

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan salah satu retribusi masyarakat yang diberikan kepada pemerintah sebagai masukan untuk kas negara berdasarkan ketentuan perundangundang yang berlaku yang bersifat memaksa dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran kepentingan umum.¹ Pajak yang dipungut dapat digunakan dalam pembangunan nasional atau pengeluaran negara lainnya. Pajak merupakan pendapatan negara yang memiliki fungsi dalam menyeimbangkan pengeluaran negara dengan pendapatan negara, pajak menjadi alat untuk mengatur kebijakan sosial dan ekonomi.

Perpajakan adalah alternatif yang ampuh. Perpajakan merupakan Selain sebagai sumber pendapatan negara yang cukup konstan, sektor pajak juga menunjukkan keterlibatan masyarakat yang kuat dalam mendukung pembangunan, sehingga menjadikannya pilihan yang sangat baik untuk tujuan tersebut. Mardiasmo berpendapat, ada dua kategori klasifikasi pajak berdasarkan lembaga pemungutannya, yaitu pemerintah pusat memungut pajak yang disebut pajak penghasilan, dan pemerintah daerah memungut pajak yang disebut pajak bumi dan bangunan. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut; kemudian digunakan untuk mendanai rumah tangga milik negara.²

¹ Mardiasmo, "*Perpajakan*", Yogyakarta : Andi Offset, 2019, hal. 1.

² *Ibid*, hlm. 13.

Salah satu peraturan perpajakan peninggalan zaman penjajahan Belanda adalah Ordonansi Peralihan Nama (Stbl. 1924 No, 291) yang mengatur tentang perpajakan berupa biaya-biaya peralihan nama, termasuk peralihan tanah dan harta benda/ bangunan. Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), peraturan Stbl. Nomor 291 Tahun 1924 dan revisinya dinyatakan tidak efektif lagi. Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan pada transaksi pembelian hak atas tanah dan/atau bangunan. Salah satu pajak yang diurus oleh pemerintah kabupaten/kota adalah pajak yang berkaitan dengan BPHTB, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan, pada mula dikutip dan dikelola pemerintah pusat, namun saat ini menjadi kewenangan pemerintah Kabupaten/Kota yang menanganinya.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak obyektif atau pajak bumi dan bangunan yang besarnya pajak yang terutang pertama-tama didasarkan pada apa yang dikenakan pajak dan kedua didasarkan pada siapa yang dikenakan pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sering disebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas pembelian hak atas tanah atau bangunan, khususnya atas tata cara hukum atau

kejadian yang mengakibatkan terjadinya pembelian hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang perseorangan atau suatu organisasi.

Dengan diterapkannya otonomi daerah secara mendalam, maka hak pemungutan dan pengelolaan telah dilimpahkan kepada pemerintah daerah. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Pendapatan Daerah dan Kompensasi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 atau sering disebut UU PDRD. Berdasarkan ketentuan ini, BPHTB menjadi pajak daerah yang pemungutannya berada dalam kewenangan pemerintah kota atau kabupaten. Pasal 85-93 Bagian XVII UU PDRD secara jelas dan rinci mengatur status BPHTB sebagai bagian dari sumber pendapatan daerah. Berdasarkan ketentuan ini, BPHTB dipungut tidak hanya atas pembelian atau penjualan tanah, tetapi juga atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan (tukar menukar, hibah, warisan, penyerahan tanah kepada suatu perusahaan, dan sebagainya).

Pengalihan kewenangan pemungutan pajak perumahan rakyat perkotaan dalam upaya untuk memaksimalkan pendapatan daerah melalui pajak perumahan masyarakat perkotaan dari pemerintah federal ke pemerintah daerah. Di antaranya menggali lebih optimal potensi BPHTB sebagai bagian perpajakan daerah. Perolehan hak yang meliputi peristiwa-peristiwa hukum tertentu atau perbuatan hukum antara orang perseorangan atau badan-badan hukum yang menjadi subjek hukum, dapat berujung pada perolehan hak atas tanah dan bangunan itu sendiri, dan diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk mempunyai tanah tersebut. Dan hak atas bangunan, menurut undang-undang, ada dua alasan terjadinya peralihan hak,

yaitu hak peralihan dan hak peralihan. Menurut Pasal 86 ayat (2) UU PDRD, Pajak BPHTB sendiri bertujuan untuk melindungi hak-hak yang ada sekaligus menciptakan hak-hak baru. Peraturan ini semakin memperjelas ruang lingkup kewenangan pemerintah daerah dalam mengumpulkan informasi angkutan umum perkotaan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton menjelaskan, tujuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah untuk pengadaan hak atas tanah dan/atau bangunan, mencakup struktur dan tanaman yang tumbuh di atasnya. Peralihan hak termasuk peristiwa dan kegiatan hukum antara orang atau organisasi hukum inilah yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.³

Transaksi-transaksi yang menyangkut peralihan hak milik atas tanah dan bangunan akibat jual beli dilakukan di hadapan PPAT guna menjamin peralihan kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus menjelaskan mekanisme peralihan hak dan tanggung jawab yang harus dibayar oleh para pihak, termasuk penunjukan asli surat setoran pajak yaitu BPHTB. Kewenangan menyetorkan pajak ada pada wajib pajak, bukan Badan Perlindungan Rakyat, namun orang yang dapat dipercaya adalah orang yang mampu menyetor pajak, PPAT mengurangi beban pajak fiskus secara tidak langsung dengan

³ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System”, Jurnal AKTA, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 268.

memberikan informasi yang diperlukan untuk menghitung besarnya BPHTB pajak yang terutang, juga dapat membantu wajib pajak dalam menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

Landasan hukum pemungutan tanah dan pemungutan pajak hak guna bangunan di Kabupaten Kudus adalah Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Untuk memungut pajak, sistem formal sangat penting untuk memastikan bahwa penerapan undang-undang sejalan sesuai peraturan perundang-undangan terkait. Dasar hukum pemungutan pajak disebut undang-undang perpajakan, yaitu keseluruhan peraturan dasar pemungutan pajak. Di dalamnya memuat peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak, bentuk dan jumlah pembayaran, serta subjek dan objek pajak yang keduanya ditetapkan. bagi Wajib Pajak.

Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Hak Guna Bangunan, yang berlaku di Kabupaten Kudus, memiliki tingkat kompleksitas yang lebih tinggi daripada undang-undang sebelumnya. Namun, meskipun demikian, masyarakat masih mengalami kesulitan dalam memahami peraturan ini karena kurangnya pemahaman Wajib Pajak terhadap regulasi BPHTB. Peraturan Daerah tersebut mengadopsi beberapa prinsip perpajakan, termasuk metode pemungutan pajak BPHTB yang mengandalkan *self-assessment*. Sesuai dengan konsep *self-assessment*, wajib pajak bertanggung jawab untuk menghitung, membayar, dan melaporkan pajak yang seharusnya mereka bayar sesuai dengan ketentuan

hukum perpajakan. Hal ini dilakukan agar besarnya pajak yang terutang dapat ditentukan oleh wajib pajak.

Yang dimaksud dengan *self-assessment* adalah penerapan sistem perpajakan BPHTB mengharuskan wajib pajak memahami dan menguasai peraturan dan perundang-undangan perpajakan, sehingga potensi kesulitan dapat dikurangi. dalam membayar pajak. Dalam praktiknya, kesulitan yang dialami wajib pajak juga memerlukan kesediaan petugas pajak untuk membantu mereka yang kesulitan membayar pajak, Formulir perpajakan yang sulit dipahami akan menghambat kemampuannya (Wajib Pajak) dalam membayar pajak, karena diperlukannya sistem perpajakan baru yang mengandalkan *self-assessment*, maka Wajib Pajak harus aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu, petugas pajak diharapkan mampu mengurangi tingkat kesulitan wajib pajak dengan membantu mereka semaksimal mungkin. Hal ini menjaga rasa tanggung jawab wajib pajak dalam membayar pajaknya setiap saat.⁴

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang relatif baru dan mudah diterapkan karena tidak bergantung pada Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak tidak perlu menunggu pemberitahuan atau informasi dari BPPKAD Kabupaten Kudus sebelum melakukan pembayaran yang diperlukan, wajib pajak bisa langsung membayarnya. Pajak yang timbul dari perolehan hak konstruksi dan properti. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara pemindahan hak melalui jual beli wajib dilunasi

⁴ Imron Rizki A., " *Self Assesment Sistem Sebagai Dasar Pungutan P559ajak Di Indonesia*", Jurnal Al-'Adl, Vol. 11 No. 2, Juli 2018, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) 512BONE, hlm. 84.

terlebih dahulu sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan ditandatangani oleh PPAT dan, jika haknya didaftarkan sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan.⁵

Adapun jumlah pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Pada Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1 Jumlah Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli Pada Tahun 2021 Di Kantor Pertanahan Kudus

No.	Bulan	Jumlah Pemohon
1.	Januari	630
2.	Februari	403
3.	Maret	373
4.	April	484
5.	Mei	396
6.	Juni	546
7.	Juli	559
8.	Agustus	522
9.	September	517
10.	Oktober	383
11.	November	448
12.	Desember	470

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus

⁵ Sinyo, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi BPHTB DPPKAD Kabupaten Kudus, 19 Juni 2022.

Dari data di atas dapat diketahui bahwa masyarakat Kabupaten Kudus yang dalam peralihan haknya dengan cara jual beli sudah banyak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya masyarakat yang mendaftarkan peralihan haknya khususnya dengan cara jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.⁶

Dengan memberikan hak baru atau mengalihkan hak yang sudah ada, wajib pajak memperoleh hak atas tanah. Dalam masyarakat, jual beli tanah atau bangunan seringkali mengakibatkan peralihan hak; namun, dalam transaksi ini, penting untuk mempertimbangkan bahwa tujuan perpajakan tidak dipertahankan. Pembelian dan penjualan tanah dan bangunan ditentukan oleh harga transaksi, yaitu penjumlahan dari harga yang disepakati para pihak.⁷

Apabila seseorang atau organisasi melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT, apabila para pihak telah sepakat dan hasil perhitungan harga transaksi menunjukkan bahwa NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang dipakai untuk memungut pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya transaksi, maka yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah NJOP. NJOP yang digunakan adalah NJOP. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus No.13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, khususnya Pasal 7 menjelaskan bahwa dasar pengenaan BPHTB yang terutang atas jual beli dihitung dengan cara mengurangi NPOP dengan Rp60.000.000,00 (R60juta) dari harga perolehan yang dibebaskan dari pajak

⁶, Mardi Santoso, *Wawancara Pribadi*, Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, 22 Desember 2023.

⁷ Dila Fadila Halimi, *Wawancara Pribadi*, Notaris/PPAT di Kabupaten Kudus, 9 Juni 2022.

dan dikalikan dengan 5% dengan penghitungan sebagai berikut sesuai dengan Pasal 7 BPHTB = (NPOP-NPOTKP) x 5%. Kenyataan di lapangan, banyak penentuan NPOP yang dilakukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga berpengaruh pada besarnya pajak yang harus dibayarkan.⁸

Isu lain yang menjadi perhatian utama adalah manipulasi jumlah pajak wajib pajak untuk mengurangi pendapatan dari sektor BPHTB. Hal lain yang menjadi perhatian adalah peran PPAT sebagai inisiator penerimaan BPHTB. Hal ini dikarenakan PPAT saat ini bertanggungjawab untuk menghitung BPHTB dalam transaksi jual beli, hibah wasiat, dan waris yang melibatkan kepemilikan tanah dan pengalihannya dari satu orang ke orang lain.⁹

Tabel 1.2 Pendapatan BPHTB dari transaksi jual beli tanah di Kabupaten Kudus

No.	Tahun	Pendapatan
1.	2019	25,7 Miliar
2.	2020	20,5 Miliar
3.	2021	27,6 Miliar

Sumber: Wawancara Pribadi, Kepala Seksi BPHTB DPPKAD Kabupaten Kudus

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2019 proses transaksi jual beli tanah yang terdaftar di BPPKAD Kabupaten Kudus dengan jumlah pendaptaan 25,7 miliar, pada tahun 2020 dengan pendapatan sebesar 20,5

⁸ Sinyo, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi BPHTB DPPKAD Kabupaten Kudus, 9 Juni 2022.

⁹ Arwinda Dwi Prihandini, Luluk Lusiati Cahyarini, "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum", *Jurnal Notarius*, Vol 16 Nomor 3 Tahun 2023, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 1301.

miliar, sedangkan pada tahun 2021 dengan pendapatan 27,6 miliar dari target sebesar 28 miliar.¹⁰

Pembayaran pajak BPHTB merupakan tanggungjawab wajib pajak, bukan PPAT, namun PPAT bisa membayarkan pajak BPHTB sebagai fidusia kliennya, sehingga secara tidak langsung PPAT dapat mengurangi beban fiskus dan membantu wajib pajak dalam menghitung dan membayar pajak BPHTB yang terutang. Kenyataannya, penerimaan besarnya transaksi penjualan tanah antara penjual dan pembeli tidak diperhitungkan dalam pajak BPHTB. Di Kudus, sering terjadi nilai jual beli tanah yang diiklankan berbeda dengan nilai sebenarnya di lapangan. Untuk menghindari pembayaran pajak atas pembelian tanah dan bangunan, mayoritas penjual dan pembeli menyatakan nilai transaksi penjualan tanah dan bangunan lebih kecil dari nilai pasar.

Dalam hal ini PPAT dalam melaksanakan tugasnya menyiapkan dokumen tidak terlepas dari pajak yang berhubungan langsung dengan calon wajib pajak, maka sebaiknya mereka dilibatkan untuk menghimbau calon wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya, dan dalam prakteknya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang berhubungan langsung dengan tugas dan tujuan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini berkaitan dengan proses peralihan

¹⁰ Sinyo, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi BPHTB DPPKAD Kabupaten Kudus, 9 Juni 2022.

hak atas tanah dan bangunan, khususnya jual beli hak atas tanah dan bangunan.¹¹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penulis tertarik untuk mengambil Penelitian dengan Judul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN KUDUS”**.

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk memudahkan pemahaman ketika membahas masalah penelitian, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peran PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus?
2. Bagaimanakah kendala dan solusi yang dihadapi oleh PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus?

C. Tujuan Penelitian

Menanggapi permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah fungsi PPAT dalam melaksanakan pemungutan BPHTB atas penjualan dan pembelian tanah dan/atau

¹¹ Dila Fadila Halimi, *Wawancara Pribadi*, Notaris/PPAT di Kabupaten Kudus, 9 Juni 2022.

bangunan di Kabupaten Kudus.

2. Untuk mengetahui tantangan dan solusi yang dihadapi PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB untuk transaksi perolehan dan penjualan tanah dan/atau bangunan di Kudus.

D. Kegunaan Penelitian

Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat baik secara teori maupun praktek.

1. Manfaat Secara Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu-ilmu sosial secara umum, khususnya perkembangan ilmu-ilmu sejarah, sehingga memberikan sumber informasi dan referensi untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Secara Praktis

a. Bagi diri pribadi

Memberikan informasi lebih lanjut tentang peran PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus.

b. Bagi masyarakat

Memberikan pemahaman mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus.

E. Sistematika Penulisan

Sistem penulisan Skripsi ini ialah sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan, menjelaskan latar belakang dan memuat isi yang menjadi dasar penelitian. Selain itu juga dapat melihat rumusan masalah, tujuan penelitian, tujuan penelitian dan sistem penulisan.

Bab 2 Tinjauan Pustaka, berisi tinjauan pustaka sebagai landasan teori untuk mengulas permasalahan pokok antara lain Pengertian PPAT, Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Jual Beli secara Umum, Jual Beli Tanah dan Bangunan, Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan.

Bab 3 Metode Penelitian, Bab ini berisi tentang metode-metode yang akan penulis gunakan di dalam observasi ini. Teknik penelitian mencakup metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengambilan sampel, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

Bab 4 Hasil Penelitian dan Pembahasan, Pada bab ini penulis akan menjelaskan dan mengulas penelitian mengenai Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kudus dan menjelaskan bagaimana kendala dan solusi yang dihadapi oleh PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus.

Bab 5 Kesimpulan, Bab ini berisi kesimpulan dan saran peneliti untuk melakukan penelitian.