menyebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Selain aturan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, jabatan PPAT/Notaris juga disebut secara jelas dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 menyebutkan :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau Risalah Lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) dalam pasal yang sama menerangkan bahwa pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak

atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setor Pajak yang bersangkutan.

Ditegaskan dalam ayat (3), yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa dalam setiap transaksi, misalkan jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT, para pihak terlebih dahulu diwajibkan untuk membayar pajak, baik Pajak Penghasilan (PPh) bagi pihak penjual /pemberi hak ataupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pihak pembeli/yang menerima hak. Dilandasi oleh "*Self Assessment System*" yang dianut di Indonesia, maka Wajib Pajak ini diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Pembeli sebagai pihak yang mendapat hak atas tanah wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau dikenal dengan BPHTB. Penjual sebagai pihak yang menerima pembayaran atas peralihan hak akan mendapat penghasilan tambahan dari hasil menjual tanah, oleh karena itu ia berkewajiban untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh). Karena adanya "*Self Assessment System*", maka kemungkinan yang dapat terjadi adalah penjual dan pembeli melakukan kesepakatan untuk tidak mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya dalam Akta Jual-Beli untuk meminimalisir pembayaran pajak, baik BPHTB maupun PPh. Hal ini tentunya dapat merugikan keuangan negara. Oleh karena itu, fungsi pemerintah sebagai pengawas sangat diperlukan.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai tanggung jawab PPAT di bidang perpajakan khususnya yang berkaitan dengan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perlu dipahami sedikit mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kedua jenis pajak tersebut.

Dalam perubahan peraturan tentang Pajak Penghasilan terakhir, yaitu Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, disebutkan bahwa yang menjadi obyek

pajak (penghasilan) adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan bentuk apapun. Salah satunya dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d disebutkan bahwa penghasilan yang dikenai pajak bersifat final diantaranya adalah penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan⁶. Yang wajib membayar Pajak Penghasilan tersebut tentunya adalah Wajib Pajak yang menerima pendapatan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baru dikenal pada tahun 1997 dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Perubahan terakhirnya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang semula digolongkan sebagai Pajak Pusat saat ini diatur dan masuk ke dalam golongan Pajak Daerah, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Undang-Undang Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan⁷. Namun dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak ditemukan lagi definisi jelas mengenai BPHTB, hanya disebutkan dalam Pasal 1 angka 41 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

⁶ Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan

⁷ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 2.

Sehubungan dengan dimasukkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke dalam golongan pajak daerah, maka pemungutan atas BPHTB tidak lagi menjadi kewenangan pemerintah pusat, melainkan menjadi wewenang pemerintah daerah, sehingga dalam pelaksanaannya, di tiap daerah akan diatur dengan peraturan daerah masing-masing.

Provinsi Bali yang terkenal dengan potensi pariwisatanya yang tinggi, juga memiliki potensi yang besar di bidang perpajakan. Salah satu daerah di Provinsi Bali yang memiliki potensi yang sangat besar di bidang pertanahan adalah Kabupaten Tabanan, yang dikenal juga sebagai kota Lumbung Padi. Areal persawahan dengan terasering dan pemandangan yang indah membuat banyak investor tertarik untuk membangun dan memperluas usahanya di Kabupaten ini. Mulai dari pembangunan hotel, restoran, hingga sarana hiburan lainnya. Dengan masuknya BPHTB sebagai pajak daerah, maka aturan mengenai BPHTB ini harus dipersiapkan dengan sebaik-baiknya. Peraturan Daerah (Perda) Nomor 9 Tahun 2010 Kabupaten Tabanan telah dikeluarkan untuk mengatur mengenai BPHTB di Kabupaten Tabanan. Peraturan daerah atau Perda harus dipersiapkan secara matang agar tidak terjadi kerancuan dan kebingungan terhadap aturan-aturan baru tersebut. Untuk itu aturan-aturan yang jelas harus diterapkan khususnya di bidang perpajakan yang berkaitan dengan pertanahan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para investor. Dalam penelitian ini penulis akan meneliti tanggung jawab PPAT di bidang perpajakan khususnya di daerah kabupaten Tabanan, karena di Provinsi Bali belum semua kabupaten memiliki Perda yang mengatur khusus mengenai BPHTB sebagai salah satu pajak daerah. Sehubungan dengan adanya aturan baru tersebut, maka penulis mengangkat permasalahan tersebut dalam tesis yang berjudul :

“Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual-Beli) di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”

I.2 Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap harga jual yang disampaikan para penghadap yang tidak sesuai dengan harga jual sebenarnya yang bertujuan untuk mengurangi pajak?
2. Aturan manakah yang digunakan untuk pembayaran pajak PPh dan BPHTB berkaitan dengan Akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual Beli) yang dibuat dihadapan PPAT berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

I.3 Metode Penelitian

Penelitian mengenai “Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual-Beli) di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan” ini menggunakan bentuk penelitian hukum normatif, dimana penelitian ini mengacu pada norma-norma atau asas-asas hukum dengan mempelajari dan meneliti permasalahan menggunakan berbagai literatur berupa bahan pustaka dan perundang-undangan yang ada. Penelitian ini juga merupakan tipe penelitian deskriptif analitis dimana penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan penggambaran yang jelas mengenai tanggung jawab PPAT di bidang perpajakan.

Dalam penelitian yuridis normatif, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait, baik dengan PPAT di Kabupaten Tabanan, Kepala Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan, dan staf KPPPratama Tabanan;

- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan yaitu terhadap buku-buku atau literatur yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT, Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dalam penelitian ini, bahan hukum yang digunakan diantaranya adalah:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:
 - 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
 - 2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan;
 - 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - 4) Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 5) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - 6) Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-81/PJ/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
 - 7) Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam hal ini yang digunakan adalah bahan hukum sekunder seperti literatur, buku, artikel majalah, dan data yang diperoleh melalui internet yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT di bidang perpajakan khususnya Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen atau bahan pustaka yang dilakukan melalui data sekunder yang berkaitan dengan penulisan ini.

Analisis yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, dimana yang ditekankan bukanlah jumlah data yang diperoleh, melainkan dilihat dari kualitas data yang diperoleh.

Bentuk hasil penelitian yang digunakan adalah dengan cara deduktif, dari data yang bersifat umum yang kemudian ditarik simpulan yang bersifat khusus.

I.4 Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Pada Bab ini, dijelaskan mengenai Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

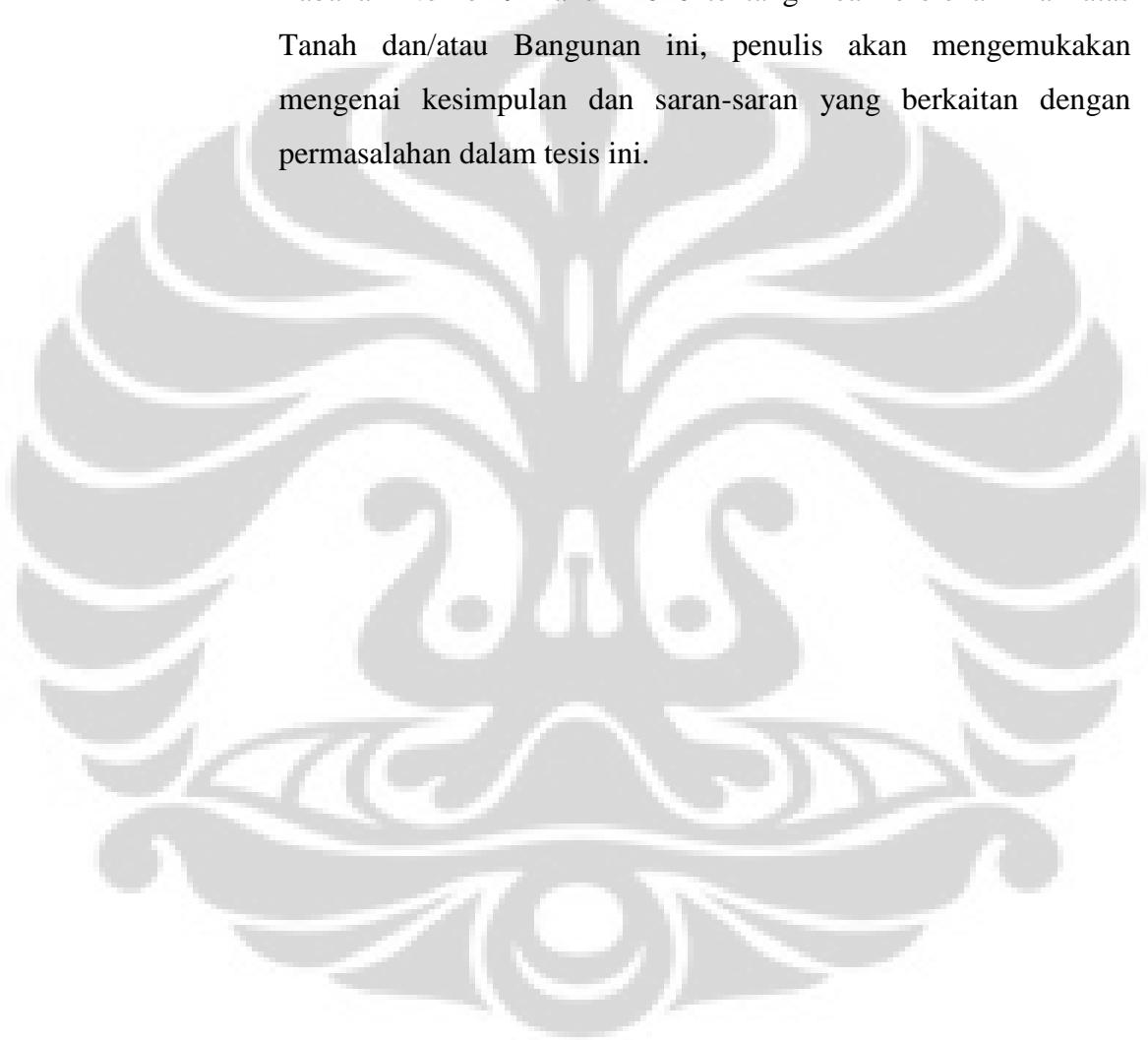
BAB II : Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual-Beli) di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pada Bab ini akan dibahas mengenai teori yang berkaitan dengan tanggung jawab Notaris, tanggung jawab PPAT, Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, serta tanggung jawab perpajakan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli.

BAB III : Kesimpulan dan Saran

Sebagai penutup dari penelitian mengenai Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta

Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Akta Jual-Beli) di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ini, penulis akan mengemukakan mengenai kesimpulan dan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan dalam tesis ini.



BAB II
TANGGUNG JAWAB PERPAJAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM MEMBUAT AKTA PERALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (AKTA JUAL BELI)
DI KABUPATEN TABANAN BERKAITAN DENGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN
NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

II.1 Hukum Pajak

II.1.1 Pengertian Pajak dan Hukum Pajak

Pengertian atau definisi pajak sejak Indonesia merdeka sampai dengan tahun 2007 tidak diatur secara tertulis dalam Undang-undang perpajakan yang berlaku di Indonesia. Baru pada tanggal 17 Juli 2007, saat diundangkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan Undang-undang Ketentuan Umum Perpajakan, dengan tegas dinyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat⁸.

Beberapa definisi Pajak yang dikemukakan oleh para ahli Pajak adalah⁹ :

1. Prof. Dr. P.J.A. Andriani, seorang ahli pajak Belanda : “pajak adalah iuran kepada negara, yang dapat dipaksakan, dan terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang dapat digunakan untuk membiayai

⁸ *Ibid*, hal. 34

⁹ *Ibid*, hal. 32

pengeluaran-pengeluaran umum, berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

2. Dr. Soeparman Soema Hamidjaja dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong”. Universitas Padjajaran, Bandung, 1964, menyatakan: “ Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutupi biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.”
3. Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. dalam bukunya “Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan” menyatakan : “pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (= peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Dari definisi tersebut ditambahkan penjelasan sebagai berikut: “dapat dipaksakan” artinya : apabila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan: selain itu terhadap pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan jasa timbal balik tertentu, seperti halnya pada pembayaran retribusi¹⁰.

Karakteristik pajak adalah:

1. Dipungut berdasarkan Undang-undang
2. Tidak ada kontra prestasi secara langsung kepada pembayarnya
3. Dipungut oleh pemerintah pusat/pemerintah daerah
4. Digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah dan pembangunan
5. Dapat dipaksakan

¹⁰ *Ibid*

II.1.2 Sejarah Pajak di Indonesia

Pada zaman kerajaan tradisional, pajak dikenal sebagai upeti atau persembahan dari rakyat kepada raja (penguasa) ataupun dari suatu negeri terjajah kepada raja atau negara yang menjajah. Pajak pada mulanya bukan merupakan pungutan, tetapi hanya merupakan persembahan sukarela dalam bentuk barang atau tenaga oleh rakyat kepada raja dalam memelihara kepentingan negara. Persembahan ini dimaksudkan sebagai ucapan terima kasih kepada raja sebagai tanda turut mendukung raja yang telah menyelenggarakan kesejahteraan rakyat dan mempertahankan negara¹¹.

Pada masa penjajahan, pemberian “*upeti*” tersebut juga dikenal dan bahkan lebih dipertegas oleh pemerintah penjajah dengan aturan hukum yang kuat. Di zaman Hindia Belanda dikenal perkataan “*belasting*” yang samadengan pajak, di zaman pendudukan Jepang dinamakan “*zaimumbu*”, dan dalam zaman merdeka sekarang “pajak”¹².

Istilah “pajak” baru muncul pada abad ke-29 di Jawa, yaitu pada saat Pulau Jawa dikuasai oleh pemerintah Kolonial Inggris dalam tahun 1811-1814, dimana pada waktu itu diadakan pungutan *landrente* yang diciptakan oleh Thomas Stafford Raffles. Pada tahun 1813 dikeluarkan peraturan *Landrente-stelsel* yang menentukan sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah kepada pemerintah Inggris, dimana jumlah uang tersebut setiap tahun hampir sama besarnya¹³.

Penduduk menamakan pembayaran *Landrente* sebagai “*pajeg*” atau “*duwit pajeg*” yang berasal dari bahasa Jawa: *ajeg*, artinya tetap. *Pajeg* berarti: jumlah uang yang tetap pada tiap tahunnya harus dibayar dalam jumlah yang sama. Versi lain menyebutkan bahwa istilah “*pajeg*” bermula

¹¹ *Ibid*, hal. 29

¹² *Ibid*, hal. 30

¹³ *Ibid*.

dari kata Bahasa Belanda “*pacht*” yang berarti sewa tanah yang harus dibayar oleh penduduk, terutama di Jawa pada zaman Kolonial Belanda, hingga rakyat terbiasa menyebut *pacht* lama-lama menjadi *pajeg*¹⁴.

Kata “pajak” pertama digunakan dalam Undang-undang Republik Indonesia pada Pasal 23 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 : “segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-undang.”

Istilah asing yang berkaitan dengan pungutan negara yang bersifat sama dengan pajak¹⁵:

1. *Belasting* (Belanda)
2. *Tax* (Inggris)
3. *Steuer* (Jerman)
4. *Impot/Imposer* (Prancis)
5. *Nalog* (Rusia)
6. *Shui* (China)
7. *Kar* (India)
8. *Tassa/tassare* (Italia)

II.1.3 Sistem Pemungutan Pajak

Secara umum ada tiga sistem pemungutan pajak yang digunakan, yaitu *Official Assessment System*, *Self Assessment System*, dan *Withholding System*¹⁶.

a. *Official Assessment System*

Merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Pemerintah (*Fiskus*) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang yang harus dibayar oleh Wajib Pajak. Dalam sistem ini Wajib Pajak bersifat pasif dan menunggu penetapan pajak oleh Fiskus dan kemudian membayar pajak yang

¹⁴ *Ibid*, hal. 31

¹⁵ *Ibid*.

¹⁶ *Ibid*, hal. 181

terutang sesuai dengan besarnya ketetapan pajak yang ditetapkan oleh Fiskus.

b. *Self Assessment System*

Merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, dan tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Dalam sistem ini Wajib Pajak harus aktif untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang, sedangkan Fiskus hanya bertugas memberikan arahan, penyuluhan, pembinaan, pelayanan, dan pengawasan kepada Wajib Pajak agar dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya.

c. *Withholding System*

Merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang dari Wajib Pajak. Dalam sistem ini pihak yang ditentukan sebagai pemungut atau pemotong pajak oleh undang-undang pajak diberi kewenangan dan kewajiban untuk memotong atau memungut pajak yang terutang dari Wajib Pajak dan harus segera menyetorkannya ke kas negara sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pihak ketiga tersebut melakukan kesalahan atau penyimpangan maka kepadanya akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

II.1.3.1 Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia

Pembaharuan perpajakan nasional (*tax reform*) pada tahun 1983 merupakan awal dari kebijakan perpajakan di Indonesia, yaitu melakukan perombakan total mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pembaharuannya antara lain adalah penyederhanaan jenis-jenis pajak; penyederhanaan

ketentuan mengenai cara pemenuhan kewajiban pajak; dan memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak (WP) untuk menghitung/memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terhutang berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan (*Self Assessment system*). Sebelum tahun 1982 sistem perpajakan di Indonesia masih menggunakan *Official Assessment system*, dimana pajak baru terutang setelah dihitung oleh kantor pajak dan pegawai pajak yang menentukan jumlah pajak terutang yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada tanggal 31 Desember 1983, maka pada saat itulah sistem perpajakan Indonesia berubah dari *Official Assessment system menjadi Self Assessment System*.

Ciri-ciri *Official Assessment* adalah sebagai berikut¹⁷:

- a. Wajib Pajak pasif, sedangkan aparatur pajak harus aktif;
- b. Keaktifan aparatur perpajakan tampak sejak mulai mencari Wajib Pajak, mendaftarkan Wajib Pajak baru, mengirimkan SPT setiap tahunnya, memperingatkan Wajib Pajak yang tidak/terlambat menyampaikan SPT, sampai pada masalah mengajukan keberatan di mana Wajib Pajak tidak disyaratkan menyebutkan berapa besarnya pajak terutang menurut perhitungan Wajib Pajak;
- c. Meskipun telah terdaftar sebagai Wajib Pajak tidak otomatis membayar pajak, sebab kewajiban membayar pajak baru muncul apabila Wajib Pajak telah menerima SKP, baik SKP Sementara dalam tahun berjalan, SKP Rampung setelah berakhirnya tahun takwim, SKP Ketetapan Jabatan bila tidak memenuhi peringatan tertulis

¹⁷ *Ibid*, hal. 179

dan tercatat atas kewajiban menyampaikan SPT, maupun SKP Tagihan Kemudian/Susulan/Tambahan bila terjadi kurang bayar karena data baru.

- d. Peranan SPT merupakan sarana Wajib Pajak melaporkan obyek pajak yang diperoleh selama satu tahun takwim dan kekayaan yang dimiliki untuk dikenakan pajak.

Pajak Pendapatan dengan Ordonansi Pajak Pendapatan 1944, Pajak Perseroan dengan Ordonansi Pajak Perseroan 1925, dan Pajak Kekayaan dengan Ordonansi Pajak Kekayaan 1932 menggunakan sistem *Official Assessment*¹⁸.

II.1.3.2 Peralihan Sistem *Official Assessment* Menjadi *Self Assessment*

Meskipun Indonesia kini menggeser sistem perpajakan dari *Official Assessment* menjadi *Self Assessment*, namun apabila diamati dari perkembangannya, penggeseran tersebut dilakukan secara bertahap, terutama pada jenis-jenis pajak yang termasuk pajak langsung. Sejak Indonesia merdeka, sistem perpajakan yang diterapkan adalah *Official Assessment* secara murni. Kemudian khusus terhadap pembayaran dalam tahun berjalan diubah menjadi *Self Assessment*. Akhirnya sejak 1 April 1984 untuk pajak atas penghasilan, dan 1 April 1985 untuk Pajak Pertambahan Nilai menerapkan sistem *Self Assessment* secara murni¹⁹.

Beralihnya penerapan sistem perpajakan dari *Official Assessment* menjadi *Self Assessment* bukan karena salah satu di antara kedua sistem perpajakan tersebut lebih baik, melainkan karena adanya upaya untuk menyesuaikan sistem perpajakan

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid*, hal. 182

dengan perkembangan dalam masyarakat sebagai pihak yang menopang keberhasilan pemungutan pajak. Sebab berhasil/tidaknya pemungutan pajak tergantung dari pelaksana, baik petugas pajak maupun masyarakat Wajib Pajak²⁰.

Self Assessment yang diterapkan pada perundang-undangan perpajakan Indonesia, khususnya pada masa awal reformasi perpajakan tahun 1984, memiliki ciri-ciri sebagai berikut²¹:

- a. Wajib Pajak aktif sejak melakukan kewajiban pertamanya, yaitu mendaftarkan diri sebagai Wajib Pajak. Sehingga terdaftarnya masyarakat sebagai Wajib Pajak adalah atas kemauan Wajib Pajak sendiri;
- b. Terlaksananya pemenuhan kewajiban mengisi dan menyampaikan SPT juga atas keaktifan Wajib Pajak. Setiap awal tahun berikutnya, sebelum sampai pada tanggal 31 Maret, secara aktif Wajib Pajak mengambil formulir SPT yang disediakan Kantor Inspeksi Pajak secara cuma-cuma²². SPT tersebut diisi sekaligus menghitung pajaknya sendiri, menyetorkan kekurangan pajak, dan kemudian melaporkan dengan menyampaikan SPT ke Kantor Inspeksi Pajak sebelum tanggal 31 Maret;
- c. Selama tahun berjalan Wajib Pajak secara aktif melakukan penghitungan dan pembayaran masa (bulanan) dan memberitahukan tentang pelaksanaannya ke Kantor Inspeksi Pajak (Kantor Pelayanan Pajak) setiap bulan. Setiap Wajib Pajak sebagai pemberi kerja harus melakukan pemotongan dan pemungutan pajak sesuai Undang-Undang pajak yang bersangkutan;

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

²² Sekarang disebut Kantor Pelayanan Pajak (KPP)

- d. Aparatur perpajakan dalam sistem *Self Assessment* adalah sebagai pembina, pembimbing, dan pengawas pelaksanaan kewajiban yang dilakukan Wajib Pajak. Apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan dikenakan tindakan yang bersifat sanksi secara administratif berupa penerbitan SKP, STP, dan SKPT.

Beralihnya sistem pemungutan pajak di Indonesia dari *Official Assessment* menjadi *Self Assessment* pada dasarnya merupakan kewajiban, di mana perkembangan masyarakat sebagai akibat keberhasilan pemerintah selalu lebih baik daripada masa sebelumnya. Perkembangan yang dimaksud adalah sebagai akibat keberhasilan pemerintah dalam melakukan pembangunan mengisi kemerdekaan²³.

Beberapa faktor penopang beralihnya sistem perpajakan Indonesia dari sistem *Official Assessment* menjadi *Self Assessment*, adalah²⁴:

a. Tingkat Kecerdasan

Berhasil tidaknya suatu pemungutan pajak (dalam mencapai sasaran pemungutan pajak) sangat tergantung pada beberapa hal dibawah ini:

- 1) Tingkat/mutu perundang-undangan pajak yang bersangkutan
- 2) Pelaksana undang-undang, yaitu aparat perpajakan, sebab meskipun mutu undang-undang perpajakan telah menjamin terciptanya pemungutan pajak yang adil dalam beban dan merata untuk seluruh masyarakat Wajib Pajak, namun apabila pelaksana undang-undang (aparatur perpajakan)

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid*, hal. 183

tidak melaksanakan tugasnya dengan baik maka pencapaian sasaran pemungutan pajak akan mengalami kesulitan.

- 3) Wajib Pajak yang bersangkutan sebagai pelaksana undang-undang. Meskipun undang-undang pajak telah menjamin akan terciptanya pemungutan pajak yang adil dan merata, aparat perpajakan telah berusaha menerapkan ketentuan undang-undang sebagaimana mestinya (*law enforcement*), namun apabila masyarakat Wajib Pajak selalu berusaha menghindar dan melakukan penyelundupan pajak maka cita-cita mencapai pemungutan pajak yang adil dan merata tinggal angan-angan saja.

Dengan demikian yang dimaksud dengan pelaksana undang-undang sebagai faktor penentu berhasilnya pemungutan pajak adalah aparat perpajakan dan Wajib Pajak yang bersangkutan. Apabila tingkat kecerdasan suatu bangsa masih belum dapat dipertanggungjawabkan dalam memahami undang-undang, termasuk undang-undang perpajakan, maka lebih efektif dan efisien bila dalam pemungutan pajak diterapkan sistem yang menempatkan masyarakat Wajib Pajak pada posisi pasif, dan sebaliknya aparat perpajakan harus berperan aktif melakukan penuntutan dan penetapan Sistem pemungutan pajak demikian adalah *Official Assessment*²⁵.

Ciri *Self Assessment* adalah sistem perpajakan yang memberikan kepercayaan kepada masyarakat Wajib Pajak untuk menghitung sendiri pajaknya, kemudian menyetorkan pajak tersebut ke kas negara serta melaporkan segala pelaksanaan pemenuhan kewajiban perpajakan ke kantor pajak. Sistem pemungutan pajak yang menempatkan Wajib Pajak harus aktif ini tidak mungkin dilakukan oleh masyarakat yang masih buta huruf,

²⁵ *Ibid.*

melainkan masyarakat perpajakannya sudah dapat dipertanggungjawabkan serta rela membayar pajak.

b. Pertumbuhan Ekonomi

Peningkatan penerimaan pajak tidak lepas dari pertumbuhan ekonomi. Bila pertumbuhan ekonomi semakin meningkat maka penerimaan pajak akan meningkat pula. Pertumbuhan ekonomi secara teoritis akan menambah pendapatan masyarakat, yang berarti bagi masyarakat yang semula pendapatannya/penghasilannya belum melewati batas bebas pajak (Penghasilan Tidak Kena Pajak) menjadi anggota masyarakat yang pendapatannya melebihi PTKP. Atau dengan kata lain, semula belum menjadi Wajib Pajak karena pertumbuhan ekonomi menjadi Wajib Pajak.

Inti yang terkandung dalam *Self Assessment System* dalam pelaksanaan pemungutan pajak adalah sebagai berikut²⁶:

- a. Suatu kewajiban perpajakan yang dibebankan kepada Wajib Pajak menimbulkan kewajiban yang seimbang dari pihak administrasi pajak (pejabat pajak/Fiskus). Misalnya kewajiban untuk membayar PPh/PPN dalam masa pajak menimbulkan kewajiban Fiskus untuk mengawasi pembayaran tersebut dan sekaligus pembinaan dalam masa pajak pula.
- b. Suatu kewajiban yang dibebankan kepada Wajib Pajak menimbulkan hak yang seimbang. Kewajiban membayar kredit pajak (melalui *Self Assessment System* dan *Withholding Tax*) harus seimbang dengan hak memperoleh pengembalian kelebihan yang seimbang apabila ternyata terdapat kelebihan pembayaran.

²⁶ *Ibid*, hal. 184

- c. Administrasi pajak harus dijalankan berdasarkan asas-asas pemerintahan yang baik. Artinya setiap kekeliruan yang timbul yang bersifat manusiawi dari penerbitan Surat Ketetapan Pajak dan surat keputusan di bidang perpajakan harus segera dibetulkan berdasarkan asas-asas pemerintah yang baik apabila ditemukan adanya kesalahan dalam penerbitannya, baik karena diajukan oleh Wajib Pajak maupun apabila diketahui oleh Fiskus secara jabatan.
- d. Kekeliruan yang bersifat manusiawi dari Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan dibetulkan secara manusiawi. Hal ini berarti kekeliruan dalam Surat Pemberitahuan yang bersifat manusiawi yang dilakukan oleh Wajib Pajak, misalnya salah tulis, salah dalam menambah atau mengurangi, mengalikan atau membagi dan kesalahan lain yang bersifat manusiawi dibetulkan dapat dibetulkan oleh Wajib pajak, dengan konsekuensi apabila akibat pembetulan tersebut terdapat kekurangan pembayaran pajak maka Wajib Pajak harus membayar kekurangan pembayaran pajak tersebut ditambah dengan sanksi bunga apabila pembayaran tersebut dilakukan setelah jatuh tempo pembayaran pajak.
- e. Setiap tindak pidana dalam melaksanakan kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dikenakan sanksi pidana yang seimbang. Perbuatan pidana pelanggaran diancam dengan hukuman kurungan sedangkan tindak pidana yang dilakukan secara sengaja diancam dengan pidana penjara. Di sisi lain Wajib Pajak yang merasa dirugikan oleh Fiskus yang tidak merahasiakan data dan informasi yang telah disampaikannya juga dapat mengajukan tuntutan terhadap pejabat tersebut, dan kepada Fiskus tersebut juga diancam hukuman pidana.

Keuntungan penerapan *Self Assessment System* dalam pemungutan pajak di Indonesia adalah²⁷:

- a. Uang pajak dapat segera masuk ke kas negara tanpa melalui proses penagihan yang bertele-tele. Begitu suatu *taatbestand* terpenuhi maka telah ada utang pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak tanpa menunggu adanya Surat Ketetapan Pajak dari pejabat pajak. Dengan demikian Wajib Pajak dapat segera membayar utang pajak ke kas negara tanpa perlu menunggu ditagih oleh Fiskus. Tindakan penagihan tetap diperlukan, hanya saja tidak dilakukan kepada semua Wajib Pajak tetapi terhadap Wajib Pajak tertentu saja, yaitu Wajib Pajak yang tidak melunasi utang pajak sebagaimana mestinya.
- b. Karena tanpa melalui proses penagihan terhadap semua Wajib Pajak, maka ada unsur efisiensi biaya pemungutan pajak. Fiskus hanya perlu meningkatkan pelayanan dan pengawasan terhadap Wajib Pajak agar mereka memahami dan melaksanakan kewajiban perpajakan secara benar.
- c. Adanya sanksi perpajakan bagi Wajib Pajak yang tidak melaksanakan kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya, baik sanksi administrasi maupun pidana, diharapkan adanya efek jera serta menimbulkan peningkatan kepatuhan di dalam melaksanakan kewajiban perpajakan.
- d. Meningkatkan kebanggaan pada masyarakat karena telah dipercaya oleh negara untuk melaksanakan hak dan kewajiban kenegaraannya tanpa harus selalu dilayani oleh Fiskus, hal ini menunjukkan telah meningkatnya kecerdasan negara.
- e. Meningkatkan kesadaran perpajakan secara sukarela (*voluntary tax compliance*) masyarakat karena tanpa campur tangan

²⁷ *Ibid.*

Fiskus yang besar masyarakat telah memahami tata cara pelaksanaan kewajiban perpajakan secara benar.

- f. Dalam pemungutan pajak di Indonesia sebenarnya secara tidak langsung ketiga sistem pemungutan pajak (*Self Assessment*, *Official Assessment*, dan *Withholding System*) diberlakukan, walaupun dalam Undang-Undang KUP dengan tegas dikatakan bahwa sistem perpajakan Indonesia adalah *Self Assessment*. Dasar "*Self Assessment*" berdasarkan Pasal 12 UU KUP adalah setiap Wajib Pajak membayar pajak terutang sesuai ketentuan Undang-Undang perpajakan dengan tidak menggantungkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak.

Agar terlaksananya "*Self Assessment System*" yang baik dan teratur, maka dibutuhkan pemahaman tentang pajak, penerapan *Law Enforcement* yang dilakukan oleh Pemerintah. Agar Wajib Pajak dapat memahami perpajakan khususnya aturan dan penghitungan pembayaran pajak, maka peran Pemerintah sangatlah penting. Penyuluhan/sosialisasi mengenai aturan perpajakan harus sering dilakukan, terlebih lagi setiap tahunnya dikeluarkan aturan baik Peraturan Perundang-undangan maupun Undang-Undang di bidang perpajakan. Selain itu Pemerintah juga melakukan pembinaan dan pengawasan agar *Self Assessment* berjalan dengan baik. Tugas pemerintah menurut Pasal 12 ayat (3) KUP adalah sebagai *controller* atau pengawas, dimana pemerintah dapat melakukan koreksi terhadap jumlah pajak yang dibayar oleh Wajib Pajak.

Sesuai dengan jiwa reformasi perpajakan di Indonesia maka sistem pemungutan pajak yang dianut oleh Indonesia sejak tahun 1983 adalah sistem *Self Assessment*. Hal ini sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang KUP di mana anggota masyarakat, dalam hal ini Wajib Pajak, diberi

kepercayaan untuk melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan lebih rapi, terkendali, sederhana, dan mudah dipahami oleh anggota masyarakat/Wajib Pajak. Sistem ini digunakan dalam pemungutan PPh, PPN, PPN BM, BPHTB, Bea Meterai, dan beberapa jenis pajak daerah seperti Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Reklame, dan sebagainya.

II.1.4 Prinsip dan Kebijakan dalam Sistem Perpajakan di Indonesia

Sistem perpajakan Indonesia menganut prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kesederhanaan. Disamping itu, sistem perpajakan juga mengacu pada kebijakan pokok sebagai berikut:

1. Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak dalam rangka mendukung penerimaan negara
2. Meningkatkan pelayanan kepastian hukum, dan keadilan bagi masyarakat guna meningkatkan daya saing dalam bidang penanaman modal, dengan tetap mendukung pengembangan usaha kecil dan menengah
3. Menyesuaikan tuntutan perkembangan sosial ekonomi masyarakat serta perkembangan di bidang teknologi informasi
4. Meningkatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban
5. Menyederhanakan prosedur administrasi perpajakan
6. Meningkatkan penerapan prinsip *Self Assessment* secara akuntabel dan konsisten
7. Mendukung iklim usaha ke arah yang lebih kondusif dan komprehensif

II.1.5 Pengertian Wajib Pajak serta Hak dan Kewajiban Wajib Pajak

II.1.5.1 Wajib Pajak

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, 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.

II.1.5.2 Hak dan Kewajiban Wajib Pajak

Wajib Pajak selain memiliki kewajiban dalam membayar pajak juga mempunyai hak yang diberikan oleh undang-undang, yaitu sebagai berikut:

a. Hak-hak Wajib Pajak²⁸:

1. Wajib Pajak mempunyai hak untuk mendapat perlindungan kerahasiaan atas segala informasi yang telah disampaikan kepada Direktorat Jenderal Pajak dalam rangka menjalankan ketentuan perpajakan.
2. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan penundaan pembayaran pajak dalam kondisi kesulitan likuiditas, misalnya mengangsur utang pajak hingga 12 bulan.
3. Wajib Pajak dapat menyampaikan perpanjangan penyampaian SPT Tahunan, baik PPh Badan maupun PPh Pasal 21, misalnya karena laporan keuangan atau laporan hasil audit belum selesai, kesulitan likuiditas, dan alasan lainnya.
4. Wajib Pajak dapat mengajukan pengurangan angsuran jika mengalami kesulitan likuiditas. Melalui PER-10/PJ/2009 Ditjen Pajak memberikan stimulus berupa pengurangan angsuran hingga 25% dengan cara memberitahukan ke Kantor Pajak.

²⁸ *Ibid*, hal. 24

5. Wajib Pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu dapat mengajukan permohonan pengurangan atas pajak terutang. Sebagai contoh, obyek pajak terkena bencana alam atau bagi Wajib Pajak anggota veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan.
6. Dengan alasan-alasan tertentu, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pembebasan atas pemotongan/pemungutan pajak penghasilan.
7. Wajib Pajak yang telah memenuhi kriteria tertentu sebagai “Wajib Pajak patuh” dapat diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan pembayaran pajak dalam jangka waktu paling lambat satu bulan untuk PPN dan tiga bulan untuk PPh sejak tanggal permohonan.
8. Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jenderal Pajak apabila wajib pajak berpendapat bahwa materi atau isi ketetapan pajak-yaitu jumlah rugi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, jumlah besarnya pajak, dan/atau pemotongan atau pemungutan pajak-tidak berjalan sebagaimana mestinya.
9. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Pajak apabila Wajib Pajak berpendapat bahwa materi atau isi keputusan keberatan masih tidak berjalan sebagaimana mestinya.

b. Kewajiban Wajib Pajak²⁹:

1. Mendaftarkan diri untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)/Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak
2. Menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak terutang, termasuk kewajiban pemungut dan pemotong pajak.
3. Mengisi SPT dengan benar, jelas, lengkap, dan dilengkapi dengan tanda tangan.

²⁹ *Ibid*, hal. 25

4. Menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan.
5. Menyimpan pembukuan selama 5 (lima) tahun (daluarsa).
6. Menanggung renteng pembayaran PPN maupun akibat adanya utang pajak. Artinya kita ikut bertanggung jawab melunasi utang meskipun terutang atas nama perusahaan milik kita.

II.1.6 Pajak Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara

Sumber penerimaan negara atau pemerintah dituangkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) untuk pemerintah pusat, sedangkan untuk pemerintah daerah sumber penerimaan dituangkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Dalam APBN dinyatakan bahwa pendapatan negara dan hibah adalah semua penerimaan negara yang berasal dari penerimaan perpajakan, penerimaan negara bukan pajak, serta penerimaan hibah dari dalam negeri dan luar negeri. Anggaran pendapatan negara dan hibah diperoleh dari sumber-sumber di bawah ini³⁰:

- a. Penerimaan perpajakan, yaitu semua penerimaan negara yang terdiri dari pajak dalam negeri dan pajak perdagangan internasional. Penerimaan perpajakan terdiri dari sumber di bawah ini.
 - 1) Pajak dalam negeri, yaitu semua penerimaan negara yang berasal dari Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, cukai, dan pajak lainnya.
 - 2) Pajak perdagangan internasional, yaitu semua penerimaan negara yang berasal dari bea masuk dan bea keluar.
- b. Penerimaan negara bukan pajak, yaitu semua penerimaan yang diterima negara dalam bentuk penerimaan dari sumber daya alam, bagian pemerintah atas laba Badan Usaha Milik Negara (BUMN),

³⁰ *Op. Cit*, hal. 21

penerimaan negara bukan pajak lainnya, serta pendapatan Badan Layanan Umum (BLU).

- c. Penerimaan hibah, yaitu semua penerimaan negara yang berasal dari sumbangan oleh pihak swasta dalam negeri dan pemerintah daerah serta sumbangan oleh pihak swasta dan pemerintah luar negeri, yang tidak perlu dibayar kembali, bersifat tidak wajib dan tidak mengikat, serta tidak secara terus menerus, dialokasikan untuk mendanai kegiatan tertentu.

II.1.7 Fungsi Pajak

Ada berbagai manfaat dari pajak yang dipungut dari masyarakat. Selain sebagai sumber penerimaan negara, pajak juga memiliki berbagai fungsi, yaitu³¹:

1. Fungsi *Budgetair*/Penerimaan

Fungsi *budgetair* (penerimaan) yang disebut juga sebagai fungsi utama pajak atau fungsi fiskal (*fiscal function*) adalah suatu fungsi di mana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku. Fungsi ini disebut sebagai fungsi utama karena inilah yang secara historis pertama kali timbul. Berdasarkan fungsi ini pemerintah (yang membutuhkan dana untuk membiayai berbagai kepentingannya) memungut pajak dari penduduknya melalui berbagai jenis pajak yang ditetapkan atas berbagai segi kehidupan masyarakat sesuai dengan undang-undang pajak yang diadakan untuk itu.

2. Fungsi *Regulerend*/Mengatur

Fungsi *regulerend* (regulasi) atau fungsi mengatur disebut juga fungsi tambahan, yaitu suatu fungsi di mana pajak dipergunakan oleh pemerintah sebagai alat kebijakan untuk mencapai tujuan tertentu. Disebut sebagai fungsi tambahan karena

³¹ *Ibid*, hal. 43

fungsi ini hanya sebagai pelengkap dari fungsi utama pajak, yaitu fungsi *budgetair*. Penerapan fungsi *regulerend* pajak dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu cara yang bersifat positif dan cara yang bersifat negatif.

Penerapan fungsi *regulerend* pajak dengan cara yang bersifat positif maksudnya adalah cara mengatur yang dimaksudkan untuk memberi dorongan ke arah satu tujuan tertentu. Hal ini dilakukan oleh pemerintah untuk mencapai suatu tujuan yang diinginkan terhadap peristiwa atau keadaan dalam negara. Dengan demikian pajak digunakan untuk mengatur perekonomian guna mencapai pertumbuhan yang lebih cepat. Untuk itu pemerintah mengadakan “pemberian perangsangan perpajakan” atau *tax incentive*, yang dapat memberi dorongan kepada Wajib Pajak untuk bekerja, menabung, dan melakukan investasi. Dengan kata lain pajak berfungsi merangsang keinginan Wajib Pajak untuk berproduksi.

Penetapan fungsi *regulerend* dengan cara positif dilakukan antara lain dalam bentuk³²:

- a. Pemberian insentif perpajakan secara tepat guna bagi pengusaha sebagai cara untuk mendorong kegiatan investasi;
- b. Pemberian kelonggaran perpajakan, yang berbentuk pembebasan pajak (*tax holiday*) dan keringanan pajak;
- c. Memberikan pengecualian pengenaan pajak pada daerah tertentu;
- d. Memberikan hak kepada Wajib Pajak untuk melakukan kompensasi kerugian untuk jangka waktu tertentu;
- e. Memberikan penundaan pengenaan pajak dalam jangka waktu tertentu; dan
- f. Memberikan pengurangan pajak.

³² *Ibid*, hal. 44

Penerapan fungsi *regulerend* pajak dengan cara yang bersifat negatif maksudnya adalah cara mengatur yang dimaksudkan untuk mencegah atau menghalangi perkembangan atau menjuruskan kehidupan masyarakat ke arah suatu tujuan tertentu. Fungsi *regulerend* pajak dilakukan oleh pembuat undang-undang pajak (pemerintah bersama dengan DPR) dengan jalan mengadakan peraturan pajak yang memberatkan orang atau badan melakukan suatu hal yang memang ingin diberantas oleh pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada kebijakan pemerintah dan DPR dalam penetapan tarif pajak yang tinggi terhadap barang-barang yang mengganggu kesehatan, seperti alkohol dan rokok guna mencegah dan mengurangi konsumsi atas barang-barang tersebut.

3. Fungsi Redistribusi Pendapatan³³

Fungsi pajak sebagai alat redistribusi pendapat berarti pajak digunakan sebagai salah satu alat untuk mengalihkan kekayaan dari sebagian masyarakat ke golongan masyarakat lain yang berpenghasilan rendah. Hal ini umumnya dilakukan dalam bidang Pajak Penghasilan, khususnya melalui penerapan tarif pajak yang bersifat progresif. Pengenaan pajak dengan tarif pajak progresif dimaksudkan untuk mengenakan pajak yang lebih tinggi kepada golongan masyarakat yang lebih mampu. Masyarakat yang termasuk golongan yang lebih mampu (masyarakat berpenghasilan lebih tinggi) akan dikenakan tarif pajak yang lebih tinggi, sehingga mereka akan membayar pajak lebih tinggi dan akan mengurangi penghasilan yang dapat digunakan untuk konsumsi dan tabungan dalam persentase yang lebih besar dari masyarakat yang penghasilannya lebih rendah. Uang pajak tersebut kemudian dipakai untuk membiayai proyek-proyek pembangunan yang terutama dinikmati oleh masyarakat berpenghasilan rendah, seperti

³³ *Ibid*, hal. 48

pembangunan waduk, saluran irigasi, sekolah (SD, SMP, dan SMA) negeri, Puskesmas, dan lain-lain. Dengan demikian pajak secara tidak langsung digunakan pemerintah untuk melakukan redistribusi pendapatan masyarakatnya.

4. Fungsi Demokrasi³⁴

Fungsi demokrasi dimaksudkan bahwa pajak merupakan salah satu perwujudan dari sistem kekeluargaan dan kegotongroyongan rakyat yang sadar akan baktinya kepada negara. Dengan membayar pajak rakyat berperan serta dalam pelaksanaan kehidupan kenegaraan, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan. Pemenuhan kewajiban perpajakan berarti warga negara telah ikut serta melaksanakan demokrasi karena hasil penerimaan pajak akan digunakan oleh pemerintah untuk membiayai kehidupan berbangsa dan bernegara, guna mencapai tujuan negara yang telah ditetapkan bersama oleh semua komponen bangsa.³⁵

II.1.8 Pajak ditinjau dari lembaga pemungutnya

Ditinjau dari lembaga pemungutnya, pajak dibedakan menjadi dua, yaitu pajak pusat (disebut juga pajak negara) dan pajak daerah. Pembagian jenis pajak ini di Indonesia terkait dengan hirarkhi pemerintah yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Secara garis besar hirarkhi pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi dua, yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota³⁶.

1. Pajak Pusat³⁷

Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui undang-undang, di mana wewenang pemungutannya ada

³⁴ *Ibid*, hal. 49

³⁵ *Ibid*, hal. 43

³⁶ *Ibid*, hal. 141

³⁷ *Ibid*.

pada pemerintah pusat, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat dan pembangunan. Pajak pusat dipungut oleh pemerintah pusat yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Kementerian Keuangan dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara pada umumnya. Yang termasuk pajak pusat di Indonesia saat ini adalah :

- a. Pajak Penghasilan (PPh)
 - b. Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN)
 - c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)
 - d. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - e. Bea Meterai
 - f. Bea Masuk, Bea Keluar (Pajak Ekspor), dan Cukai (yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai Kementerian Keuangan).
2. Pajak Daerah (berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009)³⁸

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di daerah.

Dalam Pasal 1 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 Nomor 53 Tahun 2010 tentang tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah dijelaskan mengenai definisi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

³⁸ *Ibid*, hal. 144

Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintah Daerah, Kabupaten/Kota, yang selanjutnya disebut Pemerintah Daerah, adalah Bupati/Walikota dan perangkat daerah kabupaten/kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah kabupaten/kota.

Pada tahun 2009 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 telah diganti oleh pemerintah daerah bersama dengan DPR dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Daerah dan Retribusi Daerah, yang berlaku sejak 1 Januari 2010. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, Pasal 2 ayat (2) pajak daerah yang diberlakukan di Indonesia adalah sebagaimana di bawah ini³⁹:

- 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; dan
 - 5) Pajak Rokok
- b. Pajak Kabupaten/Kota, yang 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 Parkir;
 - 8) Pajak Air Tanah;

³⁹ *Ibid*, hal. 145

- 9) Pajak Sarang Burung Walet;
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

II.2 Pajak Penghasilan (PPh)

II.2.1 Pengertian Pajak Penghasilan

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan terhadap subyek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam satu tahun pajak.

Dalam penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, disebutkan bahwa Undang-Undang ini mengatur pengenaan Pajak Penghasilan terhadap subyek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Subjek pajak tersebut dikenakan pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan, dalam Undang-Undang ini disebut Wajib Pajak. Wajib pajak dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenai pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak.

II.2.2 Subyek Pajak Penghasilan

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan menyebutkan, yang menjadi subyek pajak adalah:

- a. 1) orang pribadi;
- 2) warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak;
- b. badan; dan
- c. Bentuk Usaha Tetap

Penjelasan mengenai orang pribadi, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak, badan, dan bentuk usaha tetap adalah sebagai berikut⁴⁰:

a. Orang pribadi

Sebagai subyek pajak, orang pribadi dapat bertempat tinggal atau berada di Indonesia ataupun di luar Indonesia.

b. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak

Dalam hal waris, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan merupakan subyek pajak pengganti, yaitu menggantikan ahli waris. Penunjukkan warisan yang belum terbagi sebagai subyek pajak pengganti dimaksudkan agar pengenaan pajak atas penghasilan yang berasal dari warisan tersebut tetap dapat dilaksanakan.

c. Badan

Badan merupakan sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak. Sebagai contoh, perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, 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.

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) merupakan subyek pajak, tanpa memperhatikan nama dan bentuknya. Dengan begitu, setiap unit tertentu dari badan pemerintah-misalnya lembaga, badan, dan sebagainya yang dimiliki oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah-yang menjalankan usaha atau melakukan kegiatan untuk memperoleh penghasilan merupakan subyek pajak.

d. Bentuk Usaha Tetap

⁴⁰ Yustiono Prastowo, Panduan Lengkap Pajak, Cet.2, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2010.

Bentuk Usaha Tetap (BUT) merupakan bentuk usaha yang digunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia untuk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia.

II.2.3 Sistem Pemungutan Penghasilan di Indonesia

Pajak Penghasilan di Indonesia menganut cara penetapan dengan sistem *Self Assessment*, yang memberi wewenang, kepercayaan, dan tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Wajib Pajak harus aktif untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang, sedangkan *Fiskus* hanya bertugas memberikan arahan, penyuluhan, pembinaan, pelayanan, dan pengawasan kepada Wajib Pajak agar dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Dalam *Self Assessment System* yang dianut oleh Pajak Penghasilan, juga dikenal cara pembayaran melalui pihak ketiga atau yang dikenal dengan *Withholding System*. Pihak ketiga yang ditentukan sebagai pemungut atau pemotong pajak oleh undang-undang pajak diberi kewenangan dan kewajiban untuk memotong atau memungut pajak yang terutang dari Wajib Pajak dan harus segera menyetorkannya ke kas negara sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Beberapa jenis pajak yang menggunakan *Withholding System* diatur dalam Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 21, tentang Pajak Penghasilan Karyawan, PPh Pasal 22 tentang Pajak Penghasilan impor barang dan

rekanan, PPh Pasal 23 tentang Pajak Penghasilan atas bunga, dividen, royalti, hadiah, sewa, imbalan, dan sebagainya.

II.2.4 Obyek Pajak Penghasilan

Obyek pajak (penghasilan) adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan bentuk apapun. Hal tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Di dalam Pasal yang sama disebutkan juga penghasilan yang termasuk dalam obyek Pajak Penghasilan, termasuk:

- a. Pengantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini;
- b. Hadiah dari undian, pekerjaan, atau kegiatan dan penghargaan,
- c. Laba usaha;
- d. Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta, termasuk:
 - 1) Keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;
 - 2) Keuntungan karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota yang diperoleh perseroan, persekutuan, dan badan lainnya;
 - 3) Keuntungan karena likuidasi, penggabungan, perleburan, pemekaran, pemecahan, pengambilalihan usaha, atau reorganisasi dengan nama dan bentuk apapun;

- 4) Keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan, atau simbangan, 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
- 5) Keuntungan karena penjualan atau pengalihan sebagian atau seluruh hak penambangan, tanda turut serta dalam pembiayaan, atau permodalan dalam perusahaan pertambangan.
 - e. Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan pengembalian pajak;
 - f. Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;
 - g. Dividen, dengan nama dan bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;
 - h. Royalti atau imbalan atas penggunaan hak;
 - i. Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
 - j. Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala;
 - k. Keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - l. Keuntungan selisih kurs mata uang asing;
 - m. Selisih lebih karena penilaian kembali aktiva;
 - n. Premi asuransi;
 - o. Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari wajib pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas;

- p. Tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenai pajak;
- q. Penghasilan dari usaha berbasis syariah;
- r. Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai ketentuan umum dan tata cara perpajakan; dan
- s. Surplus Bank Indonesia.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan menggolongkan penghasilan yang dikenai pajak bersifat final yaitu:

- a. Penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi;
- b. Penghasilan berupa hadiah undian;
- c. Penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangan yang diterima oleh perusahaan modal ventura;
- d. Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan;
- e. Penghasilan tertentu lainnya yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam ayat (1), penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat ini merupakan obyek pajak. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan antara lain:

- Perlu adanya dorongan dalam rangka perkembangan investasi dan tabungan masyarakat;
- Kesederhanaan dalam pemungutan pajak;
- Berkurangnya beban administrasi baik bagi Wajib Pajak maupun Direktorat Jenderal Pajak;
- Pemerataan dalam pengenaan pajaknya; dan
- Memperhatikan perkembangan ekonomi dan moneter,

Atas penghasilan-penghasilan yang dikenai pajak bersifat final tersebut perlu diberikan perlakuan tersendiri dalam pengenaan pajaknya. Perlakuan tersendiri dalam pengenaan pajak atas jenis penghasilan tersebut termasuk sifat, besarnya, dan tata cara pelaksanaan pembayaran, pemotongan, atau pemungutan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan termasuk dalam penghasilan yang dikenakan Pajak yang bersifat final dengan tarif tertentu, dimana penghasilan tersebut hanya dikenakan pajak berdasarkan tarif yang ditentukan dalam peraturan pemerintah dan tidak perlu dilaporkan kembali dalam SPT.

Berkaitan dengan pengenaan Pajak Penghasilan bersifat final terhadap pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, diterbitkan pula Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setor Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang ditetapkan pada tanggal 4 Mei 2010.

Peraturan ini diterbitkan dalam rangka memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak dan pengamanan penerimaan negara.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 menyebutkan :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau Risalah Lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) dalam pasal yang sama menerangkan bahwa pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setor Pajak yang bersangkutan.

Ditegaskan dalam ayat (3) Pasal 1 tersebut diatas, yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II.2.5 Tarif Pengenaan Pajak Penghasilan Final Untuk Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Wajib Pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan. Hal ini diatur dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 jo. PP 27 Tahun 1996 jo. PP Nomor 79 Tahun 1999 jo. PP Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dalam Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi:

Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Pasal 4 ayat (2) PP Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan menyebutkan bahwa: Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, kecuali:

- a. Dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
- b. Dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut Risalah Lelang tersebut.

Pasal 4 ayat (3) PP Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun pajak sebelumnya.

II.2.6 Contoh penghitungan pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Tuan A memiliki sebidang tanah Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/Penebel di daerah Penebel, Tabanan. Tanah tersebut akan dijual kepada Tuan B dengan harga transaksi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sebelum Akta Jual Beli dapat dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT daerah Kabupaten Tabanan, maka para pihak, yaitu Tuan A sebagai penjual dan Tuan B sebagai pembeli harus melaksanakan kewajiban perpajakan, yaitu kepada Tuan A dikenakan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebesar 5% dari harga transaksi, yaitu:

$$5\% \times \text{Rp. } 200.000.000,00 = \text{Rp. } 10.000.000,00$$

Tuan A wajib membayar sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pajak tersebut bersifat final, yang artinya hanya dikenakan sekali dalam setiap transaksi.

II.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

II.3.1 Pengertian BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baru dikenal pada tahun 1997 dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Perubahan terakhirnya adalah BPHTB yang semula digolongkan sebagai Pajak Pusat saat ini diatur dan masuk ke dalam golongan Pajak Daerah, berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang dimaksud dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak

atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan⁴¹. Namun dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak ditemukan lagi definisi yang jelas mengenai BPHTB, hanya disebutkan dalam Pasal 1 angka 41 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/bangunan atau yang biasa disingkat BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak tanah dan bangunan yang dapat dikatakan relatif baru dihidupkan kembali di Indonesia dan secara resmi baru diberlakukan sejak tanggal 1 Juli 1998. Dasar hukum pemungutan BPHTB di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada masa lalu di Indonesia ada pungutan pajak yang diberlakukan terhadap masyarakat dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Yang dimaksud dengan 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 *Staatsblad* 1834 Nomor 27.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Dengan

⁴¹ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 2.

demikian sejak diundangkannya UUPA maka Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku. Dengan pertimbangan tersebut diatas dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya UUPA, perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal inilah yang mendasari lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1999 tentang BPHTB.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, baik yang diperoleh karena pemindahan hak maupun karena perolehan hak baru dari pemerintah. Dengan demikian yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pemindahan hak merupakan suatu peristiwa atas perbuatan hukum yang terjadi antara orang pribadi atau badan dengan orang pribadi atau badan lain yang mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan beralih dari pemilik lama kepada pihak lain, yang meliputi antara lain jual beli, hibah, hibah wasiat, waris, hadiah, lelang, pemasukan dalam perseroan, dan sebagainya. Perolehan hak baru dari pemerintah merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh dari negara (pemerintah), baik karena kelanjutan pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak⁴².

II.3.2 Beralihnya BPHTB dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah

Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB termasuk dalam pajak pusat yang dipungut oleh pemerintah pusat dan wajib dibayarkan oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan ke kantor

⁴² *Op. Cit*, hal. 161

pajak setempat. Namun semenjak diundangkannya Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut pada tanggal 15 September 2009, kewenangan memungut BPHTB beralih dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), dan untuk di Kabupaten Tabanan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

II.3.3 Subyek BPHTB

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juncto Pasal 86 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

II.3.4 Obyek BPHTB

Yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah meliputi:

- a. Pemindahan hak karena:
 1. Jual beli;
 2. Tukar-menukar;
 3. Hibah;
 4. Hibah wasiat;
 5. Waris;
 6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. Penunjukkan pembeli dalam lelang;
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. Penggabungan usaha;
 11. Peleburan usaha;
 12. Pemekaran usaha;
 13. Hadiah;
- b. Pemberian hak baru karena:
1. Kelanjutan pelepasan hak;
 2. Di luar pelepasan hak.

Ayat (3) Undang-undang Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- f. Hak Pengelolaan.

II.3.5 Dasar Pengenaan BPHTB

Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur mengenai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam ayat (1) disebutkan bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.

Ayat (2) dari Pasal 87 dalam Undang-Undang yang sama menyebutkan bahwa Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;

- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Berdasarkan Pasal 90 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah juncto Pasal 9 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, ditetapkan saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- Ayat (2) pasal yang sama menyebutkan pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

II.3.6 Tarif Pengenaan Pajak Penghasilan Final Untuk Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Ayat (3) Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan, jika Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Ayat (4) besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Ayat (5) 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, Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Ayat (6) Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menetapkan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Menurut penjelasan Pasal 79 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penelitian nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

II.3.7 Contoh penghitungan pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Tuan B ingin membeli tanah milik Tuan A dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1234/Penebel di daerah Penebel, Tabanan. Tanah tersebut akan dijual kepada Tuan B dengan harga transaksi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sebelum Akta Jual Beli dapat dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT daerah Kabupaten Tabanan, maka para pihak, yaitu Tuan A sebagai penjual dan Tuan B sebagai pembeli harus melaksanakan kewajiban perpajakan, yaitu kepada Tuan B sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebesar 5% dari harga transaksi dikurangi NPOPTKP, yaitu:

$$5\% \times (\text{Rp. } 200.000.000,00 - \text{Rp. } 60.000.000,00)$$

$$5\% \times \text{Rp. } 140.000.000,00 = \text{Rp. } 7.000.000,00$$

Tuan B wajib membayar sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan pajak tersebut bersifat final, yang artinya hanya dikenakan sekali dalam setiap transaksi.

Dikarenakan BPHTB tidak lagi merupakan kewenangan pemerintah pusat dan beralih menjadi kewenangan pemerintah daerah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka BPHTB tidak lagi dibayarkan ke kantor pajak, melainkan melalui Dinas Pendapatan Daerah setempat.

II.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang lebih dikenal dengan PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran data pendaftaran tanah.

Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar, karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta.

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 6 ayat (2) disebutkan bahwa: dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kemudian dalam Pasal 7 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Pasal inilah yang menjadi cikal bakal dibuatnya suatu peraturan khusus yang mengatur mengenai PPAT di Indonesia. Aturan atau kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah/PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁴³. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁴⁴. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya⁴⁵.

Pasal 2 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok

⁴³ Pasal 1 angka 1 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁴ Pasal 1 angka 4 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁵ Pasal 1 angka 8 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dalam ayat (2) PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa: Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (1) diatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Pasal 2 ayat (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar, karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.

II.5 Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, terdapat dua pihak (para penghadap) yaitu pihak penjual dan pihak pembeli yang sepakat untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu pihak penjual yang melepaskan hak atas tanah dan/atau bangunannya dan mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut kepada pihak pembeli, dan pihak lain yaitu pembeli yang melakukan pembayaran atas hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperolehnya. Dalam perjanjian yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut terdapat suatu asas kebebasan berkontrak.

Di dalam literatur biasa disebutkan asas-asas hukum kontrak yang klasik adalah:

1. Kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata)
2. Konsensualisme
3. Kekuatan mengikat (Pasal 1331 KUH Perdata)

Asas bahwa orang bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapa pun menyimpulkan adanya kebebasan dari seseorang untuk dapat melakukan hubungan khususnya dalam bidang hukum⁴⁶. Kebebasan berkontrak biasa digambarkan sebagai kebebasan untuk atas kepentingan sendiri dan demi

⁴⁶ Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, hal 12

pengalamannya sendiri menentukan untuk mengadakan kontrak tersebut, kapan dan dengan siapa serta dengan memakai isi kontrak yang diinginkan.

Kebebasan berkontrak dalam arti kata materiil berarti bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak mengenai hal yang diinginkannya asalkan causa-nya halal. Kebebasan berkontrak dalam arti kata formil adalah perjanjian yang terjadi atas setiap kehendak dari para pihak. Dengan perkataan lain, setiap kata sepakat yang tercapai di antara para pihak (*consensus*) dapat menimbulkan perjanjian atau disebut konsensualitas.

Dasar asas kebebasan berkontrak ada pada Pasal 1338 KUH Perdata yang berisi:

Ayat (1): Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ayat (2): Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Ayat (3): Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

II.6 Kabupaten Tabanan

Kabupaten Tabanan merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Bali, terletak sekitar 35 km di sebelah barat kota Denpasar. Kabupaten Tabanan terdiri dari 10 kecamatan, 113 desa, 729 banjar adat dan 333 desa adat⁴⁷. Dengan topografi dataran tinggi di wilayah Tabanan bagian utara yang merupakan daerah pegunungan dan daerah selatan yang merupakan daerah pantai atau dataran rendah, menjadikan Kabupaten Tabanan kaya akan pemandangan indah. Terdapat 25 objek dan daya tarik wisata yang terdiri atas objek wisata alam sebanyak 17 objek, 1 objek wisata sejarah, dan objek wisata budaya sebanyak 7 objek⁴⁸. Salah

⁴⁷ www.id.m.wikipedia.org/wiki/kabupaten_tabanan

⁴⁸ www.tabanankab.go.id

satu objek wisata yang terkenal adalah pantai Tanah Lot, pemandian air panas di daerah Penebel, dan Gunung Batukaru.

Potensi unggulan Kabupaten Tabanan adalah bidang pertanian karena sebagian besar mata pencaharian soko guru perekonomian daerah, serta penggunaan lahan wilayah Tabanan masih didominasi bidang pertanian dalam arti luas⁴⁹. Didukung oleh masih banyaknya areal persawahan yang berundag-undag dan areal pantai yang masih belum banyak terjamah membuat banyak investor baik lokal maupun asing memilih daerah ini sebagai daerah pariwisata. Banyak hotel berbintang dan villa pribadi yang didirikan diatas tanah berkontur di daerah Tabanan. Selain itu jarak yang tidak terlalu jauh dengan pusat kota Denpasar membuat perkembangan Kabupaten Tabanan juga cukup pesat, terlihat dari banyaknya ruko, rukan, perumahan dan berbagai fasilitas penunjangnya. Otomatis dari perkembangan tersebut makin banyak transaksi di bidang pertanahan yang terjadi disana. Peralihan peruntukan tanah dari lahan pertanian menjadi perumahan atau akomodasi pariwisata di wilayah Tabanan tidak dapat terelakkan, sehingga lambat laun terjadi peralihan kepemilikan tanah dari tanah warga setempat kepada investor bidang pariwisata. Disinilah peran serta PPAT diperlukan, sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Di Kabupaten Tabanan terdapat kurang-lebih 27 PPAT yang meliputi wilayah Pupuan, Selemadeg Barat, Selemadeg Tengah, Selemadeg Timur, Kerambitan, Tabanan Kota, Kediri, Marga, Penebel dan Baturiti.

Dalam membuat akta peralihan hak atas tanah dan/bangunan ataupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, para pihak diwajibkan untuk membayarkan kewajiban pajaknya terlebih dahulu yaitu Pajak Penghasilan (PPh) ataupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Dengan beralihnya BPHTB menjadi kewenangan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka diperlukan Peraturan Pelaksana sebagai acuan pelaksanaan

⁴⁹ Ibid.

pemungutan BPHTB. Untuk itu diterbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 31 Desember 2010. Peraturan Daerah ini erat kaitannya dengan perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT.

Berdasarkan data dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Tabanan, pada tahun 2010 penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Tabanan mencapai angka Rp. 7.675.968.113,00 atau Rp 1 Milyar lebih tinggi dari target penerimaan pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan untuk penerimaan Pajak Penghasilan Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebesar Rp. 4.564.278.870,00.

II.7 Keterkaitan Profesi PPAT dengan Pelaksanaan Pemungutan PPh dan BPHTB

Dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, profesi PPAT berkaitan erat dengan perpajakan. Selain itu PPAT juga disebut sebagai agen pajak yang membantu pemerintah khususnya Kantor Pajak untuk memungut pajak dari para penjual dan pembeli yang datang sebagai penghadap PPAT dalam membuat akta-akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak yang berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dalam beberapa peraturan perpajakan disebutkan secara jelas bahwa Notaris/PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban Wajib Pajak atas pembayaran pajak, diantaranya adalah:

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.

Pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun

2010 tentang BPHTB): Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau Risalah Lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB menyebutkan sanksi yang tegas, yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Ayat (2) menyebutkan: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Selain aturan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan atas Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, PPAT/Notaris juga disebut secara jelas dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 1 ayat (1) Per-26/PJ/2010 menyebutkan :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau Risalah Lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) dalam pasal yang sama menerangkan bahwa pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke kas negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan

dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setor Pajak yang bersangkutan.

Ditegaskan dalam ayat (3), yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II.8 Validasi SSB BPHTB

Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah para pihak (calon penjual dan calon pembeli) telah menyelesaikan kewajiban perpajakannya atas pengalihan hak atas tanah, yaitu untuk calon penjual wajib menyerahkan bukti lunas Pajak Penghasilan (final) atas tanah dan/atau bangunan tersebut dengan memberikan bukti setor SSP, sedangkan untuk calon pembeli wajib melunasi BPHTB dan memberikan bukti setor SSB BPHTB yang telah divalidasi untuk diserahkan kepada PPAT.

Sering kali dalam praktek ditemui kendala Akta Jual Beli belum dapat ditandatangani karena SSB belum selesai divalidasi. Validasi SSB memegang peranan penting dalam pembuatan Akta Jual Beli. Pengertian validasi itu sendiri tidak ditemukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Dalam Bahasa Inggris validasi atau *validation* berarti⁵⁰ :

1. *The act of validating , finding or testing the truth of something (Princeton's WordNet).*
2. *The cognitive process of establishing a valid proof (Princeton's WordNet).*
3. *The act of giving validity (Webster Dictionary).*

⁵⁰ <http://www.definitions.net/definition/validation>

Validasi SSB dapat diartikan sebagai proses pengesahan/kroscek bahwa BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli/Wajib Pajak telah masuk ke Kas Negara setelah dibayarkan sebelumnya ke bank persepsi yang menerima pembayaran BPHTB dimaksud⁵¹.

II.9 Tanggung Jawab Perpajakan PPAT dalam Membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Berdasarkan uraian mengenai pajak, aturan perpajakan dan keterkaitan profesi PPAT dalam perpajakan dan berbagai teori lainnya yang telah diuraikan sebelumnya, maka selanjutnya akan dibahas mengenai analisa tentang tanggung jawab perpajakan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tabanan.

II.9.1 Tanggung jawab PPAT terhadap harga jual yang disampaikan para penghadap yang tidak sesuai dengan harga jual sebenarnya yang bertujuan untuk mengurangi pajak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang lebih dikenal dengan PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam Pasal 2 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

⁵¹ <http://www.forum.detik.com>

Dalam penelitian ini perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang ditekankan adalah jual beli. Dalam setiap jual beli, PPAT berhadapan dengan dua pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli. Sebelum datang ke hadapan PPAT untuk membuat akta otentik sebagai bukti pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut, pihak penjual dan pihak pembeli ini telah membuat suatu kesepakatan. Kesepakatan ini termasuk juga kesepakatan untuk menentukan harga, cara pembayaran dan kesepakatan-kesepakatan lainnya mengenai peralihan hak atas tanah.

Karena sistem hukum perdata kita menganut sistem terbuka, setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi antara para pihak (kebebasan berkontrak) menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat di antara pihak-pihak tersebut (kekuatan mengikat)⁵². Akta otentik berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli, dimana di dalamnya terdapat kesepakatan, baik kesepakatan mengenai letak, luas dan batas tanah dan/atau bangunan yang dijual, kesepakatan harga, dan kesepakatan lainnya yang tercantum dalam akta tersebut memiliki kekuatan yang mengikat baik kepada pihak penjual maupun pembeli.

Berdasarkan penjelasan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan, dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar, karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta. Dalam kaitannya dengan perpajakan, PPAT memiliki kewajiban untuk meminta bukti pembayaran pajak baik kepada pihak penjual maupun pembeli. Pihak penjual sebagai pihak yang nantinya akan menerima penghasilan dari obyek jual beli, wajib membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) dan pihak pembeli yang nantinya akan memperoleh

⁵² Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, hal 11

suatu hak atas tanah wajib membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebagai bukti telah dibayarkannya pajak-pajak tersebut, maka PPAT meminta tanda bukti pembayaran pajak, yaitu SSP atau Surat Setor Pajak Penghasilan kepada penjual dan SSB (Surat Setor Bea-PHTB) kepada pembeli.

Dalam proses pembuatan Akta, selain mengecek kebenaran data Sertipikat atas tanah yang menjadi obyek jual beli dan meminta asli Sertipikat atas tanah, PPAT juga wajib meminta kelengkapan data-data kepada para pihak, diantaranya adalah:

1. Kartu identitas para pihak (KTP);
2. Surat nikah (untuk penjual/pembeli yang terikat perkawinan);
3. Kartu Keluarga;
4. Persetujuan suami/istri (apabila penjual terikat perkawinan dengan harta campur/tanpa perjanjian kawin);
5. Surat keterangan tanah tidak sengketa dari penjual;
6. Bukti lunas pembayaran PBB;
7. Bukti lunas pembayaran PPh (SSP); dan
8. Bukti pembayaran BPHTB (SSB).

Setelah seluruh data-data tersebut dilengkapi oleh para pihak barulah PPAT dapat membuat Akta Jual Beli (AJB).

Selanjutnya setelah Akta Jual Beli selesai dibuat dan ditandatangani, PPAT memiliki kewajiban untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai kewajiban tersebut. Disebutkan pada Pasal 103 ayat (1) dalam peraturan tersebut, bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak, PPAT wajib

menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Salah satu dokumen penting yang diperlukan adalah bukti pelunasan pembayaran PPh dan BPHTB. Dasar hukum atas keharusan menyerahkan bukti pelunasan PPh dan BPHTB adalah Pasal 103 ayat (2) huruf h dan i Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

Huruf h Pasal 103 ayat (2): bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang;

Huruf i Pasal 103 ayat (2): bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam prakteknya untuk mengurangi beban pajak baik yang dibebankan kepada pihak penjual maupun pembeli, para pihak tersebut dapat saja membuat kesepakatan untuk tidak mencantumkan harga jual yang sebenarnya, dan yang banyak dilakukan adalah mencantumkan harga dalam Akta Jual Beli diatas harga NJOP obyek jual beli, sehingga pajak yang dibayarkan lebih sedikit dibandingkan dengan mencantumkan harga

riilnya. Dalam membuat Akta Jual Beli ini PPAT berkewajiban untuk menanyakan harga transaksi kepada para pihak, dari keterangan yang diberikan oleh para pihak itulah dibuatkan suatu Akta Jual Beli. Harga tersebut nantinya akan disebutkan dalam lembar keempat blanko Akta Jual Beli, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----“

Untuk menjawab pertanyaan mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta apabila diketahui harga yang disampaikan oleh para penghadap (para pihak) bukan merupakan harga yang sebenarnya untuk mengurangi beban pajak, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

Apa yang dipertanggungjawabkan oleh PPAT adalah kegiatan menyusun (dalam hal ini mengisi blanko yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan), membacakan dan menandatangani akta, sehingga PPAT tidak membuktikan kebenaran material dari akta tersebut. PPAT menjamin isi akta berdasarkan apa yang disampaikan oleh para pihak, artinya bahwa yang dicatatkan oleh PPAT itu benar adalah kehendak dari para pihak, termasuk juga dalam hal menentukan harga jual obyek jual beli tersebut. PPAT tidak boleh mencampuri atau mengintervensi para pihak dalam menentukan harga, karena penentuan harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli adalah merupakan salah satu dari bentuk kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPAT akan bertanggungjawab atas harga tersebut hanya jika PPAT ikut serta dalam penentuan harga transaksi yang tidak sesuai dengan harga riilnya. Namun apabila PPAT tidak ikut serta menentukan harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya tersebut, maka pihak penjual dan pembeli yang

bertanggung jawab atas hal tersebut. Jika ditemui kekurangan pembayaran pajak oleh pihak penjual dan pembeli, maka tanggung jawabnya merupakan tanggung jawab pihak penjual dan pembeli itu sendiri sebagai Wajib Pajak. PPAT tidak bertanggung jawab atas kekurangan pajak yang terjadi akibat keterangan dari kliennya mengenai harga jual-beli yang tidak menggunakan harga riil. Sekali lagi ditegaskan selama PPAT tidak ikut serta dan intervensi dalam penentuan harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli, maka PPAT tidak bertanggung jawab terhadap harga jual-beli tersebut seandainya dikemudian hari ditemukan bukti bahwa harga tersebut bukan merupakan harga riil. Dalam hal ini PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan profesinya⁵³.

Dalam kaitannya dengan Pajak Penghasilan, ketentuan mengenai validasi dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak PER-20/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yaitu:

Pasal 1 ayat (2): Pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi Surat Setor Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setor Pajak yang bersangkutan.

Pasal 2 ayat (1): Untuk keperluan penelitian Surat Setor Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau kuasanya harus mengajukan formulir penelitian Surat Setoran Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Jenderal Pajak ini.

⁵³ Wawancara dengan Bapak I Gst Ngurah Agung Diatmika, SH, Ketua Notaris dan PPAT Provinsi Bali, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan.

Di Kabupaten Tabanan sendiri, untuk Surat Setor Pajak Penghasilan (SSP) tidak memerlukan validasi, namun bukti pembayaran Pajak Penghasilan (SSP) merupakan syarat penting yang digunakan untuk proses pembuatan Akta Jual Beli yang harus diserahkan dan ditunjukkan kepada PPAT.

II.9.2 Aturan yang digunakan untuk pembayaran pajak PPh dan BPHTB berkaitan dengan Akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dibuat dihadapan PPAT berkaitan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dalam transaksi jual beli antara pihak penjual dan pembeli yang datang sebagai penghadap kepada PPAT, sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai bukti terjadinya peralihan hak, PPAT yang juga bertugas sebagai agen pajak, menjelaskan terlebih dahulu bahwa para penghadap, yaitu pihak penjual dan pembeli untuk membayarkan pajak. Pihak penjual sebagai pihak yang akan menerima penghasilan dari penjualan tanah dan/atau bangunan, wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh), yang menurut Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan termasuk penghasilan yang dikenai pajak bersifat final. Kemudian kepada pihak pembeli sebagai pihak yang akan memperoleh hak atas tanah dan/bangunan, PPAT menjelaskan kepadanya untuk membayarkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Dikarenakan adanya aturan baru mengenai BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan diikuti dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dimana semula BPHTB masuk kedalam pajak pusat yang dipungut oleh pemerintah pusat melalui kantor pajak, menjadi pajak daerah yang dibayarkan wajib kepada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), maka PPAT harus melakukan sosialisasi kepada kliennya⁵⁴. Dikarenakan Undang-Undang dan

⁵⁴ *Ibid*

Peraturan Daerah mengenai peralihan BPHTB kepada Dinas Pendapatan Daerah tergolong baru diundangkan dan kurangnya sosialisasi dari pihak-pihak terkait, maka dalam prakteknya masih banyak ditemukan ketidaktahuan dan ketidakpahaman masyarakat mengenai aturan baru pembayaran BPHTB sebagai salah satu syarat agar Akta Jual Beli dapat dibuat dan ditandatangani.

Dalam setiap transaksi yang mengharuskan para penghadapnya membayar PPh dan BPHTB, PPAT melakukan sosialisasi dengan menjelaskan mengenai adanya peraturan baru di bidang perpajakan khususnya mengenai BPHTB dimana saat ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB tidak lagi dibayarkan ke kantor pajak setempat melainkan kepada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) dan kemudian dibayarkan melalui Bank persepsi, yaitu Bank Pembangunan Daerah setempat. Adapun cara pembayaran dan jumlah yang harus dibayarkan tetap sama dengan aturan yang lama, hanya saja saat ini BPHTB menjadi kewenangan pemerintah daerah. Berdasarkan wawancara penulis kepada I Gusti Ngurah Agung Diatmika, SH, PPAT di Kabupaten Tabanan, yang juga merupakan Ketua Notaris dan PPAT Provinsi Bali, dengan kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, maka setiap akan dilakukannya transaksi jual beli, maka PPAT harus berulang kali menjelaskan kepada setiap kliennya adanya aturan baru tersebut.

Terlepas dari tugas Notaris dan/atau PPAT untuk melakukan sosialisasi, dalam peraturan-peraturan perpajakan yang baru, terdapat juga beberapa peraturan yang berkaitan dengan profesi Notaris/PPAT, yaitu:

Dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 menyebutkan :

“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau Risalah Lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) dalam pasal yang sama menerangkan bahwa pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setor Pajak yang bersangkutan.

Ditegaskan dalam ayat (3), yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain aturan tersebut diatas, dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010, mengatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 10 Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan atas Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.

Pasal 11 Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan atas Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pasal 24 ayat (1) Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan atas Hak atas Tanah dan/atau Bangunan menyebutkan sanksi yang tegas, yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Ayat (2) menyebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut secara tegas terdapat hubungan yang erat antara profesi Notaris dan/atau PPAT dengan hukum pajak. Hanya saja jika dikaitkan dengan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat beberapa pertentangan, diantaranya:

Dalam Pasal 3 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pada Pasal tersebut diatas disebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT memiliki kewenangan untuk membuat Akta Otentik mengenai hak atas tanah. Secara tidak langsung aturan perpajakan baik PER-26/PJ/ 2010, maupun Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 membatasi kewenangan PPAT untuk membuat akta dan menandatangani, yaitu pada Pasal 10 ayat (1) Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 “hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Selain itu, terdapat kerancuan mengenai kewajiban pembayaran pajak khususnya BPHTB yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli. Dikatakan sebelumnya bahwa setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak barulah Akta Jual Beli boleh ditandatangani oleh PPAT. Namun dalam peraturan, baik Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maupun Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010, jika dilihat lebih lanjut pada Pasal 9 ayat (1) Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010, saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, pada ayat (1) huruf a, untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan pada ayat (2) disebutkan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Secara tegas dan jelas disebutkan bahwa pajak mulai terutang, untuk jual beli sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, dan pada kenyataannya harus dilunasi sebelum akta tersebut ditandatangani. Bukti nyatanya adalah PPAT berkewajiban untuk meminta bukti pembayaran PPh (SSP) dan bukti pembayaran BPHTB (SSB) sebagai persyaratan yang harus dipenuhi sebelum akta dibuat dan ditandatangani.

Kejanggalan tersebut dikarenakan pajak baru terutang sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Jika dilihat dari kalimat yang tercantum dalam aturan tersebut, maka pihak pembeli sebagai pihak yang wajib membayar BPHTB, baru memiliki utang pajak sejak tanggal ditandatanganinya akta. Kenyataannya ia diwajibkan untuk membayar BPHTB sebelum akta ditandatangani, dan jika ia tidak memenuhi kewajiban membayar BPHTB ini PPAT tidak dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Sedangkan ayat (2) di pasal yang sama menyebutkan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Dalam hal ini jelas terlihat adanya pertentangan (dualisme) antara ketentuan pada ayat (1) dan ayat (2).

Jika dilihat dalam prakteknya Pajak Penghasilan atau PPh adalah pajak yang dikenakan terhadap subyek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya. Sebelum terjadinya transaksi jual beli dan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka sesungguhnya pihak penjual belum mendapatkan penghasilan dari

apa yang dijualnya tersebut. Namun dalam aturan Undang-Undang dan kenyataannya, Akta Jual Beli tidak dapat dibuat dan ditandatangani sebelum Pajak Penghasilan tersebut dibayarkan oleh pihak penjual. Begitu juga halnya dengan BPHTB yang harus dibayarkan sebelum pihak pembeli memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut baru diperoleh setelah adanya Akta Jual Beli sebagai bukti yang sah telah terjadinya peralihan hak. Namun sebelum hak tersebut diperoleh, pihak pembeli telah diwajibkan untuk membayar BPHTB. Hal lain yang juga menjadi permasalahan adalah saat dibayarkannya kedua pajak tersebut sebelum Akta Jual Belinya dibuat dan ditandatangani. Jika nantinya jual beli tersebut batal dilaksanakan atas kesepakatan kedua belah pihak, pajak baik PPh maupun BPHTB yang telah dibayarkan tidak dapat dimintakan kembali/dikembalikan. Padahal tidak ada penghasilan yang diterima dan tidak ada pula perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang didapat oleh kedua belah pihak.

Selain terdapat pertentangan antara ayat (1) dan (2) pasal tersebut diatas, pertentangan lainnya juga ditemukan dalam Pasal 18 ayat (1) Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010, yaitu :

“Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyeteroran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak”.

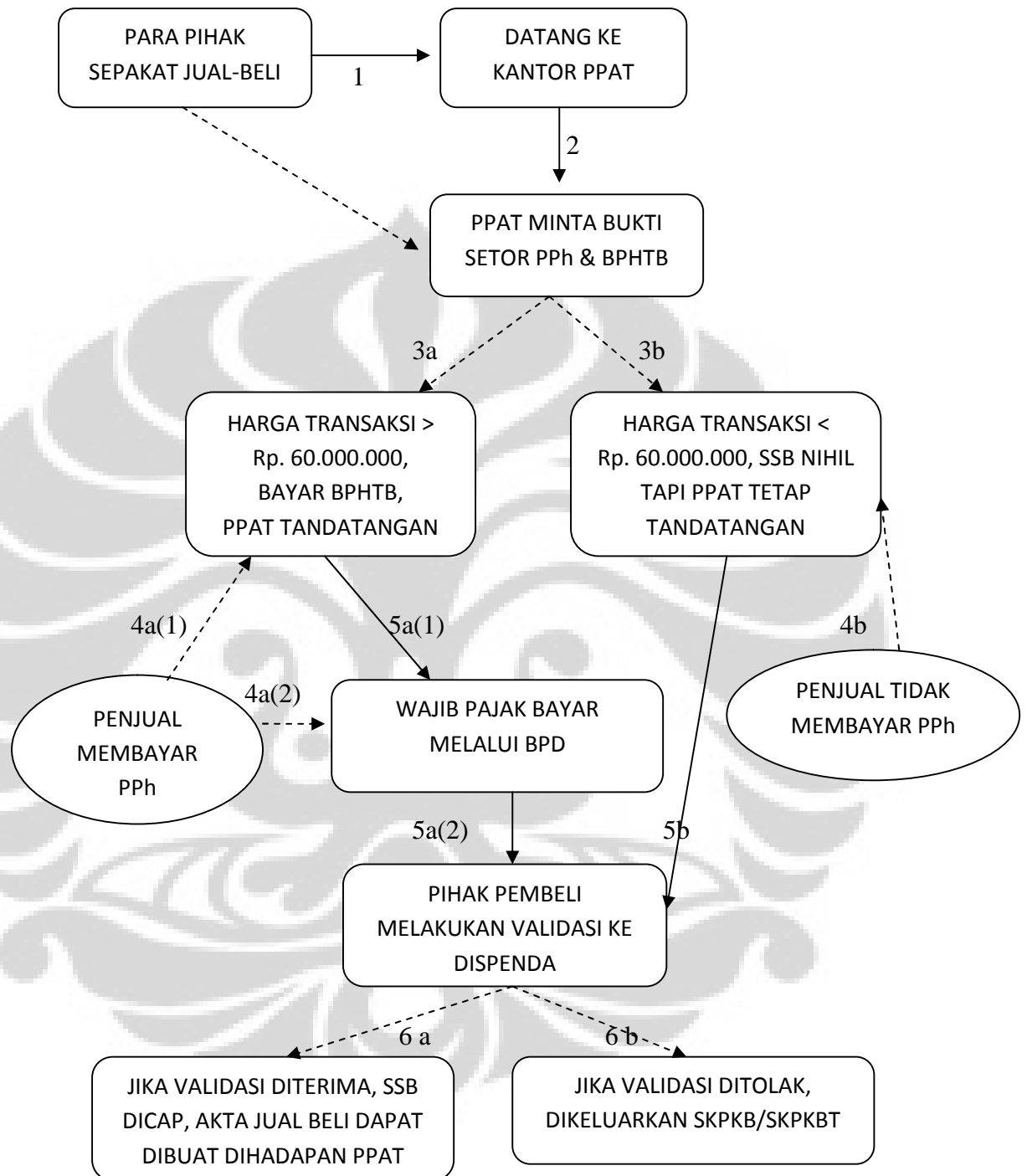
Jika diamati, maka Bupati sebagai kepala daerah memberikan waktu hingga 30 (tiga puluh) hari untuk membayarkan pajak terutang. Di sisi lain, pajak terutang tersebut harus dibayarkan saat terjadi perolehan hak, yaitu saat dibuat dan ditandatanganinya akta, dalam hal ini Akta Jual Beli. Menurut Kepala Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan, Bapak Drs. I Nyoman Sudarma, Msi, pencantuman ketentuan mengenai pemberian jangka waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut dalam Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 adalah sebagai aturan normatif yang mengikuti aturan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, selain itu jangka waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut digunakan sebagai antisipasi terhadap hasil pemeriksaan pajak apabila nantinya terdapat data-data baru yang ditemukan berkaitan dengan kekurangan pembayaran

pajak dari Wajib Pajak yang memungkinkan dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) ataupun Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT)⁵⁵.

Dalam prakteknya, lamanya waktu pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT juga berkaitan dengan kewajiban para pihak/penghadap baik penjual dan pembeli untuk membayar pajak, baik PPh maupun BPHTB. Selain aturan yang jelas mengenai keharusan pembayaran pajak terlebih dahulu, terdapat ketentuan untuk melakukan validasi atas apa yang telah dibayarkan, yaitu proses validasi atas SSB (untuk pembayaran BPHTB). Setelah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli bahwa akan diadakannya jual beli terhadap tanah dan/atau bangunan tertentu, para pihak datang menghadap PPAT. Untuk melaksanakan proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut, PPAT meminta dokumen-dokumen pendukung, salah satunya adalah meminta bukti setor PPh dan BPHTB. Jika harga transaksi diatas Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) maka harus dicantumkan jumlah pajak yang dibayarkan, dan di dalam blanko SSB terdapat kolom untuk ditandatangani oleh Notaris/PPAT/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan setempat. Jika harga transaksi di bawah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dibuatlah SSB Nihil, namun tetap dimintakan tandatangan Notaris/PPAT/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan setempat. Setelah SSB tersebut ditandatangani (dalam hal ini oleh PPAT), maka pihak pembeli yang juga sebagai Wajib Pajak BPHTB melakukan pembayaran di Bank persepsi yang telah ditunjuk, yaitu Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD Bali). Setelah dilakukan pembayaran, maka Wajib Pajak melakukan validasi ke Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan. Jika validasi ditolak, maka dapat dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) ataupun Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT)

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Drs. I Nyoman Sudarma, Msi, Kepala Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan, dan Bapak Made Widastra, Kepala Bidang Penagihan dan Sekretaris Dispenda Tabanan.

Skema pembayaran PPh dan BPHTB di Kabupaten Tabanan⁵⁶.



⁵⁶ Wawancara dengan Bapak I Gst Ngurah Agung Diatmika, SH, Ketua Notaris dan PPAT Provinsi Bali, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan.

Keterangan gambar:

1. Pihak penjual dan pembeli telah mencapai kata sepakat untuk melakukan jual beli.
2. Para pihak datang menghadap PPAT, menyampaikan kehendak untuk melakukan jual-beli. PPAT meminta dokumen yang diperlukan, yaitu asli Sertipikat tanah, kartu identitas (KTP) calon penjual dan pembeli, kartu keluarga, surat nikah (untuk penjual/pembeli yang telah menikah dan terjadi percampuran harta/tidak ada perjanjian kawin), surat persetujuan suami/istri penjual, surat tanah tidak sengketa, NPWP, bukti lunas pembayaran PBB 10 tahun terakhir, bukti lunas PPh (SSP) dan BPHTB (SSB).
3. a. Jika harga transaksi lebih dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), maka penjual dikenakan BPHTB. Pihak pembeli mengisi blanko SSB, menuliskan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan, PPAT menandatangani kolom tandatangan.
b. Jika harga transaksi kurang dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), maka penjual tidak dikenakan BPHTB. Pihak pembeli mengisi blanko SSB, menuliskan SSB Nihil, walaupun tidak membayar pajak, PPAT tetap menandatangani kolom tandatangan untuk SSB Nihil.
4. a.(1) Pihak pembeli dikenakan Pajak Penghasilan jika harga transaksi lebih dari Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
a.(2) Pihak Pembeli mengisi SSP dan membayarkan pajak penghasilan ke Bank persepsi, yaitu Bank Pembangunan Daerah.
b. Jika harga transaksi kurang dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), maka pembeli tidak dikenakan Pajak Penghasilan dan mengisi SSP Nihil.

5. a.(1) Pihak penjual membayar BPHTB sesuai dengan jumlah yang dicantumkan dalam SSB melalui BPD.
 - a.(2) Bukti pembayaran BPHTB (SSB) divalidasi di Dinas Pendapatan Daerah.
 - b. Untuk SSB Nihil, tidak membayar BPHTB, hanya melakukan validasi SSB Nihil di Dinas Pendapatan Daerah.
6. a. Apabila validasi diterima, maka SSB akan dibubuhkan cap dan tandatangan pihak yang berwenang, kemudian proses pembuatan Akta Jual Beli dapat dilanjutkan dan transaksi jual beli dapat dilaksanakan, akta dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT.
 - b. Apabila validasi ditolak oleh Dinas Pendapatan Daerah, maka dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (bisa berupa SKPKB atau SKPKBT).

Proses validasi merupakan proses yang cukup menentukan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan (dalam hal ini pembuatan akta jual beli). Namun dalam pelaksanaannya beberapa proses validasi ini justru dapat menghambat proses pembuatan akta jual-beli. Berdasarkan hasil wawancara kepada berbagai pihak didapatkan tujuan dari validasi yang berbeda-beda. diantaranya, dilihat dari sisi PPAT, validasi sebenarnya bertujuan untuk mengetahui dan memastikan apakah PPh dan BPHTB yang telah dibayarkan telah masuk ke kas negara⁵⁷. Menurut Kepala Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan tujuan validasi adalah mencocokkan apa yang dilaporkan (pembayaran pajak) dengan apa yang terjadi di lapangan, dengan kata lain mencocokkan nilai yang harus dibayarkan dengan jumlah yang telah dibayar oleh Wajib Pajak⁵⁸. Sedangkan tujuan validasi berdasarkan hasil wawancara dengan staf KPP Pratama Kabupaten Tabanan adalah untuk memastikan apakah obyek

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak I Gst Ngurah Agung Diatmika, SH, Ketua Notaris dan PPAT Provinsi Bali, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan.

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Drs. I Nyoman Sudarma, Msi, Kepala Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan, dan Bapak Made Widastra, Kepala Bidang Penagihan dan Sekretaris Dispenda Tabanan.

pajak yang dibayarkan pajaknya tersebut sudah ada dalam sistem (apakah obyek pajaknya sudah benar sesuai dengan salinan peta dan surat ukur dalam sertifikat yang bersangkutan). Selain itu tujuan validasi adalah untuk memastikan apakah nilai yang telah dibayarkan sudah sesuai atau tidak. Yang dimaksud dengan nilai ada dua, yaitu aturan yang digunakan untuk dasar pembayaran pajak (contohnya: pembayaran pajak untuk jual-beli menggunakan aturan jual beli, dan pembayaran pajak untuk hibah menggunakan aturan hibah, karena banyak ditemukan aturan yang digunakan tidak sesuai dengan kenyataan untuk menghindari pajak, misalkan sebenarnya transaksi yang terjadi adalah jual beli namun diakui dan dibayarkan sebagai hibah untuk mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar), dan nilai dalam arti yang kedua adalah nilai yang muncul dalam nilai transaksi (harga yang digunakan sebagai dasar pembayaran pajak apakah sesuai dengan perkiraan harga dasar di suatu daerah, hal ini dapat dilihat dari perbandingan harga tanah satu dengan harga tanah lainnya di suatu daerah yang sama, yang datanya di-*update* secara berkala).

Dari perbedaan definisi dan tujuan validasi ini maka otomatis jangka waktu validasi yang diperlukan juga tentu berbeda antara validasi yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan dan validasi yang dilakukan oleh KPP Pratama Tabanan, karena untuk melakukan pencocokan obyek pajak dan aturan yang digunakan tentu akan memerlukan waktu yang lebih lama. Hal ini tentunya sangat mempengaruhi proses pembuatan dan penandatanganan akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, semakin lama proses validasinya maka semakin lama pula waktu yang diperlukan untuk membuat suatu akta jual beli. Dalam hal ini maka tugas PPAT sebagai Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik khususnya untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi terhambat, dan tergantung dengan lamanya proses validasi yang dilakukan oleh Dispenda Tabanan dan juga KPP Pratama Tabanan. Saat dilakukan proses validasi, apabila terdapat hal yang mencurigakan, seperti pembayaran pajak yang terlalu rendah (berkaitan dengan harga transaksi yang ditentukan oleh para pihak) maka dilakukan penelitian dan apabila perlu dilakukan pemeriksaan. Penelitian dilakukan terhadap data-data

pendukung, sedangkan pemeriksaan dilakukan dengan turun ke lapangan dan melakukan kroscek terhadap kebenaran obyek dan nilai tanahnya⁵⁹.

Berkaitan dengan tanggung jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta peralihan hak atas Tanah dan/atau bangunan (Akta Jual Beli) di Kabupaten Tabanan berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta dengan adanya Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik khususnya di Kabupaten Tabanan menemukan beberapa kendala, diantaranya yaitu⁶⁰:

1. Perumusan definisi validasi yang berbeda-beda antara instansi satu dengan yang lainnya membuat ketidakjelasan dan ketidakpastian khususnya pada jangka waktu validasi, dengan pendefinisian yang berbeda tersebut maka akan memerlukan waktu yang berbeda pula untuk menyelesaikan validasi SSB BPHTB, yang juga mempengaruhi proses pembuatan dan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh PPAT.
2. Masih banyaknya SPPT di Kabupaten Tabanan yang belum diterbitkan hingga bulan Juli 2011 (sedangkan tahun pajak berakhir pada bulan Maret setiap tahunnya) sehingga untuk menentukan harga pembanding Nilai Jual Obyek Pajak dengan Harga Transaksi menjadi sulit. Kerap kali dalam praktek NJOP tidak dapat diketahui sampai bulan Maret sehingga Wajib Pajak cenderung akan menggunakan NJOP pada tahun sebelumnya, dan apabila terdapat kenaikan pajak, pada saat validasi akan memerlukan waktu yang cukup lama untuk menetapkan kekurangan pajak yang berakibat terhambatnya proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mewajibkan adanya pembayaran pajak terlebih dahulu.

⁵⁹ wawancara dengan staf KPP Pratama Kabupaten Tabanan

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak I Gst Ngurah Agung Diatmika, SH, Ketua Notaris dan PPAT Provinsi Bali, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan.

3. Sosialisasi yang kurang mengenai Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010, baik kepada masyarakat maupun kepada PPAT. Dalam sosialisasi juga tidak dijelaskan mengenai pasal-pasal penting dalam peraturan daerah tersebut yang berkaitan dengan kewajiban pembayaran pajak serta saat terutangnya pajak sehingga baik PPAT yang bertugas untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, maupun pihak pembeli sebagai Wajib Pajak BPHTB mengalami kerancuan dalam memahami Peraturan Daerah tersebut.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Jual Beli menjadi lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya dikarenakan adanya sanksi administratif yang tegas terhadap pelanggaran pembuatan dan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, karena terhadapnya dapat dikenakan sanksi sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran⁶¹. Hal inilah yang menyebabkan PPAT mewajibkan kliennya untuk menyelesaikan kewajibannya di bidang perpajakan terlebih dahulu, baik yang berkaitan dengan pembayaran PPh bagi penjual maupun BPHTB bagi pembeli.

Apabila dalam proses validasi ditemukan harga transaksi yang terlalu rendah yang berkaitan dengan rendahnya jumlah pajak yang harus dibayarkan, maka hal tersebut sebenarnya menyinggung asas kebebasan berkontrak yang dimiliki oleh para pihak (penjual dan pembeli). Kebebasan berkontrak demi pengalamannya sendiri menentukan untuk mengadakan kontrak tersebut, kapan dan dengan siapa serta dengan memakai isi kontrak yang diinginkan, termasuk juga dalam hal menentukan harga⁶². Namun jika dapat dibuktikan bahwa harga transaksi yang terlampaui rendah dan dicurigai untuk mengurangi beban kewajiban pajak baik untuk penjual maupun pembeli, maka hal tersebut tidak menyinggung asas kebebasan berkontrak, karena berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-

⁶¹ Wawancara dengan Bapak I Gst Ngurah Agung Diatmika, SH, Ketua Notaris dan PPAT Provinsi Bali, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan.

⁶² Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, hal 12

Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian (dalam hal ini penentuan harga transaksi) harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan dengan causa yang halal, sehingga jika tujuannya untuk mengurangi kewajiban pembayaran pajak dapat diasumsikan sebagai suatu itikad yang tidak baik.

Menurut pendapat penulis, apabila tujuan validasi adalah mengetahui jumlah atau nilai pajak yang dibayarkan telah sesuai atau belum, maka akan memerlukan waktu yang tidak sebentar untuk melakukan penelitian dan pemeriksaan, yang turut mempengaruhi proses pembuatan Akta Jual Beli. Jika suatu proses validasi memerlukan waktu 3-4 hari bahkan berminggu-minggu, maka hal tersebut tentunya menghambat kinerja PPAT dalam proses pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli. Sarana berupa SKPKB maupun SKPKBT sebenarnya dapat digunakan apabila terjadi kekurangan pembayaran pajak, sehingga validasi hanya digunakan untuk kroscek dan memastikan uang yang dibayarkan Wajib Pajak telah masuk ke Dinas Pendapatan Daerah melalui BPD.

Menjawab pertanyaan mengenai aturan mana yang digunakan oleh PPAT sebagai acuan, dimana terdapat kerancuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, terhadap hal ini, menurut Bapak I Gst Ngurah Agung Diatmika, SH, sebaiknya tetap digunakan ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan (2) Perda Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010. Sebaiknya PPAT mengikuti ketentuan ini, dikarenakan selain adanya sanksi terhadap PPAT apabila menandatangani akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, juga agar masyarakat lebih tertib membayar pajak. Selain itu dasar hukum atas keharusan menyerahkan bukti pelunasan PPh dan BPHTB diatur dalam Pasal 103 ayat (2) huruf h dan i Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁶³.

⁶³ *Ibid*

Menurut pendapat penulis, jika dilihat dari masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, pembayaran pajak terlebih dahulu merupakan cara yang optimal untuk mengurangi kemungkinan tidak dibayarkannya pajak, apabila Wajib Pajak baru diwajibkan untuk membayar pajak atau menunjukkan bukti pembayaran pajak setelah Akta Jual Beli selesai dibuat. Dengan adanya syarat bagi para penghadap (pihak penjual dan pembeli) untuk menunjukkan bukti pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), dan akta tidak dapat ditandatangani sebelum bukti tersebut diserahkan, maka Wajib Pajak akan lebih patuh dalam membayar pajak yang dibebankan kepadanya.



BAB III

PENUTUP

III.1 Simpulan

Berdasarkan analisa pada Bab II, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. PPAT tidak bertanggung jawab atas kebenaran harga transaksi yang disampaikan oleh para pihak (penjual dan pembeli) yang bertujuan untuk mengurangi pajak. PPAT tidak boleh mencampuri atau mengintervensi para pihak dalam menentukan harga, karena penentuan harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli adalah merupakan salah satu dari bentuk kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPAT akan bertanggungjawab atas harga tersebut hanya jika PPAT ikut serta dalam penentuan harga transaksi yang tidak sesuai dengan harga riilnya. Tanggung jawab terhadap kekurangan pembayaran pajak akibat pencantuman harga transaksi yang bukan harga sebenarnya adalah merupakan tanggung jawab dari pihak penjual dan pembeli yang menentukan harga transaksi tersebut.

2. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terdapat terdapat kerancuan dan pasal-pasal yang saling bertentangan mengenai saat terutangnya pajak, yaitu dalam Pasal 9 ayat (1), Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1), yang berkaitan erat dengan pembayaran pajak terutang sebagai syarat utama dapat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT. Pasal 9 ayat (1) disebutkan untuk jual beli, saat terutangnya pajak adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; sedangkan ayat (2) menyebutkan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Sedangkan pada Pasal 18 ayat (1) disebutkan bahwa Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyeteroran pajak uang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak.

Aturan yang dipergunakan sebaiknya adalah mengacu pada aturan Pasal 9 ayat (1) dan (2) dimana pajak harus dilunasi sebelum terjadinya perolehan hak dalam hal ini pembuatan dan penandatanganan akta jual beli. Hal ini juga sesuai dengan aturan Pasal 103 ayat (2) huruf h dan i Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan PPAT untuk meminta kliennya untuk menyerahkan bukti pelunasan PPh dan BPHTB sebelum akta jual beli dibuat dan ditandatangani.

III.2 Saran

1. Diperlukannya peraturan yang jelas dan tegas mengenai definisi dan jangka waktu validasi sehingga tidak menimbulkan kerancuan dan menghambat proses pembuatan Akta Jual Beli.
2. Diperlukan peningkatan kualitas dan kuantitas karyawan yang bertugas untuk melakukan proses validasi, dan pemanfaatan teknologi yang tepat dan sistem komputerisasi yang memadai. Dengan lancarnya proses validasi maka proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan juga menjadi lancar.
3. Sosialisasi mengenai Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB kepada masyarakat, PPAT dan pihak-pihak terkait perlu ditingkatkan, bila perlu disosialisasikan melalui media cetak, media elektronik yang dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat khususnya di daerah Kabupaten Tabanan.
4. Saat terutangnya BPHTB di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB masih perlu penjelasan tersendiri karena masih menimbulkan kerancuan.
5. Kerancuan dalam Undang-Undang dan Peraturan Daerah perlu diminimalisir sebab Indonesia menganut *Self Assessment System* dimana Wajib Pajak yang harus aktif menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Apabila aturannya rancu, maka akan semakin sulit bagi Wajib Pajak untuk memenuhi kewajibannya untuk

membayar pajak. Diperlukan ketegasan aturan yang digunakan terutamanya dalam menentukan saat terutangnya pajak yang menjadi patokan bagi Wajib Pajak untuk melaksanakan kewajibannya. Ketentuan yang bersifat formal mengenai tata cara prosedur Keberatan dan Banding harus segera dilengkapi dalam Peraturan Daerah tersebut.



Daftar Pustaka

A. BUKU

- Ali, Chidir, Hukum Pajak Elementer, Bandung: PT. ERESKO, 1993.
- Brotodihardjo, R. Santoso. Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Ed. 3. Cet. 19. Bandung: PT Refika Aditama, 1998.
- Budiono, Herlien, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan. Cetakan kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Darwin. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Ed. 1. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010.
- Gade, Djamaluddin dan Muhammad Gade. Hukum Pajak. Ed. 4. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004.
- G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cetakan ketiga, Jakarta: Erlangga, 1983.
- Gunadi, Pajak Penghasilan 2002, Jakarta: Multi Utama Publishing, 2002.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Ed. Rev. Cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Mardiasmo. Perpajakan Edisi Revisi 2008. Yogyakarta: C.V. Andi Offset, 2008.
- Mulyawan, Iwan. Paduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (PDRD). Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010.
- Nurmantu, Safri, Pengantar Perpajakan, Jakarta: Granit, 2003.
- Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Siahaan, Marihot Pahala, Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban, dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.

- Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Jakarta: Rajawali Press, 2005.
- Pajak Bumi dan Bangunan, Teori dan Praktik, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.
- Hukum Pajak Elementer, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Universitas Indonesia-Press, 1984.
- Sri Mamudji, Et.al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke-21, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Syofyan, Syofrin & Asyhar Hidayat, Hukum Pajak dan Permasalahannya, Bandung : Refika Aditama, 2004.
- Prastowo, Yustiono, Panduan Lengkap Pajak, Cet.2, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2010.
- Prawiro, Radius, *et all.* Prospek dan Faktor Penentu Reformasi Perpajakan, Jakarta: Yayasan Bina Pembangunan, 1988.

B. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara
Perpajakan

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara

Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

C. PUBLIKASI ELEKTRONIK

<http://www.pajak.go.id>

<http://www.tabanankab.go.id>

http://www.id.m.wikipedia.org/wiki/kabupaten_tabanan

<http://www.definitions.net/definition/validation>

<http://www.forum.detik.com>





LAMPIRAN



Subulicari

PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN
NOMOR 9 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TABANAN,

- Menimbang : a. bahwa Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, sehingga perlu pengaturan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah;
- b. bahwa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamatkan pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan peraturan daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan pemerintah Pengganti undang-Undang nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999)

5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 2 Tahun 2008 tentang Penetapan Urusan Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan (Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Tahun 2008 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 2);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN TABANAN

dan

BUPATI TABANAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah **Daerah Kabupaten Tabanan;**

Tanggung jawab...., Gusti Ayu Dian Asri Utami, FHUI, 2011

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Tabanan;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tabanan;
5. **Pejabat adalah Pegawai yang diberi tugas tertentu dibidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;**
6. Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung adalah Dinas Pendapatan dan Pesedahan Agung Kabupaten Tabanan;
7. Kantor Bidang Pertanahan adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan;
8. Kantor Lelang Negara adalah Kantor Lelang Negara Provinsi Bali;
9. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti;
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut pajak adalah pungutan daerah atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan;
11. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan;
12. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan;
13. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar;
14. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan;
15. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pajak yang terutang atau tidak seharusnya terutang;
16. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah Surat Keputusan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak;
17. Surat Tagihan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga;
18. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk membayar atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditentukan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan;

19. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, atau Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan;
20. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak;
21. Putusan Banding adalah putusan Badan Peradilan Pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
22. **Pemeriksaan** adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara obyektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/atau tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan daerah.
23. Penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang perpajakan daerah serta menemukan tersangkanya.

BAB II

NAMA, OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 3

- (1) **Objek Pajak** Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah **Perolehan** Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

- 10) penggabungan usaha;
 - 11) peleburan usaha;
 - 12) pernekaran usaha; atau
 - 13) hadiah.
- b. pemberian hak baru karena:
- 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah obyek pajak yang diperoleh :
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pasal 4

- (1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

BAB III

DASAR PENGENAAN DAN TARIF PAJAK

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;

- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) 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 keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami /istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

BAB IV

CARA PENGHITUNGAN PAJAK DAN WILAYAH PEMUNGUTAN

Pasal 7

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (4) dan ayat (5).
- (2) Dalam hal NPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besar pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) dan ayat (5).

Pasal 8

Wilayah pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di Wilayah Kabupaten Tabanan.

BAB V

SAAT TERUTANGNYA PAJAK

Pasal 9

- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
- jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; → A+B
 - tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 10

- (1) Pejabat Pembuat akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

- (3) Kepala Kantor Bidang Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 11

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lama tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI PENETAPAN

Pasal 12

- (1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
- (3) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) wajib disampaikan kepada pejabat yang berwenang.

Pasal 13

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Pejabat dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) sebagaimana pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa denda 2 % (dua persen) setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB).

Pasal 14

- (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Pejabat dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) apabila ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Setoran Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SSPDKBT).
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) sebagaimana pada ayat (1) ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

Pasal 15

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau Pejabat dapat menerbitkan SKPDN apabila jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

BAB VII

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PENAGIHAN

Pasal 16

- (1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dibayar sekaligus atau lunas.
- (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terutang dibayar oleh Wajib Pajak tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
- (3) Pembayaran pajak sebagaimana pada ayat (1) dan ayat (2) disetor menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran pajak ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Bupati dapat menerbitkan STPD jika:
 - a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar;
 - b. dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/ atau salah hitung;
 - c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan /atau denda.
- (2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar dalam Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) sebagaimana pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) setiap bulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak.

Pasal 18

- (1) Bupati menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang terutang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak.
- (2) SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
- (3) Bupati atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Pajak yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.
- (2) Penagihan pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PEMBETULAN, PEMBATALAN, PENGURANGAN KETETAPAN DAN PENGHAPUSAN ATAU PENGURANGAN SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 20

- (1) Bupati atau Pejabat berdasarkan permohonan Wajib Pajak dapat memberikan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang karena hal-hal tertentu.
- (2) Persetujuan pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sebagaimana pada ayat (1), ditetapkan oleh Bupati dengan persetujuan DPRD.

Pasal 21

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Bupati dapat membetulkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan dalam tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- (2) Bupati dapat:
 - a. mengurangi atau menghapuskan sanksi administratif berupa bunga, denda, dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya;
 - b. mengurangi atau membatalkan SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN yang tidak benar;
 - c. mengurangi atau membatalkan STPD;
 - d. membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan; dan
 - e. mengurangi ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengurangan atau penghapusan sanksi administratif dan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IX KEDALUWARSA PENAGIHAN

Pasal 22

- (1) Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila wajib pajak melakukan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Kedaluwarsa penagihan pajak sebagaimana pada ayat (1) tertanggung apabila:
 - a. diterbitkan surat teguran dan/atau surat paksa; atau
 - b. ada pengakuan utang pajak dari wajib pajak, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) Dalam hal diterbitkannya surat teguran dan surat paksa sebagaimana pada ayat (2) huruf a, kedaluwarsa penagihan dihitung sejak tanggal penyampaian surat paksa tersebut.
- (4) Pengakuan utang pajak secara langsung sebagaimana pada ayat (2) huruf b adalah wajib pajak dengan kesadarannya menyatakan masih mempunyai hutang pajak dan belum melunasinya kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Pengakuan utang secara tidak langsung sebagaimana pada ayat (2) huruf b dapat diketahui dari pengajuan permohonan angsuran atau penundaan pembayaran dan permohonan keberatan oleh wajib pajak.
- (6) Piutang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan karena sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan.
- (7) Bupati/Pejabat menetapkan keputusan penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa sebagaimana pada ayat (6).
- (8) Tata cara penghapusan piutang pajak yang sudah kedaluwarsa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X PENYIDIKAN

Pasal 23

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas.

- b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana perpajakan daerah tersebut.
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain yang berkenaan dengan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.
 - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah.¹
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e.
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana perpajakan Daerah.
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
 - j. menghentikan penyidikan.
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB XI

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor Bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 25

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 12 diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan Negara.

Pasal 26

Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 tidak dituntut setelah dilampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak atau berakhirnya bagian tahun pajak atau berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

BAB XIII


KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tabanan.

Ditetapkan di Tabanan
pada tanggal 31 Desember 2010

BUPATI TABANAN,



NI PUTU EKA WIRYASTUTI

di Tabanan
tanggal 31 Desember 2010

WAKIL BUPATI DAERAH
KABUPATEN TABANAN



WIDYAH JUDIANA

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TABANAN
NOMOR 9 TAHUN 2010
TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

JMUM

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam rangka mengoptimalkan penerimaan daerah yang bersumber dari pajak daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan perlu dikelola dan dimanfaatkan untuk peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk bisa memenuhi asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam membayar pajak, maka dipandang perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Angka 1 s/d 3

Cukup jelas

Angka 4

Yang dimaksud dengan "hibah wasiat" adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi wasiat hibah meninggal dunia.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Yang dimaksud dengan “pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya” adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.

Angka 7

Yang dimaksud dengan “pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan” adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8

Yang dimaksud dengan “penunjukan pembeli karena lelang” adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

Angka 9

Yang dimaksud dengan “pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap”, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

Angka 10

Yang dimaksud dengan “penggabungan usaha” adalah penggabungan dari dua badan atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

Angka 11

Yang dimaksudkan dengan “peleburan usaha” adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

Angka 12

Yang dimaksud dengan “pemekaran usaha” adalah pemisahan satu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13

Yang dimaksud dengan “hadiah” adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Huruf b

Angka 1

Yang dimaksud dengan “pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak” adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

Angka 2

Yang dimaksud dengan “pemberian hak baru di luar pelepasan hak” adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3)

huruf a

Yang dimaksud dengan "hak milik" adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

huruf b

Yang dimaksud dengan "hak guna usaha" adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

huruf c

Yang dimaksud dengan "hak guna bangunan" adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

huruf d

Yang dimaksud dengan "hak pakai" adalah 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 pengelolaan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undang yang berlaku.

huruf e

Yang dimaksud dengan "hak milik atas satuan rumah susun" adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

huruf f

Yang dimaksud dengan "hak pengelolaan" adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Ayat 4

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksudkan dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk "penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum" adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik untuk pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan instansi pemerintah, rumah sakit pemerintahan, jalan umum.

Huruf c

Yang dimaksud Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional adalah Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional, baik Pemerintah maupun Non Pemerintah.

Huruf d

Yang dimaksud "konversi hak" adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.

Contoh:

12. hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama;
13. bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Sedangkan yang dimaksud dengan "perbuatan hukum lain" misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh:

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

Huruf e

Yang dimaksud "wakaf" adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

~~Yang dimaksud dengan "harga transaksi" adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.~~

Huruf b s/d o

Cukup jelas

Ayat (3)

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bukan Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

Ayat (4) dan Ayat (5)

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak .

Contoh:

1. Pada tanggal 1 Januari 2010, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp 50.000.000,00

(lima puluh juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Pada tanggal 1 Januari 2010, Wajib Pajak "B" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dikurangi Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sama dengan Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Pada tanggal 2 Februari 2010, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di kota "BB" dengan NPOP Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk kota "BB" ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP adalah Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dikurangi Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sama dengan Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
4. Pada tanggal 27 Februari 2010, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung sebidang tanah yang terletak di kota "BB" dengan NPOP Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). NPOPTKP untuk perolehan hak karena 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, untuk kota "BB" ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta" adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat akta Tanah/Notaris

Huruf b s/d n

Cukup jelas

Huruf o

Yang dimaksud dengan "sejak tanggal penunjukan pemenang lelang" adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "menyerahkan bukti pembayaran pajak" adalah dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukan aslinya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "melaporkan" adalah melaporkan dalam rangka pembuatan akta atau risalah lelang, melaporkan BPHTB kepada Bupati Tabanan paling lambat 10 (sepuluh) hari bulan berikutnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “hal-hal tertentu” adalah dalam hal tanah dan atau bangunan digunakan untuk tujuan tertentu yaitu untuk kegiatan sosial dan pendidikan semata-mata tidak bertujuan mencari keuntungan.

Contoh:

Tanah dan atau bangunan digunakan untuk mendirikan panti asuhan, rumah sakit, sekolah

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TABANAN NOMOR 9

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR PER - 26/PJ/2010

TENTANG

TATA CARA PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Menimbang :

bahwa dalam rangka memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak dan pengamanan penerimaan negara, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat :

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62);

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan:

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG TATA CARA PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal 1

(1)

Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

(2)

Pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setoran Pajak yang bersangkutan.

(3)

Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 2

(1)

Untuk keperluan penelitian Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau kuasanya harus mengajukan formulir penelitian Surat Setoran Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

(2)

Pengajuan formulir penelitian Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dengan:

Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara dan Nomor Transaksi Bank/Nomor Transaksi Pos/Nomor Penerimaan Potongan serta foto kopinya;

foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Tanda Terima Setoran/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya;

foto kopi faktur/bukti penjualan atau bukti penerimaan uang dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara penjualan;

foto kopi surat kuasa dan kartu identitas yang diberi kuasa dalam hal pengajuan formulir penelitian Surat Setoran Pajak dikuasakan.

(3)

Dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, maka Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang disampaikan untuk diteliti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah semua Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran angsuran dan pelunasan.

Pasal 3

(1)

Atas pengajuan formulir penelitian Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus melakukan penelitian sebagai berikut:

mencocokkan jumlah pembayaran yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara;

mencocokkan Nomor Objek Pajak yang dicantumkan dalam Surat Setoran Pajak dengan Nomor Objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Tanda Terima Setoran/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;

meneliti Nilai Jual Objek Pajak bumi dan/atau bangunan per meter persegi dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya dengan mencocokkan pada Basis Data Pajak Bumi dan Bangunan;

meneliti kebenaran penghitungan dasar pengenaan Pajak Penghasilan dengan membandingkan nilai pengalihan sebenarnya sebagaimana tercantum dalam foto kopi faktur/bukti penjualan atau bukti penerimaan uang dengan Nilai Jual Objek Pajak.

(2)

Penelitian Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan apabila diperlukan atas Nilai Jual Objek Pajak dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan.

Pasal 4

Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyelesaikan Penelitian Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dalam jangka waktu:

paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya formulir penelitian Surat Setoran Pajak beserta lampirannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam hal tidak dilakukan penelitian

lapangan atas Nilai Jual Objek Pajak dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2);

paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya formulir penelitian Surat Setoran Pajak beserta lampirannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam hal dilakukan penelitian lapangan atas Nilai Jual Objek Pajak dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).

Pasal 5

(1)

Dalam hal berdasarkan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ternyata Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan belum dibayar ke kas negara atau Pajak Penghasilan yang telah dibayar oleh Wajib Pajak masih kurang dari yang seharusnya dibayar, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Wajib Pajak dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

(2)

Wajib Pajak yang telah menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menyampaikan kembali formulir penelitian Surat Setoran Pajak kepada Kantor Pelayanan Pajak sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dalam hal Pajak Penghasilan yang belum atau kurang dibayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilunasi oleh Wajib Pajak.

Pasal 6

(1)

Dalam hal berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diketahui bahwa Pajak Penghasilan telah dibayar ke kas negara dan jumlahnya telah sesuai ketentuan maka Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang telah diteliti dan foto kopinya, dibubuhi cap dengan bentuk cap sebagaimana tercantum dalam Lampiran III Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

(2)

Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang telah diteliti dan foto kopinya yang telah dibubuhi cap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wajib Pajak.

Pasal 7

Terhadap Surat Setoran Pajak yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 masih dapat diterbitkan:

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain Pajak Penghasilan yang terutang tidak atau kurang dibayar;

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan apabila ditemukan data baru yang mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah dilakukan tindakan pemeriksaan dalam rangka penerbitan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan; atau

Surat Tagihan Pajak apabila Pajak Penghasilan yang terutang tidak atau kurang dibayar, dari hasil penelitian terdapat kekurangan pembayaran Pajak Penghasilan sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

Pasal 8

Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 4 Mei 2010
DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd.

MOCHAMAD TJIPTARDJO
NIP 060044911



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB)**

Lembar 1
Untuk Wajib Pajak

Dinas Pendapatan Daerah / Pasedahan Agung Kabupaten Badung

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :

2. NPWP :

3. Alamat Wajib Pajak :

4. Kelurahan / Desa : 5. RT/RW : 6. Kecamatan :

7. Kabupaten : 8. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :

2. Letak Tanah dan Bangunan :

3. Kelurahan / Desa : 4. RT/RW :

5. Kecamatan : 6. Kabupaten/Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadi perolehan hak /tahun)	Luas x NJOP PBB/m ²
Tanah (bumi)	7 m ²	9	11 Rp. angka 7 x angka 9
Bangunan	8 m ²	10	12 Rp. angka 8 x angka 10
		NJOP PBB :	13 Rp. angka 11 + angka 12
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan :		14. Harga Transaksi / Nilai pasar :	Rp.
16. Nomor sertifikat			

C. AKUMULASI NILAI PEROLEHAN HAK SEBELUMNYA

D. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)

1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B. 13, B. 14, dan C	1 ▶
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPKP) ,e,perhatikan nilai pada C	2 ▶
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	Angka 1 - angka 2 3 ▶
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang	5% x angka 3 4 ▶
5. Pengenaan% karena waris tanah pertanian% x angka 5 ▶
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6 ▶

E. Jumlah Setoran Berdasarkan :

- a. Perhitungan Wajib Pajak
- b. STPD BPHTB / SKPD KURANG BAYAR / SKPD. KURANG BAYAR TAMBAHAN *)
- c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi :
- d.

Nomor :

Tanggal :

JUMLAH YANG DISETOR (Dengan angka)

Rp.

(Berdasarkan perhitungan D4 dan pilihan di E)

(Dengan Huruf) :



*) Coret yang tidak perlu

.....tgl..... WAJIB PAJAK / PENYETOR	MENGETAHUI : PPAT / NOTARIS	DITERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal.....	Telah diverifikasi : DINAS PENDAPATAN DAERAH/ PASEDAHAN AGUNG KAB. BADUNG
_____ Nama lengkap dan tanda tangan	_____ Nama lengkap dan tanda tangan	_____ Nama lengkap dan tanda tangan	_____ Nama lengkap dan tanda tangan

Hanya diisi oleh Petugas
Dinas Pendapatan/Pasedahan
Agung Kabupaten Badung

Nomor Dokumen :

NOP PBB bertanggung jawab...|| Gusti Ayu Diah Asri Utami, FHUI/2011