

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

A.1. Tugas Pokok dan Kewajiban PPAT dalam Pembuatan Akta

A.1.1. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.¹ Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP RI Nomor 24 Tahun 2016).

¹ Salim HS, **Teknik Pembuatan Akta PPAT**, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm 86

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian dijadikan dasar melakukan perubahan data atau informasi mengenai pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan-perbuatan hukum tersebut antara lain² :

- 1) Kegiatan Jual dan Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan ke dalam Perusahaan
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Tanggungan
- 7) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik.
- 8) Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan³ :

- 1) Pemindahan Hak Atas Tanah
- 2) Pemindahan Hak Milik
- 3) Pembebanan Hak Atas Tanah
- 4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

² Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³ Salim HS, *Op,cit*, hlm 94

A.1.2. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kewajiban tersebut antara lain :

1. Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, dan NKRI;
2. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT;
5. Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah;
6. Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja kantor PPAT paling tidak sama dengan lama jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
7. Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor

Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

9. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan;

11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

A.2. Akta PPAT

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.⁴ Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan perbuatan hukum yang boleh dituangkan dalam bentuk Akta PPAT. Perbuatan hukum tersebut meliputi:

⁴ Salim HS, *Op.cit*, hlm 67

⁵ Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a) Kegiatan Jual dan Beli;
- b) Tukar Menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreeng*);
- e) Pembagian Hak Bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan
- h) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.⁶

Walaupun penyiapan akta PPAT dilakukan oleh PPAT, namun PPAT tetap terikat kepada bentuk dan isi akta PPAT yang telah ditentukan oleh Pemerintah. Tujuannya adalah dalam rangka melindungi masyarakat

⁶ Salim HS, *Op.cit*, hlm 81

dan alat pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap PPAT yang membuat akta PPAT.

Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain

- a) Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum
- b) Akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan hak yang bersangkutan

A.3. Kode Etik Profesi PPAT

Sebagai Pejabat yang memiliki wewenang yang diberikan secara atributif oleh Undang-Undang, dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya PPAT wajib memperhatikan kode etik profesi PPAT yang telah dibuat serta disetujui oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Kode etik PPAT merupakan kaidah-kaidah moral yang telah ditentukan oleh perkumpulan (IPPAT) berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang telah ditentukan atau diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu yang mana kode etik ini berlaku serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan PPAT maupun untuk semua orang-orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya untuk para PPAT Pengganti.⁷

Saat ini kode etik PPAT telah diperbaharui kembali setelah diadakannya kongres PPAT pada tahun 2017 lalu. Kode etik ini dapat

⁷ Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 112/KEP-4.1/IV/2017

ditemukan dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 yang diberlakukan sejak tanggal 27 April 2017. Dalam kode etik PPAT tersebut, dijelaskan beberapa ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Adanya kode etik PPAT ini diharapkan dapat menunjang profesionalisme seorang PPAT dan terciptanya persaingan yang sehat antar PPAT itu sendiri.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

B.1. Landasan Hukum Hak Atas Tanah

Pada tahun 1960, di Indonesia diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal sebagai UUPA. UUPA merupakan salah satu Unifikasi Hukum di Indonesia yaitu suatu penyatuan hukum yang berlaku secara Nasional atau penyatuan pemberlakuan hukum secara Nasional. UUPA disebut suatu Unifikasi Hukum karena dengan berlakunya UUPA, dualisme hukum yang ada di Indonesia yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat menjadi berakhir. Dengan adanya UUPA, maka pengaturan mengenai tanah tidak lagi menggunakan aturan hukum tanah barat atau hukum tanah adat karena aturan mengenai tanah telah dijadikan satu dan berlaku secara Nasional bagi masyarakat Indonesia.⁸ Sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme yang artinya terdapat dua peraturan yang mengatur mengenai tanah di Indonesia, yaitu peraturan mengenai hukum tanah adat dan tanah barat.

⁸ Hukum Online, **Perbedaan Kodifikasi dengan Unifikasi Hukum**, diakses melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt59492221a0477/perbedaan-kodifikasi-dengan-unifikasi-hukum->, pada 04-09-2017 pukul 17.29 WIB

Selaras dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI tahun 1945⁹, dalam UUPA tersebut menjelaskan :

*“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”*¹⁰

Hal ini dapat diartikan bahwa penguasaan tanah sebagai permukaan bumi¹¹ oleh Negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan dari tanah tersebut sehingga dapat memberikan manfaat atau keuntungan yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak.¹²

Berakhirnya dualisme hukum tanah di Indonesia, maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA dirubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.¹³ Menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Atas tanah merupakan Hak yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh masyarakat, baik dimiliki secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, yang sekedar diperlukan untuk kepentingan yang secara langsung berhubungan dengan penggunaan tanah

⁹ Pasal 33 ayat 3 UUDN RI 1945 :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

¹⁰ Pasal 2 ayat 1 UUPA

¹¹ Pengertian tanah sebagai permukaan bumi diambil dari penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUPA *“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”*

¹² Salim HS, *Op.cit*, hlm 20

¹³ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 2

tersebut dalam batas-batas sesuai dengan ketentuan UUPA dan/atau pada peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁴

Dari pengertian diatas, dapat diketahui bahwa subjek hukum yang diberikan hak untuk menggunakan Hak Atas Tanah adalah subjek hukum pada umumnya yaitu orang perorangan dan suatu badan hukum. Sedangkan untuk objek dari Hak Atas Tanah tersebut adalah tubuh bumi, air, serta ruang yang ada diatasnya. Namun, walaupun pemegang Hak Atas Tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah tersebut, pemegang hak atas tanah tetap harus memperhatikan batasan-batasan haknya yang telah ditentukan oleh undang-undang. Batasan-batasan tersebut antara lain¹⁵:

- a) Harus memperhatikan fungsi sosial;
- b) Kepemilikan Hak Atas Tanah tidak boleh melebihi maksimum; dan
- c) Hak milik tanah di Indonesia hanya untuk masyarakat yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI)

B.2. Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik adalah Hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan dimiliki secara turun temurun yang dimiliki seseorang atas suatu tanah dengan tetap mengingat ketentuan pada Pasal 6 UUPA.¹⁶ Dalam ketentuan Pasal 16 Hak Milik atas tanah dan/atau bangunan merupakan Hak Atas Tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah yang terus akan ada selama ketentuan UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Hak milik atas tanah dan/atau bangunan

¹⁴ Salim HS, *Op.cit*, hlm 21

¹⁵ *Ibid*, hlm 22

¹⁶ Pasal 20 UUPA

memiliki makna terkuat, terpenuh dan dapat dimiliki secara turun temurun karena :

- a. **Terkuat** : Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang lebih kuat daripada hak atas tanah yang lainnya dan tidak ada jangka waktu kepemilikannya
- b. **Terpenuh** : Hak milik atas tanah dan/atau bangunan memberikan kewenangan yang luas dan tidak terbatas kepada pemiliknya selama tidak dilarang dan tidak bertentangan dengan fungsi sosial dalam pasal 6 UUPA
- c. **Turun temurun**: Bahwa ketika pemilik hak milik atas tanah dan/atau bangunannya meninggal dunia, maka hak milik dapat beralih kepada ahli waris yang memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut

Hak milik atas tanah dan/atau bangunan ini dapat dialihkan kepemilikannya dengan beberapa perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan antara lain adalah jual beli, tukar menukar, hibah, waris, pelepasan hak atau dengan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang mengalihkan hak milik tersebut.

B.3. Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan¹⁷

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak kepada pihak lainnya. Terjadinya peralihan hak tersebut memang disengaja oleh para pihak yang akan melakukan peralihan hak, sehingga perbuatan hukum ini

¹⁷

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan).

memang diinginkan oleh pihak tersebut.¹⁸ Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pihak yang akan mengalihkan dengan pihak yang akan menerima hak harus melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai sebidang tanah yang menjadi objek peralihan hak atas tanah tersebut.

Hak-hak atas tanah yang dapat dialihkan antara lain berupa hak milik, HGU, HGB, serta hak pakai, sebagaimana diatur dalam UUPA serta hak milik atas satuan rumah susun dan kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang mengenai rumah susun.¹⁹ Pasal 26 ayat (1) UUPA telah menjelaskan mengenai apa saja perbuatan hukum yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak milik.²⁰ Perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya yang dilakukan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Kemudian pada tahun 2016, dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia²¹ dijelaskan bahwa perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak hanya sebatas pada perbuatan hukum yang di sebutkan

¹⁸ Notaris dan PPAT, **Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah**, diakses melalui <http://www.notarisdanppat.com/2017/08/25/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jual-beli-tanah/>, pada 04-09-2017 pukul 22.31 WIB

¹⁹ Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan dan Pengecualian Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Mengenai Penaan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

²⁰ Adrian Sutedi, Op.cit, hlm 3

²¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Mengenai Pembayaran Pajak Penghasilan oleh Wajib Pajak atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA saja. Namun, terdapat perbuatan-perbuatan hukum lain yang dapat mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan seperti pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, atau cara lain yang disepakati antara para pihak yang akan mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah dan/atau bangunan.²²

C. Tinjauan Umum tentang Pajak Penghasilan

C.1. Definisi dan Unsur-Unsur Pajak

Pajak merupakan kontribusi wajib orang pribadi atau badan yang diserahkan kepada Negara, bersifat memaksa, berdasarkan ketentuan perundang-undangan, namun tidak mendapatkan imbalan secara langsung yang nantinya digunakan untuk keperluan Negara untuk kemakmuran masyarakat.²³ Menurut Rochmat Soemitro, Pajak adalah²⁴ :

“Turan rakyat kepada negaranya berdasarkan Undang-Undang atau peralihan kekayaan dari sektor swasta kepada sektor publik yang bisa dipaksakan dan yang langsung dapat ditunjuk serta digunakan untuk membiayai kebutuhan atau kepentingan umum. Pajak juga dapat diartikan sebagai peralihan kekayaan dari rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk membiayai public investment.”

Berbeda dengan Rochmat Soemitro, Smeets dalam bukunya yang berjudul *De Economische Betekenis der Belastingen* mengatakan bahwa²⁵:

“Pajak adalah prestasi kepada Pemerintah yang terutang melalui norma-norma hukum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual dengan maksud untuk membiayai pengeluaran pemerintah.”

²² Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016
²³ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
²⁴ Tunggul Anshari, *Op.cit*, hlm 5
²⁵ *Ibid*, hlm 4

Dari ketiga definisi pajak tersebut dapat disimpulkan beberapa karakteristik pajak, antara lain²⁶ :

- a. Pemungutan pajak didasarkan karena adanya undang-undang ataupun peraturan pelaksanaannya yang mengatur pemungutan pajak tersebut
- b. Wajib pajak yang telah membayarkan pajak tidak akan mendapatkan suatu imbalan yang diterimanya secara langsung
- c. Pembayaran dapat dilakukan baik oleh Pemerinth Pusat maupun Pemerintah daerah sehingga terdapat istilah pajak pusat dan pajak daerah
- d. Hasil dari penerimaan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Pemerintah, baik berupa pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan yang telah direncanakan, dan apabila terdapat kelebihan maka sisanya digunakan untuk *Public Investment* (Investasi Publik)
- e. Disamping memiliki fungsi sebagai salah satu alat untuk pemasukan dana dalam kas Negara yang berasal dari masyarakat atau rakyat (fungsi Budgeter), Pajak juga mempunyai fungsi yang lain yakni fungsi mengatur.

Pembayaran pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasil dari pembayaran tersebut nantinya juga akan dikembalikan kepada masyarakat walaupun tidak secara langsung.²⁷ Suatu pembayaran pajak tidak serta merta dilakukan oleh Pemerintah

²⁶

Ibid, hlm 5

²⁷

Diana Idola, Tesis : "**Peran Notaris Selaku PPAT dalam Penerapan Sistem Self Assessment pada pembayaran BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan**", (Depok : Universitas Indonesia, 2009), hlm 59

menggunakan kewenangan yang ada padanya. Namun, pembayaran pajak ini harus di dasarkan pada hukum yang berlaku atau peraturan perundang-undangan yang telah mengatur mengenai pembayaran pajak tersebut. Pembayaran Pajak yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Negara dan memberikan nilai-nilai keadilan kepada masyarakat Negara sebagai subjek pembayaran pajak.

Dalam pembayaran suatu pajak, terdapat unsur paksaan yang dapat dipaksakan kepada masyarakat Negara oleh Pemerintah. Unsur Paksaan tersebut dapat diartikan bahwa apabila utang pajak tidak dibayar oleh masyarakat yang kena pajak, maka utang pajak tersebut dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan sita.²⁸

C.2. Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak Penghasilan merupakan pajak yang subjek pajaknya adalah orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diperoleh dalam satu tahun Pajak. Definisi penghasilan disini diartikan sebagai tiap-tiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia (Luar Negeri) yang dipakai untuk konsumsi pribadi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang berkaitan dengan nama wajib pajak tersebut serta dalam bentuk apapun.²⁹ Dengan demikian, dapat diketahui bahwa

²⁸
²⁹

Y Sri Pudyamoko, **Pengantar Hukum Pajak**, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2009, hlm 2
Pasal 4 ayat (1) UU PPh

penghasilan tersebut dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.³⁰

Pajak Penghasilan termasuk dalam jenis Pajak langsung dimana pembayaran serta pengelolaan Pajak Penghasilan dilaksanakan secara langsung oleh Pemerintah Pusat melalui Direktorat Jendral Pajak dibawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia.³¹

Subjek Pajak Penghasilan adalah pihak yang dikenakan dan terbebani Pajak Penghasilan (PPh). Apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh bukan subjek pajak, maka tidak akan dikenakan Pajak Penghasilan. Subjek Penghasilan dikenakan pajak atas penghasilan yang pada kenyataannya telah diterima atau diperolehnya. Subjek pajak tersebut menjadi Wajib Pajak apabila telah memenuhi syarat subjektif sebagai subjek pajak dan syarat objektif karena menerima objek pajak.³² Menurut Pasal 2 ayat (1), yang menjadi subjek pajak penghasilan adalah :

- a. 1. Orang pribadi;
2. Suatu warisan yang belum terbagi-bagi dan sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak menerima warisan tersebut;
- b. Badan; dan
- c. Bentuk usaha tetap.

³⁰ Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan, **Belajar Pajak**, diakses melalui pada 04-09-2017 pukul 08.50 WIB

³¹ Y. Sri Pudyatmoko, Op.cit, hlm 14

³² Wirawan B. Ilyas dan Rudy Suhartono, **Hukum Pajak Material 1 Seri Pajak Penghasilan**, Salemba Humanika, Jakarta, 2011, hlm 11

Disamping menyebutkan pihak-pihak yang menjadi subjek pajak penghasilan, UU PPh menjelaskan pula pihak-pihak yang tidak termasuk dalam subjek pajak penghasilan. Pihak-pihak tersebut adalah³³:

- a. Kantor Perwakilan Negara Asing;
- b. Pejabat Perwakilan Diplomatik dan Konsulat atau Pejabat lain dari Negara Asing serta orang-orang yang diperbantukkan kepada mereka yang bekerja pada Negara Asing;
- c. Organisasi Internasional dimana Indonesia menjadi anggota organisasi tersebut yang melaksanakan usaha atau kegiatan lain untuk memperoleh penghasilan dari dalam Negeri (Indonesia). Organisasi Internasional tidak termasuk sebagai subjek pajak penghasilan harus ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan terlebih dahulu³⁴;
- d. Pejabat perwakilan Organisasi Internasional

Subjek pajak dalam pajak penghasilan oleh UU PPh diklasifikasikan kembali menjadi Subjek Pajak dalam Negeri dan Subjek Pajak Luar Negeri.³⁵ Subjek Pajak dalam Negeri³⁶ dikenakan pajak atas penghasilan dari dalam dan luar Negeri sedangkan Subjek Pajak Luar Negeri³⁷ hanya dikenakan pajak terbatas, yaitu hanya atas penghasilan yang bersumber dari dalam Negeri.

Selanjutnya, untuk Objek dari Pajak Penghasilan adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan nilai atau kemampuan ekonomis yang diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari dalam Negeri Indonesia

³³ Pasal 3 ayat (1) UU PPh

³⁴ Pasal 3 ayat (2) UU PPh

³⁵ Pasal 2 ayat (2) UU PPh

³⁶ Pasal 2 ayat (3) UU PPh

³⁷ Pasal 2 ayat (4) UU PPh

maupun dari luar Negeri, yang dapat digunakan untuk konsumsi pribadi atau untuk menambahh kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan/atau dalam bentuk apa pun.³⁸

Ketentuan mengenai Objek Pajak Penghasilan telah diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 UU PPh. Pasal 4 UU PPh mengatur mengenai penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan³⁹ dan penghasilan yang tidak dikenakan Pajak Penghasilan (bukan Objek Pajak Penghasilan).⁴⁰ Untuk Pasal 5 UU PPh, mengatur secara khusus mengenai Objek Pajak bagi Subjek Pajak tertentu yaitu Bentuk Usaha Tetap. Bentuk Usaha Tetap merupakan Subjek Pajak dari luar Negeri yang berada atau berusaha di Indonesia yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu. Bentuk Usaha Tetap juga merupakan ambang batas pengenaan pajak penghasilan bagi subjek pajak luar Negeri.⁴¹

C.3. Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai Objek Pajak Penghasilan

Pengenaan peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai Objek Pajak Penghasilan telah diatur secara jelas oleh Pemerintah yang kemudian dituangkan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Aturan atau hukum yang menjadi dasar hukum pengenaan peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai Objek Pajak Penghasilan tersebut adalah:

- 1) Pasal 4 ayat (2) huruf d UU PPh

³⁸

Pasal 4 ayat (1) UU PPh

³⁹

Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UU PPh

⁴⁰

Pasal 4 ayat (3) UU PPh

⁴¹

Wirawan B. Ilyas dan Rudy Suhartono, *Op.cit*, hlm 6

- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan dan Pengecualian Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Mengenai Pengenaan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Dalam dasar hukum pengenaan pajak penghasilan pada pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan terdapat pula pengecualian-pengecualian yang dapat menyebabkan seroang wajib pajak yang menerima suatu penghasilan dari pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan tidak dikenakan pajak penghasilan atas pengalihan tersebut. Pengecualian tersebut antara lain⁴² :

- 1) Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (Enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;

⁴²*Ibid*, hlm 135

- 2) Orang pribadi atau badan yang menerima penghasilan dari pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Pemerintah dengan pembayaran ganti rugi yang akan digunakan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, Bandar udara, dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia atau Kepolisian Negara RI. Lokasi pembangunan yang digunakan untuk sarana kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus antara lain seperti untuk pelabuhan laut yang memerlukan tanah tertentu untuk memenuhi persyaratan lokasi sebagai pelabuhan.;
- 3) Orang Pribadi dan/atau Badan yang melakukan pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan.;
- 4) Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena warisan. Merupakan pengalihan hak milik atas suatu tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dengan cara pewarisan. Pengalihan ini dilakukan karena orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah meninggal dunia sehingga tanah dan/atau bangunan yang menjadi harta pewaris diwariskan kepada ahli waris yang ditunjuk oleh pewaris

baik ditunjuk secara langsung maupun ditunjuk dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Bangunan karena warisan ini terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat pewarisan antara lain adanya pewaris atau pemilik yang telah meninggal dunia, adanya harta yang ditinggalkan dan adanya ahli waris atau penerima warisan.

Dari uraian diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa dalam pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat pengecualian-kecualian yang dapat menyebabkan pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak membayar pajak penghasilan atas penghasilan yang diterimanya dan disebut sebagai Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP). Untuk dapat diklasifikasikan sebagai penghasilan tidak kena pajak, selain harus memenuhi kriteria-kriteria pengecualian dalam pasal 6 PP RI Nomor 34 Tahun 2016, pihak yang merasa termasuk dalam kriteria pengecualian tersebut wajib mengajukan permohonan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan kepada Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan dengan membawa bukti yang mendukung. Setelah Surat Keterangan Bebas tersebut dikabulkan dan diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak, maka penghasilan yang diterima oleh pihak tersebut dapat disebut sebagai penghasilan tidak kena pajak dan pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan terbebas dari kewajiban membayar pajak penghasilan