

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak.

1. Pengertian Pajak.

Masalah pajak sudah ada sejak zaman dahulu kala dan pajak semula merupakan pemberian rakyat kepada rajanya yang kemudian berubah menjadi pungutan yang ditetapkan oleh negara, hal ini karena kebutuhan negara akan dana untuk membangun negaranya semakin besar dan tidaklah berlebihan pada zaman dahulu ditarik oleh raja sebagai embun diatas tanah yang dihisap oleh matahari, lalu dikembalikan sebagai hujan yang menyuburkan.¹

Sampai saat ini memang belum ada batasan tentang pajak yang sifatnya universal dan dari sudut pandang berbeda dari masing-masing sarjana yang melakukan kajian terhadap pajak memberikan arti atau definisi yang satu sama yang lain berbeda. Namun, dari bermacam-macam definisi tersebut mempunyai substansi dan tujuan yang sama.

Apabila membahas pengertian pajak, banyak para ahli memberikan batasan tentang pajak, diantaranya pengertian pajak yang dikemukakan oleh Prof. DR. Rachmat Soemitro, SH.² menyatakan :

Pajak adalah iuran kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal

¹ Chaidir Ali, Hukum Pajak Elementer, (Bandung, PT. Eresco, 1993), hlm. 1.

² Sri Pudyatmoko, Pengantar Hukum Pajak, (Yogyakarta, Penerbit Andi, 2002), hlm. 2.

(kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Beliau menjelaskan bahwa kata “ dapat dipaksakan” artinya : bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan sita. Terhadap pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal balik tertentu seperti halnya di dalam retribusi.

Akan tetapi, apa yang dikemukakan di atas kemudian dikoreksi. Dalam bukunya yang berjudul Pajak dan Pembangunan, tahun 1974, definisi tersebut diubah menjadi :

“ Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus” nya digunakan untuk *publik saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *publik investment*”.³

Berikut ini pengertian pajak yang dikemukakan oleh R. Santoso Brotodiharjo⁴ yang menyatakan bahwa :

“ Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Berdasarkan definisi tersebut, bahwa pajak sebagai pengertian yang dianggapnya sebagai sesuatu *species* ke dalam *genus* pungutan (sehingga, pungutan adalah lebih luas).

³ Rachmat Soemitro, Pajak dan Pembangunan, (Bandung: PT. Eresco, 1974), hlm. 8.

⁴ Santoso Brotodihardjo. R., Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Edisi Ketiga, (Bandung, PT. Refika Aditama, 1998), hlm. 2.

Dalam definisi ini titik berat diletakkan pada *fungsi budgeter* dari pajak, sedangkan pajak masih mempunyai fungsi lain yang tidak kalah pentingnya, yaitu fungsi mengatur.

Selanjutnya definisi pajak dari DR. Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong”, Universitas Padjadjaran, Bandung, 1964, mengemukakan :

“pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh pengusaha berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut maka ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah :

- a. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
- c. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- d. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*.
- e. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain *budgeter*, yaitu mengatur.

2. Fungsi Pajak.

Pada umumnya dikenal adanya 2 (dua) fungsi utama dari pajak, yaitu fungsi *budgeter* (anggaran) dan fungsi *regulerend* (mengatur).

2.1. Fungsi Anggaran.

Pajak mempunyai fungsi sebagai alat atau instrumen yang digunakan untuk memasukkan dana yang sebesar-besarnya ke dalam kas negara⁴. Dalam hal ini fungsi pajak lebih diarahkan sebagai instrumen untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Dana dari pajak itulah yang kemudian digunakan sebagai penopang bagi penyelenggaraan dan aktivitas pemerintahan. Fungsi yang seperti itu kiranya sudah dikenal sejak lama, bahkan ada yang menyebut sejak jaman purbakala⁵.

Seperti diketahui bahwa negara Indonesia sejak tahun 1983 mencanangkan pajak sebagai sumber pemasukan dana alternatif untuk menggantikan posisi dominan dari minyak dan gas bumi, maka sudah barang tentu fungsi *budgeter* inilah yang mengedepan. Bahkan apabila menengok ke negara-negara lain, maka hampir semua negara memasukkan dana dari masyarakat antara lain melalui pajak. Memang ada negara-negara tertentu yang disebut-sebut tidak memungut pajak dari rakyatnya, tetapi kebanyakan negara di dunia ini memungut pajak dari rakyatnya.

2.2. Fungsi Mengatur

Seperti telah disebutkan di atas sebelumnya bahwa di samping mempunyai fungsi sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat untuk

⁴ Pudyatmoko, *op. cit.*, hlm. 15

⁵ Chidir Ali, A., *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung, PT. Eresco, 1993), hlm.134.

dimasukkan ke dalam kas negara, pajak mempunyai fungsi yang lain yakni fungsi mengatur. Dalam hal ini pajak digunakan untuk mengatur dan mengarahkan masyarakat ke arah yang dikehendaki pemerintah.⁶ Oleh karenanya, fungsi mengatur ini menggunakan pajak untuk dapat mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah. Dengan adanya fungsi mengatur, kadang kala dari sisi penerimaan (*fungsi budgeter*) justru tidak menguntungkan. Terhadap kegiatan masyarakat yang dipandang bersifat negatif bila fungsi *regulerend* yang dimaksudkan untuk menekan kegiatan itu dikedepankan, maka pemerintah justru dipandang berhasil apabila pemasukan pajaknya kecil. Sebagai contoh cukai minuman keras. Bila pemasukan dari cukai minuman keras sangat sedikit, dan diindikasikan bahwa masyarakat tidak lagi banyak mengkonsumsi minuman keras, maka justru ini suatu keberhasilan, sekalipun dari sisi budgeter tidak menguntungkan. Apabila dikaitkan dengan salah satu dimensi hubungan antara pemerintah dengan rakyat, maka kiranya fungsi ini tidak lepas dari fungsi pengendalian (*sturen*).

3. Asas – Asas Pemungutan Pajak

Dalam memungut pajak dari wajib pajak, ada beberapa asas pemungutan pajak yaitu :

3. a. Asas Sumber

Pajak dipungut tergantung kepada adanya sumber penghasilan di suatu negara. Jika di suatu negara terdapat sumber penghasilan, maka negara tersebut memungut pajak tanpa melihat wajib pajak bertempat tinggal.

⁶ Pudyatmoko, *op. cit.*, hlm. 16.

3. b. Asas Domisili

Pemungutan pajak tergantung pada negara tempat tinggal atau domisili wajib pajak. Negara dimana seorang wajib pajak bertempat tinggal adalah yang berhak memungut pajak atas segala penghasilan si wajib pajak yang diperoleh dari manapun.

3. c. Asas Nasional

Pemungutan pajak dilakukan berdasarkan kebangsaan atau kewarganegaraan dari wajib pajak.⁷

Untuk menghindari pajak berganda (yaitu seorang wajib pajak dikenakan pajak dari berbagai negara yang menggunakan salah satu dari ketiga asas di atas) maka diadakan suatu perjanjian perpajakan (*tax treaty*).⁸

Kecuali asas pemungutan pajak, terdapat pula asas-asas yang digunakan dalam merumuskan undang-undang perpajakan. Asas yang melandasi pembuatan undang-undang perpajakan adalah :

a. Asas Yuridis

Hukum pajak harus dapat memberi jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun untuk warganya.¹⁰ Inilah sebabnya, pemungutan pajak harus didasarkan atas undang-undang yang disahkan oleh lembaga legislatif. Agar dapat tercapai kepastian hukum, hal-hal yang perlu mendapat perhatian secara khusus adalah :

⁷ Indra Ismawan, Memahami Reformasi Perpajakan 2000, (Jakarta, PT. Elex Media Komputindo, 2001), hlm. 6.

⁸ Ibid., hlm 7.

¹⁰ Ibid., hlm. 36.

- b.1. hak-hak aparatur perpajakan harus dijamin dapat dilaksanakan dengan lancar.
- b.2. harus ada sistem yang dapat mencegah kolusi antara wajib pajak dan aparatur perpajakan untuk melakukan *markdown*, penggelapan pajak, restitusi illegal atau segala bentuk penyalahgunaan lainnya.
- b.3. wajib pajak harus mendapat jaminan hukum agar tidak diperlakukan secara semena-mena oleh aparatur perpajakan.
- b.4. hak-hak wajib pajak harus diperhatikan.
- b.5. adanya jaminan terhadap kerahasiaan dari wajib pajak maupun perusahaannya.

c. Asas Ekonomi

Seperti disinggung diatas, telah diketahui bahwa selain *fungsi budgeter*, pajak juga dipergunakan sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian.

Tidak mungkin suatu negara menghendaki merosotnya kehidupan ekonomi masyarakat, karenanya maka politik pemungutan pajaknya :

- c.1. harus diusahakan supaya jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan.
- c.2. harus diusahakan, supaya jangan menghalang-halangi rakyat dalam usahanya menuju ke bahagian dan jangan sampai merugikan kepentingan umum.

Sebagai contoh bahwa kepentingan umum harus tidak dirugikan karenanya ialah peraturan dalam sebuah undang-undang di Netherland berhubung dengan bencana alam yang menimpa rakyat Belanda dalam tahun 1953. Segala

bantuan finansial yang disumbangkan menurut saluran-saluran tertentu oleh orang-orang untuk mengatasi kesukaran-kesukaran para korban, dianggap sebagai pengeluaran-pengeluaran yang dapat dipergunakan untuk mengurangi jumlah pendapatan bersihnya yang dikenakan pajak pendapatan. Dengan demikian maka kepentingan umum tidak teraniaya.¹¹

Oleh karena itu, bahwa keseimbangan dalam kehidupan ekonomi tidak boleh terganggu karenanya, bahkan harus tetap dipupuk olehnya, sesuai dengan fungsi kedua dari pemungutan pajak, yaitu fungsi mengatur.¹²

c. Asas Finansial

Sesuai dengan fungsi *budgeter* (pajak sebagai penerimaan pemerintah dalam APBN), maka biaya pemungutan pajak haruslah seminimal mungkin, dan hasil pemungutan pajak hendaknya digunakan secara optimal untuk membiayai pengeluaran negara sebagaimana tercantum dalam APBN. Aspek rasionalitas berdasarkan *cost benefit analysis* (analisis biaya manfaat) sangat penting untuk menjaga agar pemungutan pajak tidak melanggar asas finansial.¹³

4. Teori Pemungutan Pajak

Mengapakah rakyat harus dipaksa memberikan uang kepada negara dalam bentuk pajak. Jawabannya ada di beberapa teori terhadap pembenaran dari segi hukum (*rechtvaardiging*) terhadap pemungutan pajak.

Teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

4. a. Teori Asuransi

¹¹ Ibid., hlm., 41.

¹² Ibid.

¹³ Indra Ismawan, *op. cit.*, hlm. 8.

Teori asuransi merupakan teori tertua tentang pembenaran pungutan pajak. Teori ini mengajarkan bahwa pembayaran pajak sama dengan pembayaran premi dalam asuransi. Inti dari teori ini adalah bahwa negara menjamin dan melindungi jiwa raga dan harta dari rakyat, dan karenanya rakyat harus membayar premi berupa pajak kepada negara.¹⁴

4. b. Teori Kepentingan

Teori ini dalam ajarannya yang semula, hanya memperhatikan pembagian beban pajak yang harus dipungut dari penduduk seluruhnya. Pembagian beban ini harus didasarkan atas kepentingan orang masing-masing dalam tugas –tugas pemerintah (yang bermanfaat baginya), termasuk juga perlindungan atas jiwa orang-orang itu beserta harta bendanya. Maka sudah selayaknyalah bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan oleh negara untuk menunaikan kewajibannya, dibebankan kepada mereka itu.¹⁵

4. c. Teori Daya Pikul

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya dalam bentuk perlindungan jiwa dan raga, sehingga wajar apabila biaya yang telah dikeluarkan oleh negara itu dipikulkan kepada yang menikmatinya, yaitu penduduk.¹⁶

¹⁴ Munir Fuady, Menata Bisnis Modern di Era Global, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.275.

¹⁵ Brotodihardjo, op. cit., hlm. 30.

¹⁶ Indra Ismawan, op. cit. hlm. 5.

4. d. Teori Daya Beli

Teori ini modern, ia tidak mempersoalkan asal mulanya negara memungut pajak, melainkan hanya melihat kepada efeknya, dan dapat memandang efek yang baik itu sebagai dasar keadilannya.¹⁷

Menurut teori ini maka fungsi pemungutan pajak jika dipandang sebagai gejala dalam masyarakat, dapat disamakan dengan pompa, yaitu mengambil gaya beli dari rumah tangga-rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara, dan kemudian menyalurkannya kembali ke masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya ke arah tertentu.¹⁸ Teori ini mengajarkan, bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu, juga bukan kepentingan negara, melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya itu. Dapatlah kiranya disimpulkan disini, bahwa teori ini menitik beratkan ajarannya kepada fungsi kedua dari pemungutan pajak, yaitu fungsi mengatur.

4. e. Teori Kewajiban Pajak Mutlak

Teori ini berdasarkan atas paham *Organische Staatsleer*, sehingga diajarkanlah bahwa justru karena sifat negara inilah maka timbul hak mutlak untuk memungut pajak. Orang-orang tidaklah berdiri sendiri ; dengan tidak adanya persekutuan, tidaklah akan ada individu. Oleh karenanya maka persekutuan itu (yang menjelma dalam negara) berhak atas

¹⁷ Brotodihardjo, *op. cit.*, hlm. 35.

¹⁸ Ibid.

satu dan lain. Semenjak berabad-abad hak ini telah diakui, dan orang-orang selalu menginsafinya sebagai kewajiban asli untuk membuktikan tanda baktinya terhadap negara dan bentuk pembayaran pajak.¹⁹

B. Pemungutan Pajak BPHTB (UU. RI. No.21 Th. 1997 Jo. UU. RI. No. 20 Th. 2000)

B. 1. Obyek dan Subyek Pajak

Pajak sebagai sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Undang-undang Dasar 1945 telah menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan dan sebagai sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional untuk mencapai masyarakat adil dan makmur.²¹

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Diatas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemiliknya.

¹⁹ Ibid. hlm 35.

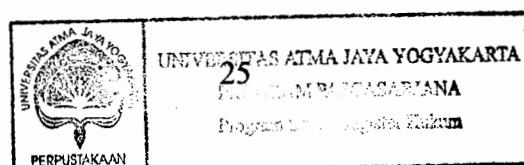
²¹ Waluyo, Perpajakan Indonesia, Buku kedua, (Jakarta, PT. Salemba Empan Patria, 2002), hlm. 428.

Orang yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pemungutan atau pengenaannya harus tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang diwujudkan dalam nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Adapun prinsip-prinsip yang dianut dalam UU No.21 Th.1997 jo.UU No.20 Th.2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah ²²:

1. pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assisment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak kena pajak.
3. agar pelaksanaan undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan oleh undang-undang ini dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai

²² Ibid. hlm. 429.



penyelenggaraan pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

5. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diluar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan.

B. 1. a. Obyek Pajak dan Obyek Pajak Yang Tidak Kena Pajak

Dalam Pasal 2 UU No.21 Th.1997 jo.UU No.20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menyatakan bahwa yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Dengan demikian yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa :

- a. Tanah termasuk tanaman di atasnya.
- b. Tanah dan bangunan.
- c. Bangunan.

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.²³

Selanjutnya, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :

1. Pemindahan hak karena :
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.

²³ Ibid., hlm. 430.

- d. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, adalah pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya.
- f. 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.
- g. Penunjukan pembeli dalam lelang, adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- h. Pelaksanaan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah 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.
- i. Penggabungan usaha, adalah penggabungan dari 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

- j. Peleburan usaha, adalah penggabungan dari 2 (dua) atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang tergabung.
- k. Pemekaran usaha, adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi 2 (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 lama.
- l. Hadiah, adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akta hibah.

2. Pemberian hak baru, karena :

- a. Kelanjutan pelepasan hak, adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
- b. Diluar pelepasan hak, adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU. No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

Yang termasuk dalam kategori hak atas tanah ini adalah :

²⁴ Ibid., hlm. 431.

- a. Hak Milik, adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
- c. Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh UU. No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan atau hak memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan 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.

- f.** Hak Pengolahan, 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 dari bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Adapun obyek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah obyek pajak yang diperoleh :

- a.** Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b.** Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c.** Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar 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.
- f.** Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- g.** Obyek pajak tertentu. Terhadap obyek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP).

B. 1. b. Subyek dan Tarif Pajak

Yang menjadi subyek pajak atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Oleh karena itu subyek pajak dikenakan kewajiban membayar pajak dan menjadi wajib pajak menurut Undang-Undang BPHTB.²⁵

Pemungutan pajak didasarkan pada tarif. Tarif pajak merupakan ukuran atau standar pemungutan pajak, yang dapat mempergunakan perhitungan proporsi (atau persentase) atau bersifat tetap.²⁶ Sedangkan untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) besarnya tarif pajak ditetapkan 5 % (lima persen).²⁷

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assessment* yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak kena pajak.
- c. Agar pelaksanaan undang-undang ini dapat berlaku efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan

²⁵ Ibid., hlm.433.

²⁶ Indra Ismawan, *Op. Cit.*, hlm. 9.

²⁷ Indonesia, Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU. No. 21 Th.1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, UU. No. 20 Tahun 2000, LN. No.130 Th.2000, Pasal 5.

oleh undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna menyelenggarakan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan undang-undang ini (UU No.21 Th.1997 jo.UU.No. 20 Th. 2000) tidak diperkenankan.

B. 2. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak membahas tentang cara yang dipergunakan untuk menentukan siapa yang menghitung dan menetapkan jumlah pajak yang terutang. Pada dasarnya ada 3 (tiga) system pemungutan pajak yaitu *official assessment system*, *self assessment system*, dan *with holding system*.²⁸

B. 2. a. Official Assessment System

Dalam Sistem ini wewenang pemungutan pajak ada pada *fiscus*. *Fiscus* berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi atau badan dengan mengeluarkan surat ketetapan pajak, yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Jadi dalam system ini para wajib pajak (WP) bersifat pasif menunggu *fiscus* mengenai ketetapan utang pajaknya.

Dalam hal ini terjadi pada proses negosiasi penetapan atau penghitungan besarnya pajak, sering terjadi tawar menawar antara petugas pajak dengan wajib

²⁸ Muqodim, Perpajakan, Buku Satu, Edisi Ke dua (2) Revisi, (Yogyakarta, UII Pres dan Ekomisia, 1999), hlm. 24.

pajak. Kesempatan ini memang terbuka lebar karena dalam system ini petugas pajaklah yang mendatangi masyarakat untuk mendaftarkan warga masyarakat sebagai wajib pajak. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kelemahan dalam *official assessment system* adalah :

1. Pelaksanaan kewajiban perpajakan sangat tergantung kepada aparat perpajakan, sehingga menimbulkan kecenderungan masyarakat wajib pajak kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara.
2. Dalam penetapan pajak ada kecenderungan wajib pajak melakukan proses tawar-menawar dengan petugas pajak sehingga penerimaannya tidak optimal.

B. 2. b. *Self Assessment System*

Self Assessment system adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

Adapun cirri-cirinya :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
2. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
3. Petugas pajak tidak ikut campur dan hanya mengawasi dan monitoring serta bertindak sebagai *verifikator*.

Pada sistem pemungutan ini dinyatakan bahwa pajak yang terutang atau yang harus dibayar, dihitung sendiri oleh wajib pajak pada awal periode (tahun). Perhitungan awal periode merupakan perhitungan sementara sebagai

dasar untuk membayar pajak selama tahun berjalan, selanjutnya pajak yang harus dibayarkan periode berjalan, nantinya diperhitungkan sebagai kredit pajak terhadap utang pajak sesungguhnya menurut perhitungan setelah tahun pajak berakhir. Sedangkan untuk pajak BPHTB dihitung dan dibayar pada saat wajib pajak memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Dalam perhitungan jumlah pajak tersebut petugas pajak tidak turut campur kecuali wajib pajak diketahui telah menyalahi ketentuan peraturan yang berlaku.

Jika dihubungkan dengan ajaran yang mengatur timbulnya utang pajak sebagaimana telah dijelaskan di atas maka asas *self assessment* ini sesuai dengan ajaran materiil, artinya utang pajak timbul karena undang-undang dan sedang dikenai pajak karena sesuatu keadaan dan perbuatan.²⁹

Sistem *self assessment* ini diberlakukan untuk membangun kepercayaan masyarakat yang sebesar-besarnya guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya. Sebagai konsekwensi dijalankan sistem ini bahwa masyarakat harus benar-benar mengetahui tata cara perhitungan pajak dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pelunasan pembayaran pajak seperti kapan harus membayar pajak, kepada siapa pajak dibayarkan, bagaimana kalau terjadi kesalahan perhitungan dan sebagainya.

B. 2. c. *Whith Holding System*

Whith Holding System adalah system pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang dihitung oleh pihak ketiga,

²⁹ Mardiasmo, Perpajakan, Edisi Revisi, (Yogyakarta, Penerbit Andi, 2001), hlm. 9.

pihak ketiga artinya bukan wajib pajak dan juga bukan aparat pajak, sebagai contoh yang dimaksud dengan pihak ketiga yaitu konsultan pajak, akuntan publik, wajib pungut.

Jadi wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang dilakukan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. 3. Pejabat yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Aturan untuk kepentingan pejabat yang berkaitan dengan kewajibannya yaitu

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).
Penyerahan bukti pembayaran BPHTB dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan menunjukkan aslinya.
2. Pejabat lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB. Pejabat lelang negara adalah pejabat lelang negara kelas I dan pejabat lelang negara kelas II.
3. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat

keputusan dimaksud pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.

4. Pendaftaran perolehan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat pertanahan kabupaten / kota pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.

Pendaftaran hak atas tanah ini adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah sebagai syarat lahirnya hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah.

C. Pendapatan Daerah

Dalam sistem pemerintahan negara kesatuan Republik Indonesia menurut Undang-Undang Dasar 1945 memberikan keleluasaan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah.

Selanjutnya didalam Penjelasan Umum UU. No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa penyelenggaraan otonomi daerah dilaksanakan dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah secara proporsional yang berkeadilan serta perimbangan keuangan pusat dan daerah.

Pada setiap penyerahan urusan pemerintahan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah otonom baik pada waktu pembentukan daerah otonom yang bersangkutan maupun penyerahan yang bersifat penambahan harus pula disertai penyerahan sumber pembiayaannya.

Selain itu untuk hal yang umum kepada pemerintah daerah otonom diberikan pula sumber pendapatan yang umum dan lazim dilakukan dengan undang-undang yang mengatur perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah otonom.

Salah satu sumber pendapatan daerah adalah berupa pajak. Di dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Didalam Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 diatur bahwa penyangga pokok penyelenggaraan otonomi daerah antara lain adalah mengenai pembiayaan / dana / keuangan. Adapun pengaturan tentang pembiayaan / dana / keuangan terdapat pada Bab VIII (Keuangan Daerah), yaitu dalam Pasal 78 sampai dengan Pasal 86 :

Dalam Pasal 78 ditentukan :

1. Penyelenggaraan tugas pemerintah daerah dan DPRD dibiayai dari dan atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah.
2. Penyelenggaraan tugas pemerintah di daerah dibiayai dari dan atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara.

Sedangkan dalam Pasal 79 ditentukan :

Sumber pendapatan daerah terdiri atas :

- a. Pendapatan asli daerah yaitu :
 1. Hasil pajak daerah.
 2. Hasil retrebusi daerah.

3. Hasil perusahaan milik daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan

4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

b. Dana perimbangan.

c. Pinjaman daerah, dan

d. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Dalam pasal 80 dikatakan bahwa dana perimbangan terdiri dari :

a. Bagian daerah dari penerimaan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan penerimaan dari sumber alam.

b. Dana alokasi umum, dan

c. Dana alokasi khusus.

Selanjutnya untuk bagian daerah dari penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, diterima langsung oleh daerah penghasil.

Mengenai perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Di dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 25 Tahun 1999 tersebut ditentukan bahwa yang dimaksud dengan perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah adalah suatu sistem pembiayaan pemerintahan dalam rangka negara kesatuan, yang mencakup pembagian keuangan antara pemerintah pusat dan daerah serta pemerataan antar daerah secara proporsional, demokratis, adil dan transparan, dengan memperhatikan potensi, kondisi dan kebutuhan daerah, sejalan dengan kewajiban dan pembagian kewenangan serta tata cara

penyelenggaraan kewenangan tersebut termasuk pengolaan dan pengaturan keuangannya.

Untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah diperlukan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab secara proporsional yang diwujudkan dengan pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumberdaya nasional yang berkeadilan, serta perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah.

Selanjutnya dalam UU. No. 25 Th. 1999, Pasal 6 ayat (1) mengatur :

Dana perimbangan terdiri dari :

- a. Bagian daerah dari penerimaan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan penerimaan dari sumber daya alam.
- b. Dana alokasi umum.
- c. Dana alokasi khusus.

Selanjutnya untuk penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbangan 20 % (dua puluh persen) untuk pemerintah pusat dan 80 % (delapan puluh persen) untuk pemerintah daerah, sedangkan pembagian lebih lanjut antara daerah propinsi dan daerah kabupaten / kota diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk yang 20 % (dua puluh persen) penerimaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi bagian dari pemerintah pusat, selanjutnya akan dibagikan kepada seluruh kabupaten dan kota yang ada di wilayah negara Republik Indonesia.