

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK

##### 1. Pengertian Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2007 tentang ketentussn umum dan tata cara perpajakan pasal 1 :

“pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup>

Sedangkan pengertian pajak yang dikemukakan menurut para ahli antara lain, menurut Prof. Dr.PJ.A. Adriani :

Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Lihat pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85

<sup>2</sup> Adriani, **penagihan pajak : pajak pusat dan pajak daerah**, Ghalia Indonesia, Bogor,2011, hlm 34

Menurut S.I. Djajadiningrat :

Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan secara umum.<sup>3</sup>

Dari beberapa pengertian tentang pajak diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- b. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang serta peraturan pelaksanaannya.
- c. Pemungutan pajak dapat dipaksakan apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan.
- d. Dalam pembayarannya pajak tidak dapat ditunjukkan secara langsung adanya imbalan individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak.
- e. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan.

---

<sup>3</sup> Djajadiningrat, **Perpajakan Indonesia**, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hlm 52

- f. Pajak dipungut disebabkan suatu keadaan, kejadian, atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang.

## 2. Fungsi Pajak

Berdasarkan pada pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa fungsi dari pajak adalah sebagai sumber pendapatan negara yang dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara yang bertujuan untuk mensejahterakan dan memakmurkan rakyat secara umum.

Terdapat dua fungsi pajak yang dikemukakan oleh Siti Kurni Rahayu adalah sebagai berikut :

- a. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi *Budgetair*, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan dengan berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara.

- b. Fungsi *Regularen* (mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur, artinya pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Siti Kurni Rahayu, **Perpajakan Teori dan Teknis perhitungan**, Graha Ilmu, Bandung, 2010, hlm 87

### 3. Pembagian Pajak

pajak dapat dikelompokkan ke dalam tiga kelompok, yaitu pembagian pajak menurut golongan, pembagian pajak menurut sifat dan pembagian pajak menurut pemungutan dan pengelolaannya. Dari beberapa pembagian pajak tersebut, pembagian pajak yang sesuai dengan variabel penelitian adalah pembagian pajak menurut pemungutan dan pengelolaannya yang penjelasannya sebagai berikut :

- a. Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui Undang-Undang, yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat dan pembangunan.<sup>5</sup>
- b. Pajak Daerah 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.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Siti Resmi, **Perpajakan Teori dan Kasus**, salemba empat, jakarta, 2017, hlm 49

<sup>6</sup> Lihat Pasal 1 angka 10 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

### **1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dan penerimaan pemungutannya ada pada pajak daerah. Pada tahun 1997 sejak pertama kali Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ada, tepatnya pada Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hak pemungutan pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada pada penerimaan pajak pusat. Namun, pasca reformasi atau lebih tepatnya sejak adanya Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan juga setelah diberlakukannya Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah, maka penerimaan pajak dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan beralih menjadi kewenangan Pemerintah daerah untuk memungutnya.

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.

Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.<sup>7</sup> Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak terutang yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. BPHTB hanya dikenakan sekali dan insidental jika terdapat transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria objek BPHTB.

## **2. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Objek pajak dari BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Pemindehan karena:
  - a. Jual beli
  - b. Tukar menukar

---

<sup>7</sup> Lihat pasal 1 angka 42 dan 43 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049

- c. Hibah
  - d. Hibah wasiat
  - e. Waris
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - h. Penunjukan pembeli dalam lelang
  - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - j. Penggabungan usaha
  - k. Peleburan usaha
  - l. Pemekaran usaha atau
  - m. Hadiah
2. Pemberian hak baru karena :
- a. Kelanjutan pelepasan hak atau
  - b. Diluar pelepasan hak.
3. Hak atas tanah yang dimaksud adalah :
- a. Hak milik
  - b. Hak guna usaha
  - c. Hak guna bangunan
  - d. Hak pakai
  - e. Hak milik atas satuan rumah susun dan
  - f. Hak pengelolaan

4. Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
  - a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
  - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
  - c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut
  - d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
  - e. Orang pribadi atau badan karena wakaf dan
  - f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.<sup>8</sup>

### **3. Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

1. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

---

<sup>8</sup> Lihat pasal 85 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049

2. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Ibid, pasal 86

### **C. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

Berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dalam pasal 1 angka 1 ”Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”<sup>10</sup> Dalam pengertian ini, jelas disebutkan bahwa notaris adalah seorang pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan juga memberikan konsultasi kepada orang yang meminta bantuannya mengenai permasalahan hukum. Notaris merupakan seorang pejabat umum yang diamanati oleh negara untuk dapat menerbitkan akta autentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau dengan kata lain satu-satunya pejabat umum yang dapat menerbitkan akta autentik adalah notaris. Kewenangan notaris dalam hal pembuatan akta autentik diatur secara jelas dan terperinci dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan notaris.

### **D. HARMONISASI**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa Harmonisasi berasal dari kata harmoni yang dalam bahasa Indonesia berarti pernyataan

---

<sup>10</sup> Lihat pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

rasa, aksi, gagasan dan minat: keselarasan, keserasian.<sup>11</sup> Harmonisasi dalam hukum adalah mencakup penyesuaian peraturan perundang-undangan, keputusan pemerintah, keputusan hakim, sistem hukum dan asas-asas hukum dengan tujuan peningkatan kesatuan hukum, kepastian hukum, keadilan dan keseimbangan, kegunaan dan kejelasan hukum, tanpa mengaburkan dan mengorbankan pluralisme hukum.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> <http://www.kamusbahasaIndonesia.org/harmonisasi>, diakses pada hari rabu 20 September 2017 pukul 22.29 WIB

<sup>12</sup> Kusnu Goesniadhi, **Harmonisasi Hukum Dalam Prespektif perundang-Undangan**, JP Books, Surabaya, 2006, hlm 100