

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Konsekuensi dari negara hukum sendiri adalah menjunjung tinggi hak dan kewajiban bagi setiap orang. Selain hal tersebut salah satu wujud lainnya ialah dengan menempatkan perpajakan sebagai kewajiban kenegaraan bagi warga Negara yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi negara. Pajak merupakan salah satu pungutan yang mempunyai sifat pembayaran yaitu wajib untuk objek-objek tertentu oleh negara. Pajak juga dimaksudkan sebagai bentuk partisipasi rakyat Indonesia dalam mengisi kas negara guna menjalankan roda pemerintahan yang baik dan lancar yang ditujukan untuk mengatur kepentingan-kepentingan umum.¹ Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf a yang menyebutkan bahwa, "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang*".²

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama".³ Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber

¹ G. Kartasapoetra, *Pajak Bumi Dan Bangunan Prosedur Dan Pelaksanaannya*, Bina Aksara, Jakarta, 1989, hlm.3.

² Kitab UUD 1945 Pasal 23 Huruf a

³ Waluyo Dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hlm.1.

pendapatan terbesar bagi negara. Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan, yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak serta cara pembayaran pajak. Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga disatu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan sadar kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindari dari pajak.⁴

Salah satu pajak yang merupakan penerimaan Negara adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenakan pada wajib pajak yang mendapatkan manfaat dari bumi dan bangunan serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Peraturan yang mengatur PBB adalah Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. PBB juga diatur dalam Peraturan Pemerintah serta Keputusan Menteri Keuangan. PBB merupakan pajak pusat yang dikelola secara bersama-sama Direktorat Jenderal Pajak (Dirjen Pajak) dengan Pemerintah Daerah (Pemda).⁵

Objek pajak dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia, dan klasifikasinya diatur oleh Menteri Keuangan Bab II, Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985. Dalam objek pajak bumi dan bangunan terdapat pengertian bumi dan bangunan yang terkena pajak dan bumi dan bangunan yang tidak terkena pajak.⁶ Bumi dan bangunan yang terkena pajak dalam hal ini penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang No. 12 Tahun

⁴ Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Pt.Eresco, Bandung, 1992, hlm 24

⁵ Azhari Aziz Samudra, *Perpajakan di Indonesia Keuangan, Pajak, dan Retribusi Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 265-268

⁶ibid. hlm. 267

1985, sedangkan bumi dan bangunan yang tidak terkena pajak, seperti halnya yang digunakan untuk kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan.⁷

Sistem PBB mempunyai sifat kebendaan atau pajak kebendaan, dimana dalam pemungutannya tidak memperhatikan keadaan pribadi wajib pajaknya melainkan hanya memperhatikan objek pajaknya saja. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang sebageaian besar penerimaannya menjadi pendapatan daerah yang antara lain digunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh masyarakat. Fasilitas tersebut dibiayai melalui Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan masyarakat.

Bahwa terhadap sebidang tanah umumnya diperoleh peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih merupakan suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang perorangan yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak yang dialihkan adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.⁸

Peralihan hak umumnya diperoleh melalui transaksi jual beli, yang mana pada saat melakukan jual beli tanah akan dikenakan pajak kepada penjual dan pembeli. Atas uang pembayaran harga tanah yang diterima penjual akan

⁷Ibid

⁸ Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hl\m. 61.

dikenakan pajak penghasilan (PPh), sedangkan atas perolehan hak tanahnya pembeli akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB). Dalam transaksi jual beli tanah yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yaitu pembeli. Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB kepada pembeli adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang mana secara umum menjadi dasar dalam pengenaan PBB untuk setiap bumi dan bangunan.⁹

BPHTB umumnya bukanlah merupakan suatu hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. BPHTB sebelumnya telah diberlakukan di Indonesia pada masa penjajahan Belanda. Pajak ini kemudian telah dihapuskan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi untuk kemudian diberlakukan kembali sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Dasar hukum pemungutan atas BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997.

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa tujuan dari pembentukan Undang-undang BPHTB pada umumnya perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang sempat dilaksanakan dan dilakukan sebagai bagian dari upaya kemandirian bangsa guna memenuhi pengeluaran pemerintah yang berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.¹⁰

BPHTB sebagai salah satu pajak obyektif atau dalam hal ini dapat disebut sebagai pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pada apa yang menjadi obyek pajak untuk kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.¹¹ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, bahwa wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak

⁹Ibid, hlm. 270

¹⁰ Marihot Pahala Siahaan *Op. cit.*, hal. 44.

¹¹ Ibid, hlm. 59

Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Hal ini tentunya didasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbunyi: Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan Pajak.

Pada umumnya banyak pihak yang terlibat dalam pelaksanaan BPHTB seperti: Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Masalah yang sering muncul yang berkaitan dengan pelaksanaan BPHTB adalah pengenaan BPHTB yang timbul akibat transaksi jual beli tanah di kabupaten Magelang yang di dasarkan pada Indeks Nilai Tanah (INT) sebagai hasil dari kajian hukum atau penelitian yang dilakukan oleh Universitas Gajah Mada. Penetapan harga tanah pada INT menjadi acuan bagi pemerintah kabupaten Magelang guna menentukan besaran harga tanah sebagai dasar dari pengenaan BPHTB.

Jika diperhatikan INT tersebut oleh pemerintah kabupaten Magelang seharusnya tidak dijadikan dasar penetapan baku harga atas tanah, melainkan hanya sebagai rujukan dari nilai rata-rata harga tanah yang ada.

NJOP dalam hal ini dapat menjadi indikasi terhadap nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m² tanah serta bangunan itu sendiri. Penentuan NJOP untuk kelas tanah didasarkan pada nilai pasar tanah dan penentuan kelas bangunan berdasarkan pada biaya untuk mendirikan bangunan tanah dan penentuan kelas bangunan berdasarkan pada biaya untuk mendirikan bangunan tersebut. NJOP setiap tahunnya mengalami peningkatan di setiap daerah yang disebabkan oleh

beberapa faktor seperti perkembangan pembangunan yang pesat, penambahan jumlah penduduk, dan kondisi objek pajak seperti luas tanah dan luas bangunan di daerah tersebut.

Selain itu Nilai Jual Obyek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar atau bisa juga lebih kecil dari Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), tergantung dari kesepakatan penjual dan pembeli, terkadang harga transaksi itu bisa juga sama dengan nilai NJOP. Apabila harga transaksi lebih kecil dari NJOP, maka yang menjadi dasar penentuan NPOP adalah nilai NJOP. Sebaliknya, jika harga transaksi lebih besar dari NJOP, maka nilai penentuan NPOP berdasarkan harga transaksi tersebut – nilai yang paling tinggi diantara NPOP dan NJOP.¹²

Kedua belah pihak dalam praktik jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli sering kali mengeluhkan biaya yang harus dikeluarkan. Dimana secara garis besar terdapat tiga komponen biaya dalam transaksi jual beli tanah yaitu pajak dan bea, biaya pembuatan akta PPAT, serta biaya pengurusan balik nama. Hal inilah yang biasanya digabung dan menggelembung dalam angka tertentu.

Beberapa kasus menjadikan pihak yang akan melakukan jual beli tanah memiliki persepsi masing-masing tentang besar biaya yang ditetapkan seorang PPAT yang menyebabkan beberapa oknum membuat kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk memasang besar NJOP di bawah harga pasar agar dalam pembayaran pajak baik PPh maupun BPHTB tidak terlalu besar.

Peraturan daerah Kabupaten Magelang telah mengatur mengenai penetapan pembayaran BPHTB, tetapi pada transaksi jual beli objek PBB pada kenyataannya kebanyakan masyarakat tidak menjadikan NJOP sebagai dasar atau patokan dalam menentukan harga objek tersebut.

Selain itu, di kabupaten magelang juga terdapat tumpang tindih patokan harga penentu awal pengenaan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah yang mana terdapat dua aturan yang mengatur tentang patokan harga transaksi jual beli tanah di kabupaten magelang yaitu Perda Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

¹²Ibid, hlm.270-273

dengan Surat Edaran Bupati tentang Indeks Nilai Tanah yang mana belum berkekuatan tetap tetapi dijadikan dasar oleh beberapa pihak.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka Penulis melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“IMPLEMENTASI PENETAPAN PEMBAYARAN BPHTB DALAM TRANSAKSI JUAL BELI OBJEK PBB DI KABUPATEN MAGELANG (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NO. 13 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Sesuai dengan uraian yang telah diungkapkan dalam latar belakang penelitian, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah?
2. Bagaimana implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk:

1. Guna mengetahui mekanisme penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak.
2. Guna mengetahui implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

D. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk hal-hal sebagai berikut:

1. Secara teoriti, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam menambah ilmu pengetahuan, khususnya ilmu mengenai idealnya pemungutan pajak dalam transaksi jual beli tanah;
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran bagi beberapa pihak terkait dengan idealnya pemungutan pajak dalam transaksi jual beli objek pajak.



E. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pelimpahan Objek PBB Pemerintah Daerah

Pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun subjek pajak tersebut yaitu orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak. Wajib pajak merupakan orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dasar Hukum Pajak Daerah:

- a. undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah;
- b. peraturan pemerintah No. 69 Tahun 2010 tentang tatacara pemberian dan pemanfaatan. Intensif pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah; dan
- c. peraturan pemerintah No. 91 Tahun 2010 tentang jenis pajak Daerah yang berdasarkan penetapan kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak.

Berdasarkan dari segi kewenangan pemungutan pajak atas objek pajak di daerah, pajak dibagi menjadi dua yakni:

- a. pajak daerah yang dipungut oleh provinsi; dan
- b. pajak daerah yang dipungut oleh kabupaten atau kota.

Pada kedua macam pajak daerah tersebut mempunyai perbedaan yaitu kewenangan dalam pemungutan pajak provinsi terletak pada pemerintah daerah provinsi, sedangkan untuk kewenangan pemungutan pajak kabupaten terletak pada pemerintah kabupaten/kota. Selain itu, juga terdapat perbedaan pada objek pajak yaitu objek pajak kabupaten/kota lebih luas dibandingkan objek pajak provinsi, dan objek pajak kabupaten/kota masih dapat diperluas berdasarkan

perturan pemerintah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada, tetapi pada pajak provinsi jika ingin diperluas objeknya harus melalui perubahan dalam undang-undang.¹³

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan. Pemerintah Indonesia dimana menganut otonomi daerah maka adanya pelimpahan objek PBB kepada pemerintah daerah untuk mengatur pemerataan pajak pada daerahnya.

2. Penggolongan Pajak

Menurut Mardiasmo, dilihat dari pengelompokannya, dalam Pajak dapat dikelompokan berdasarkan:¹⁴

- a. Berdasarkan golongannya, pajak dibedakan:
 - 1) Pajak langsung, pajak yang ditanggung oleh si wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan ke orang lain. Misalnya: PPh (pajak penghasilan);
 - 2) Pajak tidak langsung, pajak yang pada akhirnya dapat dilimpahkan pada orang lain. Misalnya : PPN (pajak pertambahan nilai).
- b. Berdasarkan sifat, pajak dibedakan:
 - 1) Pajak subjektif, pajak yang dibebankan kepada keadaan wajib pajak. Misalnya: pajak penghasilan.
 - 2) Pajak objektif, pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan diri wajib pajak. Misalnya: pajak pertambahan nilai, pajak penjualan barang mewah.

¹³ Panca Kurniawan, Se Dkk, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Di Indonesia*,

¹⁴ Ibid.Hlm. 25

3. Menurut lembaga pemungutannya, pajak dibedakan menjadi:

- a. Pajak pusat, dipungut pemerintah pusat dan digunakan membiayai rumah tangga negara. Misalnya: PPN, PPnBM, PBB, dan Bea Materai;
- b. Pajak daerah, dipungut pemerintah daerah dan digunakan membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri dari:¹⁵

- a. Pajak daerah Propinsi. Misalnya: Pajak kendaraan bermotor, Bea balik nama kendaraan bermotor;
- b. Pajak daerah Kabupaten. Misalnya: Pajak pembangunan I, Pajak penerangan jalan, dan Pajak orang asing.

Undang-undang yang mengatur tentang pajak adalah Undang-undang Perpajakan, dalam penyusunan pelaksanaan pajak tersebut terdapat beberapa aspek yang mempengaruhinya, diantaranya:

- a. Adanya jaminan Pelaksanaan pemungutan pajak oleh negara yang berjalan dengan lancar.

Acuan yang paling utama dalam pemungutan pajak pada era moderen saat ini adalah mempertimbangkan masalah bukti nyata dan praktisnya. Hal ini bukan berarti mekanisme pemungutan tidak memperhatikan teori dan asas pemungutan pajak secara universal dalam rangka pencapaian tujuan pemungutan pajak tersebut. Teori-teori yang berkenaan dengan pemungutan pajak diantaranya:

- 1) Teori Asuransi. Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya;
- 2) Teori Kepentingan. Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan masing-masing orang;
- 3) Teori Daya Pikul. Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, dimana sesuai dengan daya pikul masing-masing orang; Dimana terbagi menjadi dua unsur objektif dan unsur subjektif;
- 4) Teori Bakti. Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya; dan

¹⁵ Ibid.Hlm.23

- 5) Teori Asas Daya Beli. Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak.
- b. Adanya jaminan hukum yang tegas bagi Wajib Pajak. Kepastian hukum mutlak diperlukan sebagai jaminan keadilan yang sifatnya dua arah, yaitu jaminan keadilan bagi masyarakat dan jaminan keadilan bagi negara; dan
 - c. Adanya jaminan kerahasiaan mengenai orang pribadi ataupun badan sebagai Wajib Pajak. Walaupun pemerintah dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak mempunyai wewenang untuk memeriksa sesuai dengan pasal 29, ayat 1, Undang-undang No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagai yang telah diubah dengan Undang-undang No. 16 Tahun 2000, kerahasiaan orang pribadi ataupun badan harus tetap dijaga agar tidak terjadi suatu hal yang merugikan Wajib Pajak tersebut.

Perlakuan akan perpajakan diatur dalam hukum, dimana hukum tersebut membantu mengatur hubungan antara pemerintah selaku pemungut pajak dengan rakyat sebagai wajib pajak. Ada 2 macam hukum pajak yaitu:¹⁶

- a. Hukum pajak materiil, hukum pajak dalam bidang ini lebih mengatur akan norma-norma yang lebih menerangkan keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenai pajak (objek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subjek pajak), seberapa besar pajak yang dikenakan (tarif), segala sesuatu tentang dan hapusan utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak;
- b. Hukum pajak formil, hukum ini membantu membuat tata cara untuk mewujudkan hukum materiil. Diantaranya :

Tata cara penyelenggaraan penetapan suatu utang pajak.

- 1) Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap wajib pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menimbulkan hutang pajak; dan

¹⁶ Haula Rosdiana Dan Edi Slamet Irianto, 2011, *Panduan Lengkap Tata Cara Perpajakan Di Indonesia*, Visi Media, Jakarta, Hlm.16

- 2) Kewajiban wajib pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan dan hak-hak wajib misalnya mengajukan keberatan dan banding.

4. Peran PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 2 PP No.37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan :¹⁷

- a. 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;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar-menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) pembagian harta bersama;
 - 6) pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - 7) pemberian Hak Tanggungan; dan
 - 8) pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Yang mana sesuai dengan jabatan PPAT sebagai

¹⁷Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)

pejabat umum, menjelaskan bahwa PPAT berperan membuat akta otentik dalam peristiwa jual beli atas tanah

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah PPAT berperan sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan Akta Jual Beli (AJB) sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah , kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), selain itu kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.¹⁸

F. DEFINISI OPERASIONAL

Dalam definisi operasional ini, penulis akan memberikan batasan, pengertian atau istilah yang digunakan dalam penulisan hukum ini, yang berkaitan dengan judul dan digunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

1. Implementasi

yang dimaksud oleh penulis dalam penelitian ini adalah penerapan penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Magelang apakah sudah sesuai dengan yang terdapat dalam peraturan daerah.

2. Penetapan pembayaran

yang dimaksud oleh penulis dalam penelitian ini adalah ketentuan besaran yang harus dibayarkan oleh wajib pajak kepada pemerintah apakah sudah sesuai dengan yang terdapat dalam peraturan daerah.

¹⁸ Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah, Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret 2014

3. BPHTB

yang dimaksud oleh penulis dalam penelitian ini adalah bea perolehan hak atas tanah yang diberikan akibat terjadinya transaksi jual beli.

4. Transaksi jual beli

yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah kegiatan jual beli yang mana menjadi kegiatan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli.

5. Objek PBB

yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah objek PBB yang berupa tanah sebagai objek dalam transaksi jual beli yang ada dalam penelitian ini.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis penelitian

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji norma-norma hukum positif atau yang berkaitan dengan kaidah hukum itu sendiri dan asas hukum (hukum positif).¹⁹ Sasaran dari penelitian hukum normatif adalah memberikan preskripsi terhadap objek penelitian.

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah Peraturan Daerah terkait penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB di Kabupaten Magelang.

3. Subjek Penelitian

- a. Kepala atau staff Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang

¹⁹Fauziah Ihsana Tahar, dkk, pengelolaan sumberdaya kelautan berbasis iptek untuk kemakmuran bangsa, dalam <http://ajmainhlmta.blogspot.co.id/2012/11/makalah-tentang-pengelolaan-sumberdaya.html>, diakses pada 21 September 2016

- b. Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang

4. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum yang terdiri atas:

- a. Data Primer; yaitu data yang diperoleh dari mengkaji Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No. 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan Indeks Nilai Tanah serta data data terkait dengan penelitian.
- b. Data Sekunder; yaitu data yang diperoleh peneliti peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang didapatkan melalui wawancara yang ditujukan pada pihak-pihak terkait, seperti kepala atau staff Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang diperoleh yang berfungsi untuk menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari doktrinal atau pendapat para ahli, buku, literatur, Jurnal Hukum, dan data elektronik;

5. Teknik Pengumpulan Data

Guna memperoleh data yang diperlukan, peneliti mengumpulkan data dengan cara sebagai berikut.

- a. Studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti;
- b. Wawancara, yaitu dengan metode wawancara bebas terpimpin untuk mendapatkan data pendukung yang diperoleh dari kepustakaan terkait dengan materi yang diteliti;²⁰

²⁰ Wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada para pakar atau ahli yang mempunyai kompetensi atau ahli dalam suatu masalah atau yang berwenang dalam masalah yang diteliti, dengan menggunakan pedoman pertanyaan berupa pokok-pokok pertanyaan dan masih dapat mengurangi kekakuan dengan prinsip bebas. Lihat, Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ctk. Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, 1985, hlm. 73

6. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis-Normatif yaitu mengkaji permasalahan dari segi hukum yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan karena pada dasarnya objek penelitian ini umumnya terkait dengan peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin dasar, dan dari pustaka yang relevan dengan pokok bahasan.

7. Metode Analisis Data

Metode Analisis Data yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode deskriptif-kualitatif, yaitu data yang diperoleh disajikan dan dikualifikasikan disusun sesuai dengan permasalahan penelitian secara deskriptif untuk kemudian diuraikan dan dianalisis secara kualitatif (*content analysis*) dengan langkah menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan kemudian disimpulkan. Kesimpulan yang diberikan selalu jelas dasar faktualnya sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh.²¹

8. Kerangka Penelitian

Penyusunan skripsi ini dilakukan dengan sistematika penulisan yang terdiri dari empat bab, yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

BAB I memuat: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Pertanggungjawaban Sistematika.

BAB II TINJAUAN UMUM

²¹ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Ctk. Kedua, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hlm. 6

BAB II Tinjauan Umum yang memuat mengenai:

BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN

BAB III memuat hasil analisis penelitian dan pembahasan dari fungsi NJOP PBB dalam transaksi jual beli tanah, membahas dasar hukum NJOP tidak digunakan sebagai patokan dalam pemungutan PBB, membahas dasar pengenaan PPH dan BPHTB dalam transaksi jual beli objek pajak dan membahas mekanisme penentuan objektivitas objek pengenaan PBB

BAB IV PENUTUP

BAB IV adalah penutup yang memuat kesimpulan dan saran sesuai dengan rumusan masalah.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka berupa buku, jurnal, makalah, peraturan perundang-undangan, putusan-putusan dan data elektronik.