

**PERAN PPAT TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
ATAU BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DAN ATAU
BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR
(STUDI DI KANTOR PPAT ADA TUA SIMBOLON, S.H, M.Kn)**

TESIS

**Diajukan Untuk memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotaritan (M.Kn)
Dalam Bidang Kenotariatan**

Oleh:

HANS RAWI ADAM

NPM: 2320020021



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **HANS RAWI ADAM**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2320020021**

Prodi/Konsentrasi : **Magister Kenotariatan**

Judul Tesis : **PERAN PPAT TERHADAP BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN
DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DAN
ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR
(STUDI DI KANTOR PPAT ADA TUA
SIMBOLON, S.H., M.Kn)**

Pengesahan Tesis:

Medan, 22 Agustus 2025

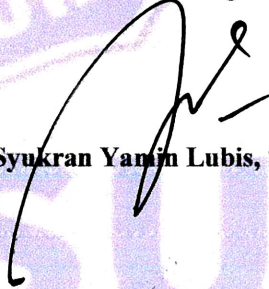
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Prof. Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum.

Pembimbing II



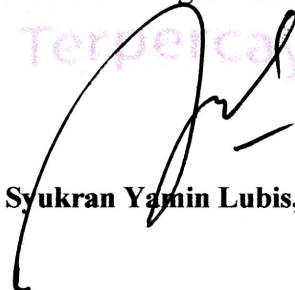
Diketahui

Direktur



Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.

Ketua Program Studi



Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.

PENGESAHAN

**PERAN PPAT TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN ATAU BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH
DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR
(STUDI DI KANTOR PPAT ADA TUA SIMBOLON, S.H., M.Kn)**

HANS RAWI ADAM

2320020021

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Komisi Penguji Yang Dibentuk Oleh
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Hari Jum'at, Tanggal 22 Agustus 2025

Komisi Penguji

1. **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.**

1.....

2. **Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.**

2.....

3. **Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H.**

3.....

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

Peran PPAT terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan dalam
Proses Jual Beli Tanah dan Atau Bangunan di Kabupaten Samosir
(Studi di Kantor PPAT Ada Tua Simbolon, S.H., M.Kn).

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Manajemen Program Pasca sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian - bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 22 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan



HANS RAWI ADAM

ABSTRAK

PERAN PPAT TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR (STUDY DI KANTOR PPAT ADA TUA SIMBOLON S.H., M.Kn)

Setiap negara memiliki sumber pendapatnya masing-masing, salah satunya Negara Indonesia memiliki beberapa sumber pendapatannya, Penerimaan pajak menjadi salah satu sumber pendapatan negara dalam mendukung ketersediaan dana di kas negara, Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tesis ini menggunakan teori peran, teori Tanggung Jawab dan teori Keadilan, Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode penelitian normatif empiris, yaitu metode dengan cara pengumpulan data berdasarkan studi kepustakaan (*library research*) yaitu dengan cara meneliti data sekunder berupa bahan hukum primer seperti buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan data-data yang diperoleh dengan cara mengakses internet yang berkaitan dengan penelitian, yang berkaitan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan

Hasil dari penelitian yang diperoleh, bahwa Penerapan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Samosir menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT).

Akta-akta mana yang harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dikalangan masyarakat sering kali ditemukan adanya tumpang tindih antara jabatan Notaris dan PPAT. Padahal keduanya merupakan jabatan yang berbeda, walaupun keduanya serupa dimana pada umumnya jabatan Notaris dan PPAT itu dijabat oleh orang yang sama. Perbedaan antara keduanya adalah mengenai tugas dan kewenangannya, kewenangan Notaris lebih luas dari pada PPAT, dimana PPAT mempunyai wewenang khusus untuk akta tanah yang sudah mempunyai status hak.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Samosir.

Kata Kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB),

ABSTRACT
THE ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN PAYING LAND AND/OR
BUILDING RIGHTS ACQUISITION FEES IN LAND AND/OR BUILDING
SALES IN SAMOSIR REGENCY
(STUDY AT THE OFFICE OF THE PPAT ADA TUA SIMBOLON,
S.H, M.Kn)

Each country has its own source of income, one of which is the State of Indonesia which has several sources of income, Tax revenue is one of the sources of state income in supporting the availability of funds in the state treasury, Tax is a contribution to the state (which can be enforced), which is owed by those who are obliged to pay it according to statutory regulations without receiving any repayment, which can be directly appointed, and which is used to finance general expenses related to the State's duties to organize government.

In accordance with Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution, which states that the earth, water and the wealth contained therein are controlled by the state and used as much as possible for the prosperity of the people.

This thesis uses role theory, responsibility theory and justice theory. The method used in this research is the empirical normative research method, namely the method of collecting data based on library research, namely by examining secondary data in the form of primary legal materials such as scientific books, laws and regulations, court decisions and data obtained by accessing the internet related to the research, related to the Land and/or Building Acquisition Fee in the Sale and Purchase of Land and/or Buildings.

he results of the research obtained show that the Implementation of Payment of Land and/or Building Acquisition Fees in the Sale and Purchase of Land and/or Buildings in Samosir Regency uses the Land Value Zone (ZNT).

Which deeds must be drawn up by the authorized official, in this case a Notary and a Land Deed Making Official (PPAT). In society, there is often an overlap between the positions of Notary and PPAT. Although they are two different positions, they are similar in that they are generally held by the same person. The difference between the two lies in their duties and authority. A Notary's authority is broader than that of a PPAT, with the PPAT having specific authority over land deeds that already have title.

The role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in paying Land and/or Building Acquisition Fees in Samosir Regency.

Keywords: Land and/or Building Acquisition Tax (BPHTB),

KATA PENGANTAR



Puji serta rasa syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat karunia, rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul: **“PERAN PPAT TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR”**.

Pada kesempatan ini penulis panjatkan rasa syukur atas apa yang telah diberikan-Nya kepada penulis atas semua kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulis untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan.

Tesis ini merupakan hasil perjalanan panjang yang tidak bisa terwujud tanpa bantuan, dukungan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan rendah hati, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada mereka yang telah memberikan kontribusi dalam penyusunan Tesis ini, diantaranya:

1. Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan dukungan penuh serta sarana dan prasarana yang memadai untuk kelancaran studi penulis, terkhusus dedikasinya dalam mendirikan program Magister Kenotariatan Hukum pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat melanjutkan studi. Terima kasih atas perhatian dan motivasi yang diberikan kepada seluruh mahasiswa untuk terus berkarya dan berprestasi.

2. Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M. Hum, selaku direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum, selaku Wakil Direktur sekaligus Ketua Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU.
4. Kepada Pembimbing I, Prof. Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum., yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing saya.
5. Dr. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana UMSU dan Pembimbing II yang telah membantu dalam proses administrasi dan koordinasi yang diperlukan selama penelitian ini.
6. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU yang telah mendidik dan memberikan ilmunya selama proses studi dan kepada seluruh tenaga pendidik pada Biro Tata Usaha Pascasarjana UMSU yang senantiasa membantu dan memberi semangat dalam proses administrasi akademik selama menempuh studi di program studi Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU.
7. Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang, perkenankanlah penulis untuk mengungkapkan rasa syukur yang mendalam kepada kedua orang tua saya yang tercinta, **IBNU HARIS dan SITI SAMINAH** yang selama ini memberikan yang terbaik untuk saya, perhatian dan kasih sayang tak dapat terbalas.
8. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana UMSU Angkatan Tahun 2023 semoga semua tetap menjaga semangat dan tetap pada tekad menggapai gelar Magister Kenotariatan

yang sejatinya sudah kita awali dan tentu harus kita akhiri proses perkuliahan ini sehingga kita dapat memberikan manfaat bagi keluarga, nusa dan bangsa.

9. Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang, perkenankanlah penulis untuk mengungkapkan rasa syukur yang mendalam kepada kedua orang tua saya yang tercinta, Bapak dan Mama yang selama ini memberikan yang terbaik untuk saya, perhatian dan kasih sayang tak dapat terbalas.
10. Kepada semua sahabat yang tidak tersebut satu per satu, kalian adalah sumber inspirasi, dukungan, dan semangat dalam setiap tahap perjalanan hidupku. Di dalam kegembiraan maupun kesedihan, kalian selalu ada di sampingku, memberikan semangat dan dorongan agar aku tidak menyerah dalam mengejar impian dan tujuan hidup. Teman-teman terkasih, penulis ucapkan terima kasih atas doa, dukungan moral, dan kebersamaan yang telah kalian berikan selama proses penelitian ini berlangsung. Meskipun tak mungkin menyebutkan satu per satu, namun setiap tawa, pelukan, dan kata-kata semangat dari kalian telah menjadi pendorong kesuksesan Tesis ini. Penulis sadar bahwa tanpa kehadiran dan dukungan kalian, perjalanan ini takkan seberhasil sekarang. Kepada kalian semua, kata-kata tidaklah cukup untuk mengungkapkan rasa terima kasih dan penghargaan penulis. Semoga Allah SWT selalu memberkati setiap langkah kalian dalam hidup ini sebagai balasan atas kebaikan yang telah kalian berikan.

Dengan rasa terima kasih dan harapan yang tulus, penulis mengakhiri kata pengantar ini. Penulis sangat bersyukur atas semua bantuan, arahan, dan doa yang

telah diberikan oleh berbagai pihak selama perjalanan penelitian ini. Semoga karya ini dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan kesejahteraan masyarakat.

Medan Juli 2025

Penulis

HANS RAWI ADAM

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Kerangka Teori	13
1. Kerangka Teori	13
a. Teori Peran	14
b. Teori Tanggungjawab	15
c. Teori Kepastian Keadilan.....	17
G. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian	19
2. Pendekatan Penelitian	21
3. Sifat Penelitian	22
4. Sumber Data	22
5. Alat Pengumpul Data	23
6. Analisi Hasil Penelitian.....	23

BAB II PERAN PPAT DALAM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR.....	24
A. Pengaturan Hukum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).....	24
B. Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....	48
C. Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dan Cara Perhitungannya.....	80
 BAB III HAMBATAN PPAT DALAM PEMBAYARAN DAN MENENTUKAN BESARAN JUMLAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR	94
A. Nilai Transaksi yang tidak Transparan.....	95
B. Nilai Zona Tanah (ZNT) yang belum terdata.....	99
C. Tidak adanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	101
D. Tidak adanya Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembar SSPD- BPHTB.....	104
E. Tidak adanya biaya bagi wajib pajak untuk membayar BPHTB...	105
 BAB IV UPAYA PPAT DALAM MENGATAS HAMBATAN DALAM PEMBAYARAN DAN MENENTUKAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR.....	107
A. Nilai Transaksi Harus Transparan.....	113
B. Nilai Zona Tanah (ZNT) harus terdata di Sistem.....	115

C.Wajib Pajak mempunyai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	121
D.Harus memiliki Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembar SSPD-BPHTB.....	124
E.Upaya Kesanggupan Wajib Pajak dalam pembayaran BPHTB.....	126
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	128
A.Kesimpulan	128
B.Saran	129
DAFTAR PUSTAKA	131

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Setiap negara memiliki sumber pendapatannya masing-masing, salah satunya Negara Indonesia memiliki beberapa sumber pendapatannya, berbicara mengenai apa itu pendapat negara telah dijelaskan menurut Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003, pendapatan negara adalah hak pemerintah pusat yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih yang terdiri atas penerimaan perpajakan, penerimaan negara bukan pajak, dan penerimaan hibah.

Penerimaan pajak menjadi salah satu sumber pendapatan negara dalam mendukung ketersediaan dana di kas negara, Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Untuk dapat menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang dipungut melalui pajak harus berpijak pada asas legalitas. Maksud dan tujuan penerapan asas legalitas di bidang perpajakan adalah agar tindakan atau perbuatan pemerintah untuk menghimpun dana dari masyarakat melalui pembayaran pajak tidak dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Tanpa Undang-Undang, pembayaran pajak mengikat masyarakat dan dianggap tidak sah.

Berkenaan dengan hal tersebut, yang lebih penting dalam penerimaan

¹ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm.2

Negara melalui pajak adalah sistem dari suatu Negara untuk melakukan pembayaran dan pengenaan pajak itu sendiri.

Dimana terdapat beberapa sistem yang dikenal, yakni sebagai berikut :

- a. Self Assesment, adalah suatu sistem pembayaran pajak, dimana wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan UndangUndang Perpajakan.
- b. Official Assesment, adalah suatu sistem pembayaran pajak, dimana aparat pajak yang menentukan sendiri (diluar wajib pajak) jumlah yang terutang.
- c. Withholding System, adalah perhitungan, pemotongan, pembayaran, serta pelaporan pajak yang dipercayakan kepada pihak ketiga oleh pemerintah (semi self assessment).

Sebagai daerah otonom, daerah mempunyai kewenangan dan tanggung jawab menyelenggarakan kepentingan masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip keterbukaan, partisipasi masyarakat, dan pertanggung jawaban kepada masyarakat. Mengingat luasnya kewenangan daerah dalam pemerintahan, maka pada masa yang akan datang, daerah dituntut untuk memiliki kemampuan yang lebih besar dari kemampuan yang dimiliki saat ini. Kemampuan tersebut mencakup kemampuan berbagai bidang pemerintahan, termasuk bidang kelembagaan, personil, keuangan, peralatan dan sebagainya. Oleh karena itu, seharusnya dilakukan Pemerintahan daerah adalah mengembangkan kelembagaan agar mampu melaksanakan perannya semakin besar dan mengingat secara efektif, efisien dan akuntabel.

Seiring dengan perkembangan zaman, pajak akhirnya menjadi primadona sebagai sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara

Indonesia, Untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. Demi berhasilnya tujuan negara tersebut, negara mencari pembiayaan antara lain dengan cara menarik pajak. Penarikan atau pembayaran pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi esensial. Tanpa pembayaran pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar negara.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Indonesia merupakan Negara hukum dimana segala sesuatu harus mempunyai dasar hukumnya dan ditetapkan dalam Undang-Undang. Perlu disadari oleh semua pihak bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karenanya hukum pajak harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk Negara maupun untuk warganya. Maka mengenai pajak di Negara hukum segala sesuatu harus ditetapkan dalam Undang-Undang.²

Dasar hukum penerapan pembayaran pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi : Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk

² Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, Bandung, 2003, hlm.37.

keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Di Indonesia pajak dibagi menjadi dua menurut kewenangannya, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah jenis pajak yang dipungut dan dikelola pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP), Sementara pajak daerah adalah jenis pajak yang dipungut dan dikelola pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah atau instansi terkait.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).³

Sehubungan dengan implementasi dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan ini disampaikan bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan dari Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan) kepada Pemerintah kabupaten/Kota.

Mengenai Pajak BPHTB ini ada mengenal istilah Subjek Pajak dan Objek Pajak, Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, Subjek BPHTB yang dikenakan Kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan perpajakan yang menjadi Wajib

³ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm. 6

Pajak.⁴

Sedangkan Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru.

Pada mulanya BPHTB ini termasuk pajak yang pembayarannya dilakukan oleh Pemerintah Pusat, akan tetapi dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, maka pembayaran dan peruntukannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Penyetoran BPHTB ini dikenakan pada pihak-pihak yang mendapatkan hak atas tanah dan bangunan, sehingga kepadanya diwajibkan untuk menyetorkan pajaknya kepada pemerintah yang dilaksanakan oleh Lembaga yang telah ditunjuk sebagai Lembaga penerima pajak tersebut (Siahaan, 2003).

Pada mulanya BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang selanjutnya mengalami perubahan menjadi UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997. Peralihan BPHTB dari pajak negara menjadi pajak daerah sesuai ketetapan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh sebab itu, pemerintah daerah membuat perundang-undangan daerah yang mengatur terkait penyetoran pajak BPHTB. Adapun peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah daerah terkait pajak dicantumkan dalam UU No. 28 Tahun 2009.

Pemerintah daerah bertugas untuk menerima pengalihan BPHTB sesuai dengan peraturan daerah masing-masing. Sektor pajak merupakan sektor yang memberikan pendapatan terbesar bagi daerah, dikatakan terbesar sebab jumlah penerimaannya yang cukup stabil dan besar, dimana proses pemungutannya

⁴ Rukmini, S.E, M.Si, Zulia Hanum, S.E, MSi, *Perpajakan Pendekatan Populer dan Praktis*, Cv. Perdana Mulya Sarana, Medan, 2012, hlm 121.

menunjukkan keikutsertaan publik dalam pembangunan. BPHTB menjadi pajak daerah kabupaten atau kota.

Dalam hal ini BPHTB adalah jenis pajak yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak yang mendapatkan hak atas tanah atau bangunan sebelum akta, lelang atau surat keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang.

Ordonansi BPHTB tetap dikenakan pajak atas, yaitu:

- 1) seluruh perjanjian harta tetap yang ada di Indonesia,
- 2) akta pendaftaran dan pemindahan kapal,
- 3) seluruh peralihan sebab warisan atau legaat dari peninggalan orang-orang yang tercatat sebagai warga Indonesia.

Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi terus mengalami perubahan dan perkembangan, dimana hal ini berdampak positif bagi kehidupan manusia. Dengan adanya perkembangan tersebut memudahkan kehidupan manusia, terutama dalam hal pelayanan publik dan komunikasi. Hal ini ditunjukkan dengan adanya komputer, gadget, internet dan perangkat lainnya yang digunakan dalam proses komunikasi dan pelayanan

Objek perpajakan dari BPHTB yaitu adanya pemindahan hak sebab jual beli. Transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah kegiatan jual beli yang sering dilaksanakan oleh masyarakat, dimana dalam proses transaksinya dikenakan pajak pembelian, sehingga memberikan pendapatan yang besar bagi daerah. Transaksi jual beli tersebut dikenakan pajak sebab prosesnya termasuk perbuatan hukum.

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat UU BPHTB), Undang-Undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.⁵

Dalam perkembangannya tanah juga menjadi salah satu instrumen investasi riil yang banyak diminati oleh masyarakat karena risiko investasinya rendah (low risk) dan tiap tahun nilai investasinya cenderung selalu meningkat (capital gain) dalam hal investasi pasti selalu ada perbuatan hukum peralihan hak atas tanah baik berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas tanah lainnya.

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat yang dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dan dilaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), dibebankan kepada pembeli.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut berkaitan dengan 2 aspek, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima pengalihan hak. Kedua belah pihak baik itu yang mengalihkan maupun yang menerima pengalihan

⁵ Budi Ispriyarso, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum*. Volume 34. No. 4 Oktober – Desember 2005, hlm. 277

hak merupakan Wajib Pajak. Untuk pihak yang mengalihkan akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) sedangkan untuk pihak yang menerima pengalihan hak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Jual beli atau Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku (Selanjutnya disebut PPAT).⁶

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu sebagian dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang 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 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

⁶ Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.

Untuk menentukan apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah, bahwa peralihan yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hukum secara permanen. Selain itu peralihan hak yang terjadi juga harus sesuai dan tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang. Selain peralihan hak, pemberian hak baru juga dikenakan BPHTB

Dalam hal perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat atas tanah dan bangunan harus selalu diikuti dengan pembuatan akta-akta yang diperlukan, sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut.

Akta-akta mana yang harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dikalangan masyarakat sering kali ditemukan adanya tumpang tindih antara jabatan Notaris dan PPAT. Padahal keduanya merupakan jabatan yang berbeda, walaupun keduanya serupa dimana pada umumnya jabatan Notaris dan PPAT itu dijabat oleh orang yang sama. Perbedaan antara keduanya adalah mengenai tugas dan kewenangannya, kewenangan Notaris lebih luas dari pada PPAT, dimana PPAT mempunyai wewenang khusus untuk akta tanah yang sudah mempunyai status hak.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah dengan jual beli tanah. Dalam praktik jual beli ini diharapkan adanya kepastian hukum melalui balik nama sertifikat hak atas. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan

pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berdampak pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Nilai Perolehan Objek Pajak ditetapkan sebagai berikut:

- a. harga transaksi untuk jual beli;
- b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
- c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Dalam Peraktiknya, di Kabupaten Samosir untuk menentukan besarnya jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah ditetapkan oleh Peraturan Bupati Nomor 406 Tahun 2022 tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta Kabupaten Samosir.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan

penelitian dengan judul: **“PERAN PPAT TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR” (STUDI DI KANTOR PPAT ADA TUA SIMBOLON S.H, M.Kn).**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang menjadi intidari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Peran PPAT dalam Pembayaran BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Samosir ?
2. Bagaimana hambatan PPAT dalam pembayaran dan menentukan besaran jumlah BPHTB di Kabupaten Samosir?
3. Bagaimana upaya PPAT mengatasi hambatan dalam pembayaran dan menentukan besaran jumlah BPHTB di Kabupaten Samosir ?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui cara PPAT dalamvpembayaran BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Samosir.
2. Untuk mengetahui hambatan PPAT dalam Pembayaran BPHTB.
3. Untuk mengetahui upaya PPAT dalam mengatasi hambatan yang timbul dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Samosir.

D. MANFAAT PENELITIAN

Faedah penelitian ini dapat memberi beberapa manfaat baik secara Teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan Teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. Sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁷

a. Secara Teoritis

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan literature dan bahan bacaan yang berkaitan dengan kajian tentang Penerapan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Jual beli Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Samosir.

Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan terutama dalam bidang ilmu Kenotariaatan.

b. Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi praktisi diluar bidang hukum sebagai bahan masukan pengetahuan untuk memahami mengenai Penerapan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Jual beli Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Samosir.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang dilakukan, karya ilmiah baik

⁷ Ida Hanifah, et.al. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa* (Medan: Pustaka Prima, 2018), hlm. 16

dalam bentuk penelitian maupun jurnal terkait dengan judul penelitian yang dalam hal ini telah banyak dilakukan. Berdasarkan penelaahan kepustakaan yang dilakukan, paling tidak ada beberapa judul yang hampir sama, tetapi mempunyai kasus, objek penelitian dan perumusan masalah yang berbeda, antara lain sebagai berikut:

1. Tesis, SRI ARIYANTI, SH, NPM B4B004174, Mahasiswa Universitas Diponegoro, Tahun 2006 yang berjudul Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang.
2. Tesis, MUH YASIR QADAFI S, NPM B022221042, Mahasiswa Universitas Hasanudin, Tahun 2024 yang berjudul Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Melalui Penentuan Validasi Dalam Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah.
3. Tesis, DYAH PURWORINI WIDHYARSI, SH, NPMH B4B006107, Mahasiswa Universitas Diponegoro, Tahun 2008 yang berjudul Pelaksanaan Pemungutan BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS Hibah Wasiat di Jakarta Barat.
4. Tesis, ADA TUA SIMBOLON, SH, NPM 147011103, Mahasiswa Universitas Sumatera Utara, Tahun 2014 yang berjudul PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBAYARAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR.

F. KERANGKA TEORI DAN KONSEP

Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis. Sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan dan rumusan masalah penelitian ini, peneliti menggunakan teori sebagai berikut:

a. Grand Theory sebagai Teori Peran

Peran berarti sesuatu yang dimainkan atau dijalankan.¹ Peran didefinisikan sebagai sebuah aktivitas yang diperankan atau dimainkan oleh seseorang yang mempunyai kedudukan atau status sosial dalam organisasi.⁸

Peran menurut terminology adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa Inggris peran disebut “role” yang definisinya adalah “person’s task or duty in undertaking”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat. Sedangkan peranan merupakan tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu peristiwa.⁹

Menurut Soerjono Soekanto peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan. Peran diartikan pada karakteristik yang disandang untuk dibawa oleh seorang aktor dalam sebuah pentas drama, yang dalam konteks sosial peran diartikan sebagai suatu fungsi yang

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014)

⁹ Syamsir, Torang, Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi), (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm, 86.

dibawakan seseorang Ketika menduduki suatu posisi dalam struktur sosial peran seorang aktor adalah Batasan yang dirancang oleh aktor lain, yang kebetulan sama-sama berada dalam satu penampilan/unjuk peran (*role performance*).¹⁰

Peran diartikan sebagai tingkah perangkat yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat. Kedudukan dalam hal ini diharapkan sebagai posisi tertentu di dalam masyarakat yang mungkin tinggi. Sedang-sedang saja atau rendah. Kedudukan adalah suatu wadah yang isinya adalah hak dan kewajiban tertentu. Sedangkan hak dan kewajiban tersebut dapat dikatakan sebagai pemegang peran (*role occupant*). Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas.¹¹

Sehubungan dengan peran Notaris yaitu seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya, sebagaimana dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pada dasarnya Notaris sebagai penengah para pihak atas suatu perjanjian yang mana dituang dalam akta autentik sebagai produk hukum yang sah secara hukum.

b. Middle Theory sebagai Teori Sistem Hukum

Teori hukum adalah teori di bidang hukum, dan fungsinya adalah untuk memberikan argumen yang meyakinkan bahwa subjek yang ingin dijelaskan bersifat ilmiah atau memenuhi standar teoritis. W. Friedman mengatakan teori

¹⁰ Edy Suhardono, *Teori Peran (Konsep, Derivasi dan Implikasinya)*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1994), hlm.3.

¹¹ R. Sutyono Bakir, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Tangerang: Karisma Publishing Group 2009), hlm. 348.

hukum adalah ilmu yang mempelajari hakikat hukum, yang terkait dengan filsafat hukum dan teori politik. Sebaliknya, Hans Kelsen mengatakan teori hukum adalah ilmu yang mempelajari hukum yang diterapkan, bukan hukum sebagaimana mestinya. Teori hukum tidak dapat diterima sebagai satu-satunya disiplin ilmu karena harus diintegrasikan dengan disiplin ilmu hukum lainnya. Menurut Lawrence M. Friedman dalam bukunya *The Legal System: A Social Science Perspective*, terpenuhinya syarat-syarat berikut untuk pembentukan suatu peraturan yang ideal:

1. Struktur hukum

Struktur sistem hukum terdiri dari beberapa bagian: jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk kasus yang berhak diadili), dan prosedur banding dari satu pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga mengacu pada struktur parlemen, kepolisian, wewenang presiden, dan lain-lain. Struktur hukum, juga dikenal sebagai "struktur hukum", terdiri dari lembaga-lembaga hukum yang ada yang dirancang untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang ada. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, parlemen, badan, dan proses peradilan bekerja dan dilaksanakan.¹²

Misalnya, ketika kita berbicara tentang sistem hukum Indonesia, itu berarti struktur lembaga penegak hukum seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan.

2. Substansi Hukum (legal substance) Mengenai substansi hukum Friedman menjelaskan: "The substance of the legal system is another facet. This refers to

¹² Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media group, Jakarta, 2005

the real norms, regulations, and behavioural patterns that individuals inside the system follow. Not only rules found in AW books, but living law is the focus here.” Isinya merupakan komponen tambahan dari sistem hukum. Materi mencakup aturan, norma, dan pola perilaku aktual individu yang terlibat dalam sistem. Oleh karena itu, muatan hukum mengacu pada undang-undang yang berlaku dan mengikat yang membantu lembaga penegak hukum bertindak.

3. Budaya Hukum (legal culture) Mengenai budaya hukum Friedman menjelaskan:

"The third element of the legal culture and egalitarian system. This refers to people's beliefs about the judicial system and their attitudes toward it. Stated differently, it is the prevailing societal ideology and influence that dictates the appropriate ways of using, avoiding, and abusing a given situation. Kultur hukum mengacu pada sikap masyarakat (termasuk masyarakat hukum aparat penegak hukum) terhadap hukum dan sistem hukum. Penegakan hukum tidak akan berhasil tanpa dukungan masyarakat yang berpartisipasi dalam sistem hukum dan budaya hukumnya. Ketiga komponen tersebut, substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum, dapat dicapai dalam sistem hukum. Struktur hukum dan budaya hukum saling berhubungan, seperti yang ditunjukkan oleh bagaimana hukum berfungsi. Budaya hukum terdiri dari peraturan. Kerangka kontrol sosial terlibat dalam pembentukan sistem hukum dalam kaitannya dengan perilaku sosial. Pada dasarnya, proses interaksi sosial terdiri dari satu atau lebih peristiwa hukum yang terdiri dari tingkah laku, peristiwa, dan keadaan hukum yang dilandasi oleh tanggung jawab dan ketertiban. Salah satu definisi dasar sistem hukum dari perspektif hukum adalah hubungan antara peran. Hubungan hukum ini mencakup setiap hubungan yang memiliki konsekuensi hukum dan

pada dasarnya berkaitan dengan hubungan antar peranan yang terdiri dari hak dan kewajiban.¹³

c. Applied Theory sebagai Teori Tanggung Jawab

Dalam sebuah perbuatan atau hubungan hukum yang dilakukan subyek hukum pasti akan menimbulkan tanggung jawab hukum, maka dengan adanya tanggung jawab hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi subyek hukum. Oleh karena tanggung jawab hukum merupakan suatu prinsip yang ditimbulkan adanya hubungan hukum yang harus dilaksanakan.

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh di tuntutan, dipersalahkan, dan diperkarakan.

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Teori Tanggung jawab Teori yang dijadikan sebagai landasan pada studi ini

¹³ 4 LawrencM.Riedman,LegalSystemASocialSciencePerspective,(New York:lrussellageFoundation, 1975), hlm11-20

yaitu teori yang dikenalkan oleh Hans Kelsen mengenai tanggung jawab hukum. Konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum yaitu konsep tanggung jawab hukum, dalam hal ini individu memiliki tanggung jawab secara hukum atas tindakan yang telah dilakukannya, dimana individu tersebut siap untuk menanggung segala konsekuensi atas perbuatannya.

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian yaitu :

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab hukum dapat menerangkan tanggung jawab PPAT dalam penyetoran BPHTB meskipun hal ini bukan menjadi tanggung jawabnya. Hal ini disebabkan bahwa PPAT telah menerima penitipan pembayaran pajak maka PPAT bertanggung jawab secara hukum atas pelaksanaan penitipan tersebut, hal ini

membuat PPAT bertugas untuk membayarkan pajak BPHTB kliennya kepada instansi terkait.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Secara etimologi, istilah penelitian hukum normatif berasal dari Bahasa Inggris, yaitu normatif legal research, dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah normatif juridisch on derzoek, sedangkan dalam Bahasa Jerman disebut dengan istilah normatif juristische recherche.

Penelitian Hukum normatif adalah (doctrinal) menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam buku Ramlan, dkk, adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder belaka.¹⁴

Secara sederhana, penelitian normatif menggunakan undang-undang dan dasar hukum sah lain sebagai sumber. Namun, penelitian normatif tidak selalu bertujuan untuk mengkaji maupun memperbaharui norma yang sudah ada. Melainkan untuk memahami, menafsirkan, dan menjelaskan sumber hukum yang ada, dengan cara menganalisis teks atau dokumen hukum secara sistematis dan logis.

Sedangkan jenis penelitian Empiris Secara etimologi, istilah penelitian hukum empiris berasal dari Bahasa Inggris, yaitu empirical legal research, dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah empirisch juridisch on derzoek, sedangkan dalam Bahasa Jerman disebut dengan istilah empirische juristische recherche.

¹⁴ Ramlan, et.al., *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (Medan: Umsu Press, 2023) hlm. 68.

Menurut Dr. Bintan R. Saragih dalam bukunya yang berjudul Metodologi Penelitian Hukum Empiris, penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang menggunakan data empiris atau data yang diperoleh melalui pengamatan atau pengukuran dalam situasi nyata untuk menjawab suatu pertanyaan penelitian atau menguji hipotesis. Data empiris yang digunakan dapat berupa data kuantitatif (angka) atau data kualitatif (deskripsi atau gambaran).

Secara sederhana, penelitian hukum empiris diartikan sebagai penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Sumber data yang digunakan berasal dari data primer dengan memperolehnya langsung dari dalam masyarakat.

Pada penelitian empiris, hukum dikaji bukan sebagai norma sosial, melainkan sebagai suatu gejala sosial, yaitu hukum dalam kenyataan di dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Tujuannya adalah untuk menemukan konsep-konsep mengenai proses terjadinya hukum dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam Masyarakat.

Dari penjelasan penelitian diatas maka jenis penelitian saya adalah Normatif Empiris dalam melakukan penelitian ini.

2.Pendekatan Penelitian

Pendekatan kasus (*case approach*), dimana peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini

dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat dilakukan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.¹⁵

3. Sifat Penelitian

Soerjono Soekanto dalam buku Ramlan, dkk, mengatakan penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori- teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.

4. Sumber Data

Untuk memperoleh data yang akurat dan objektif, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan yang merupakan data sekunder dalam penelitian hukum meliputi:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat¹⁶ antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003
2. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
3. Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

¹⁵ *Idem.*, hlm. 116

¹⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 3.

Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer¹⁷, antara lain:

1. Buku-buku yang membahas masalah berkaitan dengan Pajak
2. Media informasi (internet)

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini, adalah Data Kepustakaan (*Library Research*). Data Kepustakaan (*Library Research*), yaitu mengumpulkan data dan informasi baik yang berupa buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian ini.

Dalam penelitian ini juga digunakan wawancara. Penulis melakukan wawancara untuk mendapatkan informasi data primer, melalui tanya jawab langsung dengan pihak-pihak kompeten berwenang dan mengetahui terkait dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Samosir.

6. Analisis Hasil Penelitian

Analisis Hasil Penelitian merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis hasil penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu suatu prinsip-prinsip umum yang

¹⁷ *Ibid*

mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh pola gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.¹⁸

BAB II

PERAN PPAT DALAM PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR

A. Pengaturan Hukum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)

Ditinjau dari sejarah, masalah pajak ini sudah ada sejak zaman dahulu kala walaupun pada saat itu belum dinamakan “Pajak” namun masih merupakan pemberian yang bersifat sukarela dari rakyat kepada rajanya. Perkembangan selanjutnya pemberian ini dipaksakan dalam arti bahwa pemberian itu bersifat “wajib” dan ditetapkan secara sepihak oleh negara. Dengan kata lain “Pajak” yang semula merupakan pemberian berubah menjadi pungutan, hal ini adalah wajar karena kebutuhan negara akan dana semakin besar dalam rangka untuk memelihara kepentingan negara yaitu untuk mempertahankan negara dan melindungi rakyatnya dari serangan musuh maupun untuk melaksanakan pembangunan.

بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا لَا آمَنُوا الَّذِينَ آتَيْهَا يَا

¹⁸ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Rinek Cipta, 1996, hlm 20.

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil....”[An-Nisa/4 : 29]

Dalam ayat diatas Allah melarang hamba-Nya saling memakan harta sesamanya dengan jalan yang tidak dibenarkan. Dan pajak adalah salah satu jalan yang batil untuk memakan harta sesamanya

Dengan demikian sesuai dengan perkembangan masyarakat dan negara baik dibidang ekonomi, sosial dan kenegaraan.¹⁹ Istilah “Pajak” seperti yang dikenal sekarang ini, bukanlah merupakan istilah yang asing bagi rakyat Indonesia, bahkan kata pajak itu telah menjadi istilah baku dalam bahasa Indonesia, bahasa rakyat yang berurat berakarnya dalam kehidupan sehari-hari.

Mengenai pemungutan pajak memang sudah dikenal oleh rakyat Indonesia dalam abad ke – 17, tapi tentang sebutan pajak pada abad-abad sebelum VOC dengan sendirinya diberbagai daerah berbeda sebutannya menurut suku-suku bangsa Indonesia pada waktu itu. Dalam bukunya yang berjudul Hukum Pajak Elementer, Chidir Ali mengungkapkan sebagai berikut :

“Istilah pajak itu baru muncul pada abad ke -19 di Jawa, yaitu pada saat Pulau Jawa dikuasai oleh pemerintah Kolonial Inggris dalam tahun 1811-1814, yang pada waktu itu diadakan pungutan *Landrente* yang diciptakan oleh Thomas Stafford Raffles, Letnan Gubernur yang diangkat oleh Lord Minto Gubernur Jenderal Inggris di India. Pada tahun 1813 dikeluarkannya peraturan *Landrente-stelsel*, bahwa jumlah uang yang hampir dibayar oleh pemilik tanah itu tiap tahunnya hampir sama besarnya. Penduduk menamakan pembayaran *Landrente* itu “pajeg” dan “Wuwit Pajeg” yang berasal dari bahasa Jawa; Ajeg artinya tetap. Jadi dengan duwit pajeg

¹⁹S. Munawir, *Perpajakan*, (Yogyakarta: Liberti, 1992), hlm. 1.

atau pajeg diartikan sebagai: jumlah yang tetap pada tiap tahunnya harus dibayar dalam jumlah yang sama, demikianlah asal mula tentang istilah “Pajeg” istilah kata “pajeg” itu bermula dari bahasa Belanda “*Pacht*” yang berarti “sewa tanah” yang harus dibayar oleh penduduk, terutama di Jawa pada zaman Kolonial Belanda. Hingga rakyat terbiasa menyebut “*pacht*”, lama-lama menjadi “pajeg”.²⁰

Sekaranglah perkataan pajak merupakan istilah populer dikalangan rakyat, hal itu tidak mengherankan, oleh karena itu justru setiap orang yang hidup dalam suatu negara harus berurusan dengan pajak, tidak terkecuali rakyat Indonesia juga, sebab pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara, penerimaan pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Sedangkan penerimaan diluar pajak seperti sektor migas sesuai dengan hukum alam, jika terus-terusan dieksploitasi.

cenderung berkurang dan pada akhirnya habis.²¹ Sehubungan dengan hal tersebut istilah pajak ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan menjadi istilah resmi (otentik) seperti dikemukakan Chidir Ali dalam bukunya berikut ini:

“Pajeg” atau “Pajak” lama-lama menjadi istilah resmi (otentik) atau kata bahasa hukum/istilah yuridisnya dalam sumber hukum positif tertinggi, yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia semenjak tahun 1945, Pasal 23 ayat 2 yang berbunyi segala “Pajak” untuk keperluan negara berdasarkan Undang-Undang selanjutnya istilah :Pajak: itu dipergunakan dalam perundangan pajak tertentu, seperti pajak perseroan, pajak pendapatan, dalam lain-lain. Selain itu, istilah “pajak”

²⁰Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung: Eresco, 1993), hlm. 24.

²¹Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002), hlm. 4.

dipergunakan dalam bahasa sehari-hari, juga dipergunakan dalam keputusan peradilan umum (yurisprudensi).²²

Banyak para ahli dalam bidang perpajakan yang memberikan pengertian atau definisi yang berberda-beda mengenai pajak, namun demikian berbagai definisi tersebut mempunyai inti atau tujuan yang sama. Menurut N.J. Felmann, pajak adalah prestasi yang dipaksakan oleh dan terutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum), tanpa adanya kontra prestasi dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum. M .J. H. Smeets memberikan pendapat bahwa pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakannya, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan secara individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Smeets mengakui bahwa pendapatnya hanya menonjolkan fungsi *budget* saja; baru kemudian menambahkan fungsi mengatur pada definisinya.²³

Defenisi yang diberitakan Rochmat Soemitro, sebagai berikut pajak ialah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor Pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (*tegen prestatie*) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (*Publieke Uitgaven*).²⁴

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat ada beberapa aspek atau unsur yang melandasi pengertian pajak, yaitu:

²²Chidir Ali, *Op. Cit.*, hlm. 20.

²³<http://prima-yulivani28211028.blogspot.co.id/2014/05/pengertian-fungsi-dan-jenis-pajak.html>, diakses pada tanggal 03 Juni 2025.

²⁴Rachmat Soemitro, *Dasar-Dasar Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Bandung: Eresco, 1977), hlm. 22

1. Adanya suatu iuran dalam bentuk peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara.

Iuran disini maksudnya merupakan suatu bentuk pembayaran oleh rakyat kepada negara dalam bentuk uang yang jumlahnya telah ditetapkan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan-peraturan mengenai perpajakan. Negara disini adalah pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

2. Berdasarkan Undang-Undang

Bahwa pajak yang dipungut oleh negara kepada rakyatnya didasarkan atas ketentuan-ketentuan undang-undang, sehingga mempunyai suatu kepastian dan keadilan hukum. Karena berdasarkan undang-undang maka bagi rakyat yang telah memenuhi syarat-syarat untuk dikenakan pajak dapat dipaksakan pelaksanaannya, apalagi setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

3. Tanpa adanya kontra prestasi secara langsung oleh negara.

Kontra prestasi atas pembayaran pajak oleh rakyat kepada negara tidak langsung dinikmati oleh rakyat secara individual. Prestasi tidak langsung yang diperoleh rakyat atas pembayaran pajak itu seperti fasilitas-fasilitas umum jalan raya, pendirian sekolah-sekolah dan lain sebagainya. Jadi sifat prestasinya diberikan secara umum kepada rakyat tidak menunjuk kepada personal rakyat yang membayar pajak tersebut.

4. Digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.

Bahwa pajak yang dibayarkan dipergunakan negara untuk menjalankan pemerintahnya guna terwujud tujuan dan cita-cita bangsa.

5. Pajak merupakan alat untuk mengatur kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh negara.

Karena dalam pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat, maka pemungutan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis apa saja yang dipungut serta berapa besarnya pemungutan pajak. Proses persetujuan rakyat yang dimaksud tentunya hanya dapat dilakukan dengan suatu undang-undang. Pertanyaanya sekarang, mengapa harus dengan undang-undang? Landasan yuridis untuk menjawab adalah dengan mengacu pada ketentuan Pasal 23 ayat (2) UUD 1945 yang menentukan bahwa: “segala pungutan pajak harus dengan undang-undang”. Sebaliknya, bila ada pemungutan pajak namun tidak berdasarkan undang-undang, maka pungutan pajak tersebut bukan “pajak” tetapi lebih tepat disebut sebagai perampokan (*taxation without representation is robbery*).²⁵

Sifat pemungutan pajak yang dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pelayanan yang diberikan oleh pemerintah. Agar ada kepastian dalam proses pengumpulannya dan berjalannya pembangunan secara berkesinambungan, maka sifat pemaksaanya harus ada dan rakyat itu sendiri telah menyetujui dalam bentuk undang-undang. Unsur pemaksaan disini berarti wajib

²⁵Mardiasmo, *Perpajakan (Edisi Revisi)*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2002), hlm. 3.

pajak tidak mau membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan surat perintah bayar agar wajib pajak mau melunasi hutang pajaknya.

1. Teori Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa teori yang mendasari adanya pemungutan pajak atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak, yaitu:

a. Teori Asuransi

Adalah termasuk dalam tugas negara untuk melindungi orang dan segala kepentingannya: keselamatan dan keamanan jiwa juga harta bendanya. Sebagaimana juga halnya dengan setiap perjanjian asuransi (pertanggungan), maka untuk perlindungan tersebut diatas diperlukan pembayaran premi, dan di dalam hal ini, pajak inilah yang dianggap sebagai preminya, yang pada waktu-waktu yang tertentu harus dibayar oleh masing-masing, walaupun:

(1) dalam hal ini timbul kerugian;

(2) antara pembayaran dan jumlah-jumlah pajak dengan jasa-jasa yang diberikan oleh negara, tidaklah terhadap hubungan yang langsung, namun teori ini oleh para penganutnya dipertahankan, sekadar untuk memberi dasar hukum kepada pemungutan pajak saja. Karena pincangnya persamaan tadi, yang menimbulkan ketidakpuasan pula karena ajaran bahwa pajak adalah bukan retribusi (yang untuk itu orang-orangnya yang membayar berhak mendapatkan kontraprestasi yang langsung maka makin lama makin berkuranglah jumlah penganut teori ini,

sehingga dapat dikatakan tamatlah riwayatnya kini. Pembayaran pajak tidak dapat disamakan dengan premi seseorang kepada perusahaan pertanggungan.²⁶

Teori asuransi ini hanya memberikan landasan saja, karena pada dasarnya teori ini tidak tepat untuk melandasi adanya pemungutan pajak. Jika premi diartikan sama dengan pajak. Kurang tepat, karena premi dalam teori ini seharusnya sama dengan retribusi yang kontra prestasinya dapat dirasakan secara langsung oleh si pemberi premi, sementara pengertian pajak tidak demikian. Premi yang diberikan kepada negara tidak sama dengan premi yang diberikan kepada perusahaan yang arti premi sesungguhnya. Bila masyarakat mengalami suatu kerugian, negara tidak dapat memberikan penggantian sebagaimana layaknya perusahaan asuransi dan jumlah premi yang diberikan tidak bisa dihitung dengan jumlah yang seimbang yang akan diberikan oleh negara.

a. Teori Kepentingan

Teori kepentingan diartikan sebagai negara yang melindungi kepentingan harta benda dan jiwa warga negara dengan memperhatikan pembagian beban pajak yang harus dipungut dari seluruh penduduknya. Biaya yang telah dikeluarkan negara untuk penduduk, termasuk perlindungan terhadap semua benda dan harta dibebankan kepada rakyat.²⁷

Teori kepentingan sebagai landasan teori untuk pemungutan pajak kurang tepat sebab seharusnya kepentingan warga yang memiliki harta yang banyak secara sosial kepentingannya lebih banyak, dan seharusnya membayar pajak juga lebih

²⁶R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: Erseco, 1995), hlm. 30.

²⁷Indra Ismawan, *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, (Jakarta: Media Komputindo, 2001), hlm. 5.

banyak. Namun hal yang demikian tentunya tidak mungkin sehingga teori kepentingan ini dianggap kurang tepat sebagai landasan pemungutan pajak.

b. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Adapun untuk dapat mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan yaitu :

1. Unsur obyektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki seseorang;
2. Unsur subyektif, dengan memperhatiakn besarnya kebutuhan materill yang harus dipenuhi.²⁸

Hal ini sesuai dengan pendapat Sininghe Damste bahwa pikul ditentukan berdasarkan beberapa komponen yaitu penghasilan, kekayaan dan susunan keluarga wajib pajak. Sama dengan pengertian di atas, Prof. De Langen menjelaskan daya pikul dalam pengertian bahwa kekuatan seseorang untuk membayar uang kepada negara adalah setelah dikurangi dengan minimum kehidupan. Teori daya pikul ini ternyata diakui dan diikuti oleh para sarjana karena lebih menekan pada unsur kemampuan seseorang dan rasa keadilan.²⁹

c. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan masyarakat dengan negaranya, sebagai warga negara yang berbakti rakyat harus selalu

²⁸Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta: Andi, 2001), hlm. 3.

²⁹H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak , Edisi Revisi*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), hlm.38-39.

menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.³⁰ Dalam hal ini teori bakti menekankan bahwa negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dari warganya menunjukkan bakti warga negara terhadap negara yang menyelenggarakan berbagai kepentingan umum.³¹

d. Teori Daya Beli

Negara mengurangi daya beli masyarakat atau rumah tangga masyarakat untuk dialihkan kepada rumah tangga, negara, dan kemudian menyalurkan kembali kepada rumah tangga masyarakat dengan maksud memelihara kehidupan bermasyarakat.³² Pembayaran pajak yang dilakukan kepada negara lebih ditekankan pada fungsi mengatur dari pajak agar masyarakat tetap eksis. Teori ini menurut beberapa sarjana akan berlaku sepanjang masa. Hal ini disebabkan karena teori ini tidak mempersoalkan asal mula negara memungut pajak, melainkan hanya melihat kepada “efek” yang baik sebagai dasar keadilannya. Menurut teori ini, maka penyelenggaraan kepentingan masyarakat itulah yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak dan bukan kepentingan individu maupun bukan kepentingan negara, melainkan kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya. Dengan demikian teori ini menitikberatkan kepada fraksi kedua dari [ajak, yaitu fraksi mengatur (*regulerend*).³³

3. Asas Pemungutan Pajak

A. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

³⁰*Ibid.*, hlm. 4.

³¹Rimsky K Jusisseno, *Op.Cit.*, hlm. 9.

³²Indra Ismawan, *Op.Cit.*, hlm. 6.

³³H. Bohari. M.S., *Op.Cit.*, hlm. 38.

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri.³⁴ Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa setiap warga negara yang bertempat tinggal di suatu negara berkewajiban membayar pajak baik karena penghasilan yang diperoleh dari dalam negeri maupun luar negeri.

B. Asas Sumber

Pajak dipungut tergantung kepada adanya sumber penghasilan di suatu negara. Jika suatu negara terdapat sumber penghasilan maka negara tersebut memungut pajak tanpa melihat Wajib Pajak bertempat tinggal.³⁵ Demikian halnya dengan pendapat yang dikemukakan oleh Wirawan B Ilyas dan Richard Burton. Mereka mengemukakan bahwa asas sumber adalah suatu asas pemungutan pajak yang didasarkan pada sumber atau tempat penghasilan berada. Apabila suatu sumber penghasilan berada di suatu negara maka negara tersebut berhak memungut pajak kepada setiap orang yang memperoleh penghasilan dari tempat atau sumber penghasilan tersebut berada.³⁶

C. Asas Kebangsaan (Nasionalitas).

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Menurut asas kebangsaan (nasionalitas) :

³⁴Hardiasmo, *Op. Cit.*, hlm. 6.

³⁵Indra Isamawan, *Op.Cit.*, hlm. 6.

³⁶Wirawan B Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), hlm.

1. Negara yang berwenang memungut pajak adalah negara tempat asal kebangsaan yang bersangkutan.
2. Yang dapat dikenakan pajak adalah orang yang berkebangsaan negara tersebut dimanapun mereka berada.
3. Obyek pajak yang dapat dikenakan adalah seluruh penghasilan dimanapun diperoleh.

4. Sistem Pemungutan Pajak

a. *Official Assesment System*

Dalam sistem ini wewenang pemungutan pajak ada pada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak, orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan surat ketetapan pajak yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Para wajib pajak bersifat pasif dan menunggu ketetapan fiskus mengenai utang pajaknya.

Dengan kata lain sistem ini adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus;
2. Wajib pajak bersifat pasif;
3. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.³⁷

b. *Self Assessment System*

³⁷Mardiasmo, *Op. Cit.*, hlm. 8.

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-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 terutang;
3. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.³⁸

c. Semi Self Assessment System

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak seseorang yang terutang. Pada sistem ini setiap awal tahun pajak, wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi wajib pajak yang harus disetorkan sendiri. Baru kemudian pada akhir tahun pajak fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan wajib pajak.³⁹

c. Withholding System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong/memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Pihak ketiga tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus. Pada sistem ini fiskus dan wajib pajak tidak aktif.

³⁸*Ibid.*, hlm.8.

³⁹Wirawan B Ilyas dan Richard, *Op. Cit.*, hlm. 19.

Berdasarkan uraian di atas maka pajak oleh negara dapat berfungsi sebagai alat (*instrument*), pengaturan (*regulation*), kebijakan keuangan (*monetary*), dan juga untuk mengisi kas anggaran negara (*budgeting*). Adapun fungsi pajak dapat dibedakan menjadi dua kategori besar yaitu:

1. Fungsi Pajak sebagai sumber penerimaan negara yang aman dan berkelanjutan (*budgetair*).

Fungsi ini sebagai alat atau sumber untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara yang tujuannya untuk membiayai pengeluaran negara yaitu pengeluaran rutin dan pembangunan. Dengan kata lain dapat dikatakan juga sebagai penopang bagi penyelenggaraan dan aktifitas pemerintah.

2. Fungsi Pajak sebagai instrument politik (*regulated*).

Fungsi ini disebut juga sebagai fungsi mengatur, sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar bidang keuangan misalnya, dibidang ekonomi, budaya, pertahanan keamanan seperti:

1. Mengadakan perubahan-perubahan tarif, dan
2. Memberikan pengecualian, keringanan dan sebaliknya, yang ditujukan kepada masalah tertentu.⁴⁰

Selain fungsi, pajak juga dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis dengan menggunakan kriteria-kriteria tertentu, pajak dapat dilihat :

1. Dari segi administratif yuridis

Penggolongan pajak dari sisi ini akan menghasilkan apa yang sering dikenal dengan pajak langsung yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak

⁴⁰Tony Marsyahrul, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2005), hlm. 2.

dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain, contohnya Pajak Penghasilan, dan pajak tidak langsung yaitu pajak yang ada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain, contohnya Pajak Pertambahan Nilai.

2. Berdasarkan titik tolak pungutannya

Perbedaan pajak dengan menggunakan dasar titik tolak pengutannya ini akan menghasilkan dua jenis pajak yakni pajak sebyektif yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya, dalam arti memperhatikan keadaan Wajib Pajak dan pajak obyektif yaitu pajak yang berpangkal pada obyeknya, tanpa memperhatikan keadaan Wajib Pajak

3. Berdasarkan sifatnya

Sebagai pajak dengan mendasarkan sifatnya ini akan memunculkan apa yang disebut menjadi pajak yang bersifat pribadi (*persoonlijk*) dan pajak kebendaan (*zakelijk*).

4. Berdasarkan kewenangan pemungutannya

Dengan mendasarkan pada kewenangan pemungutannya, maka pajak dapat digolongkan menjadi dua yakni pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat atau disebut dengan pajak pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah atau disebut juga dengan pajak daerah.⁴¹

a. Pajak Pusat

⁴¹Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Andi, 2004), hlm. 9-14.

Pajak yang dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin negara dan pembangunan (APBN), adapun yang tergolong jenis pajaknya antara lain:

1. Pajak Penghasilan (PPh)

PPh adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.

Ada beberapa jenis Pajak Penghasilan antara lain yaitu:

- a) PPh Pasal 4 ayat (2) atau lebih dikenal dengan sebutan PPh Final, adalah Penghasilan yang dikenai pajak yang sifatnya final alias tidak bisa dikreditkan. Apa saja penghasilan yang termasuk dalam PPh Pasal 4 ayat (2) antara lain :
 - 1) penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi;
 - 2) penghasilan berupa hadiah undian;
 - 3) penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura.

- 4) penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan.

b) PPh Pasal 21. Penghasilan yang dikenai PPh Pasal 21 adalah:

- 1) pemberi kerja yang membayar gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain sebagai imbalan sehubungan dengan pekerjaan yang dilakukan oleh pegawai atau bukan pegawai;
- 2) bendahara pemerintah yang membayar gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan;

c) PPh Pasal 22. Penghasilan yang dikenai PPh Pasal 22 adalah:

- 1) bendahara pemerintah untuk memungut pajak sehubungan dengan pembayaran atas penyerahan barang;
- 2) badan-badan tertentu untuk memungut pajak dari Wajib Pajak yang melakukan kegiatan di bidang impor atau kegiatan usaha di bidang lain;
- 3) wajib Pajak badan tertentu untuk memungut pajak dari pembeli atas penjualan barang yang tergolong sangat mewah

d) PPh Pasal 23. Penghasilan yang dikenai PPh Pasal 23 adalah:

- 1) bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;

- 2) dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;
 - 3) deviden;
 - 4) hadiah, penghargaan, bonus, dan sejenisnya selain yang telah dipotong PPh Pasal 21;
 - 5) sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta, kecuali sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta yang telah dikenai PPh Pasal 4 ayat (2);
 - 6) imbalan sehubungan dengan jasa teknik, jasa manajemen, jasa konstruksi, jasa konsultan;
 - 7) jasa lainnya meliputi Jasa penilai, Jasa aktuaris, Jasa Akuntansi, Jasa Perancang, Jasa pengeboran (jasa drilling) di bidang penambangan minyak dan gas bumi (migas), kecuali yang dilakukan oleh bentuk usaha tetap, Jasa penunjang di bidang penambangan migas, Jasa penambangan dan jasa penunjang di bidang penambangan selain migas.
- e) PPh Pasal 25 adalah angsuran pajak dalam tahun pajak berjalan yang harus dibayar sendiri oleh Wajib Pajak untuk setiap bulan adalah sebesar Pajak Penghasilan yang terutang menurut Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang lalu dikurangi dengan kredit pajak dibagi 12 (dua belas) atau banyaknya bulan dalam bagian tahun pajak.

2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

- 8) PPN adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean. Orang Pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang PPN. Tarif PPN adalah tunggal yaitu sebesar 10%.

Dalam hal ekspor, tarif PPN adalah 0%. Yang dimaksud Dengan Pabean adalah wilayah Republik Indonesia yang meliputi wilayah darat, perairan, dan ruang udara di atasnya.

3. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM)

Selain dikenakan PPN, atas barang-barang kena pajak tertentu yang tergolong mewah, juga dikenakan PPn BM. Yang dimaksud dengan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah adalah :

- a) Barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok;
- b) Barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu;
- c) Pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi;
- d) Barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status;
- e) Apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat⁴².

⁴²<https://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>, diakses pada tanggal 01 Juni 2025.

4. Bea Meterai

Bea Meterai adalah pajak yang dikenakan atas dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

5. Bea Masuk

Bea masuk adalah pungutan negara berdasarkan undang-undang yang dikenakan terhadap barang yang memasuki daerah pabean. Sebagai salah satu jenis pajak berdasar asas domisili. Bea masuk menggunakan sistem tarif advalorem yang besarnya diatur oleh Menteri Keuangan dan dicantumkan dalam Harmonized System. Barang yang diimpor ke Indonesia wajib membayar bea masuk sebelum dikeluarkan dari kawasan pabean, kecuali dalam beberapa hal tertentu yang diatur dalam undang-undang.⁴³

6. Cukai

Cukai adalah pungutan negara yang dikenakan terhadap barang-barang tertentu yang mempunyai sifat dan karakteristik tertentu, yaitu: konsumsinya perlu dikendalikan, peredarannya perlu diawasi, pemakaiannya dapat menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat atau lingkungan hidup, atau pemakaiannya perlu pembebanan pungutan negara demi keadilan dan keseimbangan.⁴⁴

Di Indonesia, cukai dipungut oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai Departemen Keuangan Republik Indonesia. Barang kena cukai meliputi:

⁴³https://id.wikipedia.org/wiki/Bea_masuk, diakses pada tanggal 01 Juni 2025.

⁴⁴<https://id.wikipedia.org/wiki/Cukai>, diakses pada tanggal 01 Juni 2025.

- a) Etil alkohol atau etanol, dengan tidak mengindahkan bahan yang digunakan dan proses pembuatannya.
- b) Minuman yang mengandung etil alkohol dalam kadar berapa pun, dengan tidak mengindahkan bahan yang digunakan dan proses pembuatannya, termasuk konsentrat yang mengandung etil alkohol.
- c) Hasil tembakau, yang meliputi sigaret, cerutu, rokok daun, tembakau iris, dan hasil pengolahan tembakau lainnya, dengan tidak mengindahkan bahan yang digunakan atau bahan pengganti atau bahan pembantu dalam pembuatannya.

b). Pajak Daerah

Pajak yang kewenangan pemungutannya atau dengan kata lain dikelola oleh Pemerintah Daerah baik pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota dan hasilnya dipergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan Pembangunan Daerah (APBD). Adapun jenis-jenisnya pajak Propinsi dan Pajak Daerah Kota/Kabupaten terdiri atas:

1) Pajak Propinsi

- a) Pajak Kendaraan Bermotor;
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d) Pajak Air Permukaan;
- e) Pajak Rokok

2) Pajak Kabupaten/Kota

- a) Pajak Hotel;
- b) Pajak Restoran;
- c) Pajak Hiburan;
- d) Pajak Reklame;

- e) Pajak Penerangan Jalan;
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g) Pajak Parkir;
- h) Pajak Air Tanah;
- i) Pajak Sarang Burung Walet;
- j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan;
- k) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.⁴⁵

a. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)

Dasar hukum penerapan pembayaran pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi : Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Di Indonesia pajak dibagi menjadi dua menurut kewenangannya, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah jenis pajak yang dipungut dan dikelola pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP), Sementara pajak daerah adalah jenis pajak yang dipungut dan dikelola pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah atau instansi terkait.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai

⁴⁵ Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sehubungan dengan implementasi dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan ini disampaikan bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan dari Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan) kepada Pemerintah kabupaten/Kota.

Mengenai Pajak BPHTB ini ada mengenal istilah Subjek Pajak dan Objek Pajak, Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, Subjek BPHTB yang dikenakan Kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan perpajakan yang menjadi Wajib Pajak.

Sedangkan Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru.

Pada mulanya BPHTB ini termasuk pajak yang pembayarannya dilakukan oleh Pemerintah Pusat, akan tetapi dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, maka pembayaran dan peruntukannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Penyetoran BPHTB ini dikenakan pada pihak-pihak yang mendapatkan hak atas tanah dan bangunan, sehingga kepadanya diwajibkan untuk menyetorkan pajaknya kepada pemerintah yang dilaksanakan oleh Lembaga yang telah ditunjuk sebagai Lembaga penerima pajak tersebut.

Pada mulanya BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang selanjutnya mengalami perubahan menjadi UU No. 20 Tahun 2000

tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997.

Peralihan BPHTB dari pajak negara menjadi pajak daerah sesuai ketetapan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh sebab itu, pemerintah daerah membuat perundang-undangan daerah yang mengatur terkait penyetoran pajak BPHTB. Adapun peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah daerah terkait pajak dicantumkan dalam UU No. 28 Tahun 2009.

b. Peraturan Daerah mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)

Sejak beralihnya pajak BPHTB dari pajak negara menjadi pajak daerah sesuai ketetapan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Oleh sebab itu, pemerintah daerah membuat perundang-undangan daerah yang mengatur terkait penyetoran pajak BPHTB.

Di samosir sendiri peraturan daerah yang menegnai Bea Perolehan Hak atast Tanah dan atau Bangunan tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor : 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam Pasal 2 Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah, terdiri atas:

- a. PBB;
- b. BPHTB;
- c. PBJT atas;
 - 1. Makanan dan/atau Minuman;
 - 2. Tenaga Listrik;
 - 3. Jasa Perhotelan;
 - 4. Jasa Parkir; dan

5. Jasa Kesenian dan Hiburan.

- d. Pajak Reklame;
- e. PAT;
- f. Pajak MBLB;
- g. Pajak Sarang Burung Walet;
- h. Opsen PKB; dan
- i. Opsen BBNKB.

Dalam Pasal 3

(1) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati terdiri atas:

- a. PBB-P2;
- b. Pajak Reklame;
- c. PAT;
- d. Opsen PKB; dan
- e. Opsen BBNKB.

(2) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak terdiri atas:

- a. BPHTB;
- b. PBJT atas;
 - 1. Makanan dan/atau Minuman;
 - 2. Tenaga Listrik;
 - 3. Jasa Perhotelan;
 - 4. Jasa Parkir; dan
 - 5. Jasa Kesenian dan Hiburan.

Dalam Pasal 3 ayat (2) disebutkan bahwa BPTB dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak, Yang artinya wajib pajak bisa menghitung sendiri berapa besaran pajak yang harus mereka bayar kepada pemerintah daerah.

B. PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (BPHTB)

a. Pelaksanaa Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak

Pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah daerah, Untuk dapat menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang dipungut melalui pajak harus berpijak pada asas legalitas. Maksud dan tujuan penerapan asas legalitas di bidang perpajakan adalah agar tindakan atau perbuatan pemerintah untuk menghimpun dana dari masyarakat melalui pembayaran pajak tidak dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Tanpa UndangUndang, pembayaran pajak tidak mengikat masyarakat dan dianggap tidak sah.

Berkenaan dengan hal tersebut, yang lebih penting dalam penerimaan Negara melalui pajak adalah sistem dari suatu Negara untuk melakukan pembayaran dan pengenaan pajak itu sendiri.

Dimana terdapat beberapa sistem yang dikenal, yakni sebagai berikut :

- a. Self Assesment, adalah suatu sistem pembayaran pajak, dimana wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan UndangUndang Perpajakan.
- b. Official Assesment, adalah suatu sistem pembayaran pajak, dimana aparat

pajak yang menentukan sendiri (diluar wajib pajak) jumlah yang terutang.

- c. Withholding System, adalah perhitungan, pemotongan, pembayaran, serta pelaporan pajak yang dipercayakan kepada pihak ketiga oleh pemerintah (semi self assessment).

Sistem perpajakan merupakan salah satu pilar utama dalam pembangunan ekonomi suatu negara. Dalam upaya meningkatkan kepatuhan pajak dan efisiensi administrasi perpajakan, banyak negara telah beralih menuju sistem self assessment. Di Indonesia, perubahan kebijakan ini merupakan bagian dari perjalanan panjang dalam reformasi sistem perpajakan yang berkelanjutan.

Perubahan kebijakan sistem perpajakan di Indonesia telah melalui sejumlah tahapan yang panjang dan mengalami evolusi yang signifikan. Dari era awal yang mengandalkan sistem konvensional yang didominasi oleh inspeksi dan penilaian langsung oleh otoritas pajak atau disebut dengan official assessment system, negara ini kemudian beralih menuju pendekatan self assessment pada 1984, saat berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (UU Ciptaker). Langkah ini diambil sebagai bagian dari reformasi perpajakan yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan pajak, mengurangi birokrasi, dan memperbaiki iklim investasi.

Dalam sistem self assessment, wajib pajak diberikan kewenangan untuk menilai, membayar, dan melaporkan pajak yang seharusnya terutang, berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku, tanpa harus menunggu diterbitkannya ketetapan

pajak oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Otoritas pajak kemudian bertanggung jawab untuk memastikan dan memverifikasi kembali laporan pajak yang disampaikan oleh wajib pajak, apakah telah benar, lengkap, dan jelas sesuai dengan ketentuan. Pendekatan ini memberikan lebih banyak tanggung jawab kepada wajib pajak dan mengurangi intervensi langsung dari otoritas pajak dalam proses penghitungan dan pembayaran pajak.

Selain itu, reformasi perpajakan juga memperkenalkan berbagai insentif dan kemudahan administratif bagi wajib pajak yang mematuhi kewajiban perpajakannya secara tepat waktu. Hal ini bertujuan untuk mendorong kepatuhan pajak secara sukarela dan memperkuat kepercayaan antara wajib pajak dan pemerintah. Meskipun demikian, perubahan kebijakan perpajakan tidak terjadi secara instan dan membutuhkan waktu untuk implementasi dan penyesuaian. Proses transisi dari sistem official assessment menuju self assessment juga melibatkan pembentukan infrastruktur perpajakan yang memadai, serta penyusunan regulasi yang mendukung. Dengan demikian, evolusi sistem perpajakan Indonesia merupakan upaya berkelanjutan untuk meningkatkan efisiensi, keadilan, dan kepatuhan dalam pengelolaan pajak negara.

Penerapan sistem self assessment dalam perpajakan memiliki potensi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi administrasi perpajakan secara signifikan. Dengan memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menilai, membayar, dan melaporkan pajaknya sendiri, sistem ini dapat mengurangi beban administratif bagi otoritas pajak dan mempercepat proses pengumpulan pajak. Sistem ini terutama berlaku dalam konteks di mana teknologi informasi dapat dimanfaatkan untuk mendukung proses self assessment, memungkinkan wajib pajak

untuk mengisi dan mengajukan formulir pajak secara elektronik dengan lebih mudah dan cepat.

Selain itu, dengan lebih mengandalkan kepatuhan sukarela dari wajib pajak, sistem self assessment dapat memotivasi masyarakat untuk lebih taat membayar pajak. Hal ini bisa menciptakan atmosfer kepatuhan yang lebih baik di antara para wajib pajak. Hal ini karena wajib pajak merasa memiliki tanggung jawab langsung dalam menilai dan membayar pajaknya sendiri. Adopsi pendekatan ini juga dapat mengurangi ketegangan antara otoritas pajak dan wajib pajak, karena wajib pajak merasa lebih memiliki kontrol atas semua proses perpajakan.

Namun demikian, keberhasilan sistem self assessment sangat bergantung pada kepatuhan dan integritas wajib pajak serta kapasitas otoritas pajak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan secara efektif. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk terus meningkatkan literasi keuangan dan membangun kesadaran serta memberikan edukasi pajak kepada masyarakat. Hal ini dapat membantu meningkatkan pemahaman wajib pajak tentang kewajiban perpajakan wajib pajak serta menjelaskan pentingnya kepatuhan dalam sistem self assessment. Selain itu, pemerintah juga perlu mengembangkan sistem pengawasan yang efektif guna memastikan kepatuhan pajak yang optimal. Sistem pengawasan ini mencakup penggunaan teknologi untuk melakukan analisis data dan deteksi potensi pelanggaran, serta penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran perpajakan. Dengan demikian, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kepatuhan pajak dan memastikan bahwa sistem self assessment berfungsi dengan baik untuk kepentingan semua pihak yang terlibat. Hingga kini, sistem dan pemanfaatan teknologi informasi oleh otoritas pajak telah terbangun dengan baik,

dan ke depannya tentunya akan semakin mampu menjawab tantangan perkembangan zaman.

b. Pembayaran BPHTB dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sebelum berlakunya UUPA, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie* (Stbl. 1834:27), yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada *Raad Van Justitie* selaku Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Kadaster (Kantor Pendaftaran Tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab Kepala Kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl 1947:53, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah Kepala Kadaster, sehingga Kepala Kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu:

- a. Sebagai Pejabat Balik Nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan Hakim *Raad Van Justitie* sebagai Pejabat Balik nama berakhir;
- b. Sebagai Kepala Kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Dengan berlakunya UUPA, maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *Overschrijvings Ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Sebagai pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai tonggak sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁶ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan. Berkaitan dengan PPAT dan akta PPAT, maka terdapat karakter yuridis dalam Putusan Mahkamah Agung, yaitu :

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :

⁴⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 476

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986 *jo* Pasal 19 PP nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

1. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu sebagian dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.⁴⁷

Berkaitan dengan hal di atas menurut pendapat Jimly Asshiddiqie dikatakan:

⁴⁷*Ibid*, hlm. 487.

“Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak bertanggung jawab secara fungsional kepada siapapun, termasuk kepada Pejabat Pemerintah yang mengangkatnya. PPAT hanya bertanggung jawab secara hukum kepada Hakim di Pengadilan apabila ia disangka dan dituduh melakukan tindak pidana atau jika ia diminta bertanggung jawab secara profesional menurut norma-norma etika profesinya sendiri melalui Dewan Kehormatan atau Komisi Etika yang dibentuk oleh organisasi profesinya sendiri”.⁴⁸

Dengan demikian, eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

Untuk menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , yakni :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berumur paling sedikit 30 (tiga puluh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;

⁴⁸Lebih lanjut lihat www.MahkamahKonstitusi.go.id, diakses tanggal 31 Mei 2016.

6. Lulusan pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁴⁹

2. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Wilayah Kerja Pejabat

Pembuat Akta Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur mengenai 3 (tiga) macam PPAT yaitu:

- a. PPAT selaku Pejabat Umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan daerah kerja Kota atau Kabupaten;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara:

Camat atau Kepala Desa ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT. Penunjukan Camat selaku PPAT Sementara, sepanjang wilayah kerjanya masih termasuk dalam daerah Kota atau Kabupaten yang formasi PPAT belum terpenuhi. PPAT Sementara diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan wilayah kerjanya meliputi wilayah kecamatannya. Kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sama dengan PPAT selaku Pejabat Umum, kecuali wilayah kerjanya. Sedangkan Kepala Desa atau Lurah dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam hal:

Letak desa sangat terpencil;

2. Banyak bidang tanah yang sudah terdaftar tetapi tidak ada PPAT disana.

- c. Kepala Kantor Pertanahan ditunjuk selaku PPAT khusus yang kewenangannya meliputi:

⁴⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 478.

1. Pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat;
2. Pembuatan akta tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan Departemen Luar Negeri.

Kedudukan PPAT (dahulu Pejabat Balik Nama) tidak lain adalah hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya, dengan penempatan PPAT (Pejabat Balik Nama) yang tercermin atau terwujud berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu:

- 1) Di bidang Hukum Keperdataan, untuk membuat akta-akta tanah seperti akta jual-beli, akta hibah dan lainnya;
- 2) Di bidang Hukum Administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok Pemerintah.

Sementara Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai berikut:

- 1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- 2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Untuk daerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan menjadi 2 (dua) atau lebih tentunya dapat mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT di daerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai berikut :

- 1) apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya

Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semua harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan;

- 2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota daerah Tingkat II yang baru.

Berdasarkan rumusan di atas dapat dipahami bahwa dalam ayat (1) memberikan suatu kemudahan kepada PPAT untuk memilih salah satu wilayah kerjanya, dan jika ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang waktu satu tahun untuk memilih, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang. Sedangkan dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

3. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

- 1) 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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual Beli;
 - b) Tukar Menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e) Pembagian Hak Bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁵⁰
- a. Selanjutnya menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No.3 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut : pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

⁵⁰*Ibid.*, hlm. 477.

- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan;
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Atas ayat (1) maka tugas dari PPAT adalah melakukan perekaman perbuatan hukum (*recording of deeds of conveyance*) sebagaimana diatur dalam ayat (2). Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 3 PP No.37/1998, disebutkan :
 1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
 2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Demikian PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut. Sedangkan kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan.

Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai berikut :

- a. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri;
- b. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin;
- c. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
 - 1) lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan, dan
 - 2) lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Dalam penjelasan ayat 21 huruf (a) tersebut diatas, ada hal yang mengherankan bahwa untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri. Karena sesungguhnya yang menentukan keotentikan suatu akta yaitu kewenangan pejabat yang membuatnya, komparasi, nama-nama dan tanggal akta dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada, hal itulah yang membuat akta itu otentik.

4. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berkaitan dengan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban :

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan s umpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Dinas Pendapatan Daerah setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
 - 1) menyerahkan protokol PPAT dalam hal : PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- d. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- e. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- f. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- g. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota,

Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

- h. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- j. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan Sumpah Jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 adalah :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor di satu (1) kantor dalam suatu daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT

dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Ketika membeli sebidang tanah, maka sekiranya dikerjakan dengan hati-hati, disebabkan maraknya timbul hal yang bersifat merugikan masa yang akan datang untuk pembeli, seperti tanah pada kondisi sengketa maupun tanah berada pada lokasi daerah yang dikenakan penertiban serta selakunya.

Tata metode dalam penerapan transaksi tanah dan/atau bangunan bagi Undang-Undang Pokok Agraria melalui pengaturan pelaksanaannya diuraikan sebagai berikut:

- a. Kandidat penjual serta pembeli setuju untuk melaksanakan perdagangan memastikan sendiri segalanya, mengenai tanah serta harganya.
- b. Kandidat pembeli serta penjual datang sendiri ataupun mengharuskan untuk orang lain melalui surat kuasa, menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Notaris maupun Kepala Kecamatan).
- c. Dalam perihal tanah yang hendak diperjualbelikan itu bersertipikat, maka diwajibkan kedatangan anggota Pemerintah Desa atau Kepala Desa yang disamping hendak berperan selaku para saksi, juga menjaminkan kalau tanah yang

hendak diperjualbelikan itu memanglah betul merupakan kepunyaan penjual serta dia mempunyai kewenangan untuk memperjualbelikan.

- d. Dalam perihal tanah yang hendak diperjualbelikan itu telah bersertipikat didatangkan dua saksi, tidak wajib Kepala Desa serta anggota pemerintah desa. Namun bila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berprasangka butuh (bila terdapat keraguan mengenai wewenang orang yang melaksanakan jual beli itu.
- e. Apabila tanah yang diperjualbelikan sudah disertifikatkan, penjual harus memberikan sertipikat, namun jika belum di berikan sertifikat sebagai gantinya wajib dibuat surat penjelasan dari Kepala BPN yang menerangkan kalau tanah itu belum dibukukan
- f. Sehabis PPAT merasa persyaratan sudah cukup, tidak terdapat halangan (semisal terdapat sengketa) serta tidak ada keraguan lagi, maka PPAT mengerjakan Akta Jual Beli Tanah itu.
- g. Selanjutnya dengan sudah terdapatnya akta itu, hingga PPAT mengerjakan registrasi hingga memperoleh sertipikat.

Dalam hal ini jabatan PPAT diberikan kewenangan untuk mengerjakan akta autentik mengenai perubahan hak yaitu akta jual beli AJB merupakan akta yang menerangkan sudah terbentuknya perubahan hak dari pembeli kepada penjual. Umumnya jual beli tanah serta bangunan memiliki sifat nyata serta tunai, yang mana kedua belah pihak setuju, serta persetujuan itu diterangkan di akta autentik yang dikerjakan oleh PPAT, dan biayanya sudah dibayarkan. Bila pembiayaan transaksi jual tanah belum dilakukan pelunasan, maka AJB tidak bisa dikerjakan. Sehingga kewajiban PPAT dalam mengerjakan akta adalah lebih dulu wajib memastikan BPHTB itu sudah dibayarkan dengan menunjukkan bukti pembayaran BPHTB

PPAT sangat berfungsi pada perdagangan tanah, yang mana tidak langsung sudah turut menolong Kepala BPN Kabupaten/Kota buat melaksanakan aktifitas mengenai tanah. Kedudukan PPAT sangat berarti mengenai harga transaksi selaku dasar penetapan BPHTB terhadap masyarakat. Pengerjaan akta jual beli dikerjakan dikala ketika objek serta harga transaksi sudah disetujui serta sudah dibayar dengan dilunasi oleh pembeli, tetapi sebelumnya wajib dicoba verifikasi pajak selaku ketentuan yang penting pada transaksi jual beli tanah, Tetapi, PPAT tidak secara langsung berfungsi dalam verifikasinya.

Bersumber pada Pasal 24 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 jo UU No. 20 Tahun 2000 PPAT Cuma bisa melakukan tanda tangan AJB dikala penjual dan pembeli memberikan bukti pelunasan pajak, serta AJB dibuat sehabis proses cek bersih pada kantor BPN berakhir dan pajak BPHTB serta PPH sudah dilunasi dari penjual serta pembeli. Pelunasan pajak BPHTB bisa dicoba dengan Kantor Pos ataupun Bank. Akta jual beli tidak terbit jika pajak BPHTB tersebut belum dibayarkan.

Seorang PPAT dalam memberikan kepastian hukum melalui kewenangannya selaku pembuat akta autentik. PPAT memiliki 2 (dua) pokok, yaitu: pertama PPAT mempunyai tanggung jawab akan kepastian hukum dari sahnyanya suatu pengikatan hukum, yang kedua PPAT mempunyai wewenang dari atribusi saat menghasilkan perlindungan hukum serta kepastian untuk semua pihak.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam perhitungan nilai transaksi jual beli tanah yaitu dalam pembuatan Akta itu ialah memastikan jika pelunasan BPHTB yang terutang wajib dilunaskan terlebih dahulu dengan menunjukkan bukti setoran BPHTB (SSB). Teknis keterlibatan PPAT dalam pelaksanaan perhitungan nilai

transaksi BPHTB yaitu PPAT bersikap sesuai Normatif aturan yang ada sesuai dengan undang-undang pajak dalam perhitungan tersebut apabila nilai NJOP lebih tinggi dari transaksi jual beli, maka yang dipakai untuk perhitungan adalah NJOP dan sebaliknya apabila transaksi nya lebih tinggi dari NJOP yang dipakai adalah nilai transaksi.

PPAT terlibat langsung dalam membantu mendaftarkan secara online untuk pembayaran BPHTB melalui website yang sudah disediakan oleh Pemerintah. Berikut ini tanggung jawab notaris dalam melakukan pengajuan pembayaran BPHTB melalui online:

- a. menghitung sesuai dengan aturan yang ada, berkas masuk ke Bapenda diterima oleh Bapenda
- b. PPAT (Stafnya) menyerahkan syarat administrasi (fotocopy Sertipikat, fotocopy SPPT PBB objek tanah tersebut, fotocopy KTP pembeli dan penjual), hasil pengecekan Zona Nilai Tanah (ZNT)
- c. menunggu hasil dari Verifikasi Bapenda melalui website tersebut.

Penerapan pemungutan serta dan pembiayaan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari semenjak berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang sudah diubah pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang disebut UU BPHTB semula ialah pajak pusat, ataupun dengan diterapkannya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang setelah itu menjadi pajak daerah masih memunculkan permasalahan

untuk masyarakat yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, semacam hibah, jual beli maupun peninggalan yang kerap kali tidak mengerti dengan syarat metode pemungutan serta metode penentuan besarnya BPHTB yang wajib mereka bayarkan. Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini cocok dengan sistem desentralisasi yang mempunyai dua tingkatan, yakni pemerintah daerah serta pemerintah pusat.

yang tiap-tiap tingkatan pemerintahan mempunyai kewenangan melaksanakan pemungutan pajak. Dalam melakukan wewenang pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah itu dibuat peraturan daerah atas persetujuan DPRD, sebab menyangkut kewajiban, hak, serta kekayaan rakyat daerah.

Keberadaan PPAT dalam menolong optimalisasi proses pembayaran BPHTB bersumber pada jual beli tanah serta bangunan yang dibuat di hadapan PPAT yaitu salah satu cara buat membagikan pelayanan prima kepada kliennya. Pelayanan merupakan suatu aksi yang dicoba oleh seseorang ataupun organisasi dengan tujuan membagikan kepuasan kepada pelanggan ataupun pelanggan. Aksi ini bisa dicoba secara langsung buat melayani pelanggan

Sistem yang diatur dalam undang-undang dalam pembayaran BPHTB ialah sistem pembayaran self-assessment dimana Wajib Pajak sendiri berfungsi aktif dalam memberi tahu mendaftarkan sertadan menghitung objek BPHTB yang terutang. Sistem evaluasi sendiri dilakukan buat membagikan keyakinan serta kebebasan yang sebesar-besarnya kepada masyarakat buat tingkatan serta partisipasi masyarakat dalam menyetorkan pajaknya. Dampak dari melaksanakan sistem ini ialah masyarakat harus betul-betul mengenali tata cara penghitungan pajak serta seluruh sesuatu yang berhubungan dengan pembayaran pajak.

Dalam pelaksanaannya masyarakat yang menghadap Notaris/PPAT sering tidak mengetahui adanya kewajiban pajak (BPHTB) atas perolehan hak atas tanah, sehingga Notaris/PPAT berperan memberikan penjelasan serta himbauan tentang pembayaran pajak, besarnya pajak yang harus dibayarkan demikian pula terhadap pengisian SSP dan SSB, dan juga Notaris/PPAT membantu para pihak untuk menyetorkan kewajiban pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, karena dalam hal pembayaran pajak yang disetorkan kepada bank persepsi dapat dilakukan oleh pihak mana saja, yang terpenting adalah para pihak memegang surat bukti tanda bayar pajak. Hal ini demi terlaksana kewajiban yang ditentukan dalam UU BPHTB bahwa seorang PPAT hanya dapat melakukan penandatanganan akta setelah adanya bukti Surat Setoran BPHTB (SSB) tersebut.

Bagi pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan berlaku ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000.

Penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan objek Pajak Penghasilan. Kemudian, bagi pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut “UU BPHTB”). Dengan demikian dari penjelasan di atas, diketahui bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, maka pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima perolehan hak tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Mengenai pelayanan

Notaris/PPAT kepada kliennya dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak ada diatur dalam ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, artinya hal tersebut sesungguhnya bukan merupakan kewajiban dari Notaris/PPAT namun juga tidak dilarang apabila klien ingin melakukan penitipan pembayaran kepada Notaris/PPAT. Dalam hal Notaris/PPAT yang tidak membayar biaya PPH dan BPHTB yang dititipkan kepadanya, maka dapat diancam pidana penggelapan dan pidana penipuan.

Seorang PPAT mempunyai tanggungjawab yang besar selain memastikan tanggal akta, tanda tangan dan kedudukan para pihak, peran PPAT dalam melindungi para pihak terhadap pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan adalah untuk melakukan pengecekan/pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah sebelum menandatangani akta jual beli. Bila ditinjau dari Pasal 18 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan, bahwa pembuatan akta PPAT memerlukan kebenaran data fisik dan data yuridis dari obyek perbuatan hukum ke Kantor Pertanahan. Kewenangan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah pada kantor pertanahan setempat adalah didasarkan kepada kewenangan PPAT tersebut dalam pembuatan akta. Pentingnya pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan suatu hal yang diharuskan, hal ini guna mengetahui bahwa obyek tanah tersebut bebas dari silang sengketa maupun tidak terikat hak tanggungan pada suatu bank.

Sementara itu, dasar hukum sebelum dipergunakan ketentuan sebagaimana yang telah disebutkan di atas untuk kewenangan PPAT dalam melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah adalah hanya bersifat umum yang secara tersirat dapat

dikatakan merupakan tanggungjawab moril dari seorang pejabat umum dalam suatu akta otentik seperti :

1. Berdasarkan KUHPerdata yaitu dalam Pasal 1868 KUHPerdata tentang akta otentik.
2. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Stbl. 1860 No 3 Jo Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan yang demikian terlihat jelas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 97 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 tahun 1997 yang menyebutkan:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, Notaris/PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh Notaris/PPAT dengan ketentuan bahwa untuk

pembuatan akta pemindahan hak atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil dan pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis, cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat induk 1 (satu) kali, kecuali apabila Notaris/PPAT yang bersangkutan menganggap perlu dilakukan pemeriksaan ulang.

3. Sebagaimana yang telah disebutkan di atas mengenai Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tersebut, maka terlihat dengan jelas bahwa telah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah jika PPAT tersebut melakukan pembuatan akta jual beli.
4. Dapat juga dikatakan bahwa PPAT memiliki peranan yang penting dalam hal peralihan hak atas tanah, terutama bagi negara dalam hal pembayaran pajak yang merupakan kewajiban bagi para pihak yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah, sebelum dibuatkannya akta peralihan oleh PPAT. Dalam hal peran PPAT terhadap pembayaran pajak adalah memberitahukan kepada wajib pajak agar segera melakukan pembayaran pajak supaya akta jual belinya dapat dilakukan, dan sebagai seorang PPAT, PPAT dapat membantu para klien untuk membayar pajaknya apabila para klien tidak mengetahui tata cara pembayaran pajak tersebut atau tidak paham mengenai perpajakan. Pembayaran Pajak tersebut sesungguhnya merupakan kewajiban dari masing-masing wajib pajak. Namun pada kenyataannya sering para PPAT membantu para klien untuk melakukan pembayaran maupun mengisi formulir pembayaran pajak. Tindakan PPAT untuk membantu klien tersebut *free* atau tanpa ada pungutan lain. Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT untuk membayarkan dan mengisi formulir pembayaran

pajak dengan sukarela tanpa mengharapkan suatu apapun sebagai imbalannya dari klien dan hanya merupakan bentuk pelayanan merupakan perbuatan yang dapat disebutkan sebagai *zaakwarneming* yang diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdara.

Sementara itu, berkenaan dengan tata cara pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan dikaitkan dengan ketentuan perpajakan, seorang PPAT/Notaris di Kabupaten Samosir tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1), Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dimana “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD” , kemudian untuk PPAT Khusus tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 9 ayat (3), Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dimana “Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD .

Peraturan Daerah dan Undang-Undang tersebut memberikan peran penting kepada PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah, terutama bagi negara dalam hal pembayaran pajak yang merupakan kewajiban bagi para pihak yang akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah sebelum dibuatkannya akta peralihan oleh PPAT. Dalam hal peran PPAT terhadap pembayaran pajak adalah diberikan wewenang dan tanggungjawab untuk ikut mengawasi wajib pajak agar segera melakukan pembayaran pajak sebelum akta jual belinya dibuat, dan sebagai seorang

PPAT juga melakukan penelitian terhadap obyek pajak yang haknya dialihkan.⁵¹ Banyak masyarakat yang menjual tanahnya yang sudah bersertifikat melakukan jual beli hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Pengikatan Jual Beli. Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat terkadang memang terkendala dengan beberapa hal yang memang harus dipenuhinya syarat untuk membuat Akta Jual beli seperti cek bersih, roya, verifikasi pajak dan sebagainya. Namun terkadang klien yang mengalihkan tanahnya dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli karena memang tidak mau membayarkan pajak. Disinilah kami memberikan penjelasan mengenai pajak yang muncul karena adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan agar para pihak mau untuk membayarkan pajak-pajak mereka. Karena jika mereka tidak membayarkan pajak-pajak tersebut pihak pembeli tidak akan dapat untuk membalik namakan sertifikat ke atas nama pembeli. Selain itu juga, kami tetap selalu mengecek tentang keaslian Surat Tanda Bukti Setor BPHTB ke Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Samosir.

Selain dari itu peranan PPAT juga untuk memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku, sekaligus sebagai *"First Gate"* (Gerbang Pertama) dan penerangan dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Disini PPAT/Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan hukum Penanaman Modal Asing (PMA). Pada tahap ini PPAT harus dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bentuk-bentuk pajak yang akan

⁵¹Pasal 4 ayat (2) Peraturan Bupati Samosir Nomor 28 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Samosir.

dikenakan kepada para pihak pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah, pihak penjual dan pihak pembeli masing-masing mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran pajak. Untuk pihak penjual menanggung Pajak Penghasilan (PPh) yaitu sebagai konsekuensi dari penghasilan yang ia peroleh atas dasar pemindahan haknya sedangkan bagi pihak pembeli diwajibkan membayar BPHTB dari hak yang ia peroleh.

Peranan PPAT dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yaitu karena adanya pelimpahan kewenangan yang diberikan pemerintah kepada PPAT yaitu berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi:

Pasal 2 ayat (1) : “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”.

dan jo Pasal 91 ayat 1 dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu :

Pasal 91 ayat (1) : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat

menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah

Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 91 ayat (3) : Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan

pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan

Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti

pembayaran pajak.

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M Stroink dan J.G. Steenbeek menyebutnya sebagai konsep inti dalam Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara.⁵² Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut P.Nicolai adalah sebagai berikut : Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.⁵³

Seiring dengan pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas, maka berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan. Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Indroharto mengatakan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang

⁵²Ridwan HR, *Op. Cit.*, hlm. 99.

⁵³*Ibid.*

pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, di atribusi dilahirkan suatu kewenangan baru. Lebih lanjut disebutkan bahwa legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan itu dibedakan antara :

- a. yang berkedudukan sebagai *original legislator*; di negara kita di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi dan DPR bersama-sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan Pemerintah Daerah yang melahirkan Peraturan Daerah.
- b. yang bertindak sebagai *delegated legislator*; seperti presiden yang berdasar pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan Peraturan Pemerintah di mana diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara tertentu.⁵⁴

Delegasi adalah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.⁵⁵ Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apa pun (dalam arti yuridis formal) yang ada hanyalah hubungan internal, sebagai contoh Menteri dengan pegawai, Menteri mempunyai kewenangan dan melimpahkan kepada pegawai untuk mengambil

⁵⁴*Ibid.*, hlm.101.

⁵⁵Indroharto, *Loc. Cit.*

keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian.

Wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, dengan kata lain organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan, jadi dalam atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern. Pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*).

Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya, sehingga tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*) tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara pada mandat, penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.⁵⁶

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa PPAT mempunyai wewenang yang diperoleh dengan cara delegasi atau pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang

⁵⁶Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm. 105-106.

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”⁵⁷

Terkait dengan hal itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”, sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemidahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Kemudian peranan PPAT dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Pasal 9 ayat (1) dan Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, untuk PPAT/Notaris dan Pasal 9 ayat (3) dan Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan *jo* Pasal 91 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah untuk PPAT Khusus yaitu Kepala Kantor Bidang Pertanahan. Dari aturan tersebut jelas bahwa PPAT tidak

⁵⁷Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, hlm 101.

dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan atau sering disebut dengan akta jual beli sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Hal ini merupakan kewajiban karena adanya pelimpahan wewenang untuk tidak melakukan tindakan tertentu, yaitu dengan cara tidak menandatangani akta jual beli. Selain dari itu, seorang PPAT juga diberikan tanggungjawab untuk ikut mengawasi pembayaran pajak BPHTB agar para pihak sebelum menanda tangani akta jual beli harus terlebih dahulu membayar pajak yang timbul dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Namun untuk PPAT Sementara baik dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan maupun dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah tidak ada mengatur mengenai peranan bagi PPAT Sementara dalam pembayaran pajak BPHTB.

Berdasarkan wewenang didalam Pasal 99 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, peranan PPAT dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir adalah turut ikut mengawasi pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

C. Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dan

Cara Perhitungannya

Dari berbagai jenis pajak yang dipungut pemerintah salah satunya yaitu pajak yang dikenakan akibat adanya perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah

dan/atau bangunan, adalah Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), ini dikarenakan negara menganggap tanah dan bangunan tersebut merupakan salah satu aset yang mendatangkan nilai ekonomis yang dikenakan bagi penerima hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Dengan adanya peralihan hak ini maka berdasarkan ketentuan yang berlaku yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang menjadi landasan berlakunya ketentuan-ketentuan perpajakan maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah merupakan landasan hukum pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dahulunya merupakan pajak pusat yang kewenangan pemungutannya oleh pemerintah pusat, yang dimulai dipungut pada tahun 1977 berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang sudah mengalami perubahan dan perubahan terakhir dengan Undnag-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Undang-Undang Bea Perolehan Hak Tas Tanah Dan Bangunan. Dengan demikian seluruh penerimaan BPHTB yang dipungut pemerintah pusat pada dasarnya diserahkan kepada daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil.

Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mulai tahun 2011 BPHTB dialihkan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah Kota/Kabupaten (*tax sharing*). Kebijakan tersebut merupakan suatu langka maju yang dilakukan Indonesia dalam penataan sistem perpajakan nasional.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau badan.⁵⁸ Berdasarkan Pasal 85 ayat (3) Undang Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ada 6 (enam) hak atas yang menjadi obyek dalam pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu terdiri dari:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
6. Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah tersebut mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu terdiri dari :

1. Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

⁵⁸Pasal 1 ayat (41) dan ayat (42) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

2. Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung, oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Perundang-undangan yang berlaku.

3. Hak Guna Bangunan

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

4. Hak Pakai

Adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang memberikan 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.

5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi juga hak atas sebagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

6. Hak Pengelolaan

Adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan

penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Menurut ketentuan Pasal 85 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah mengatur pengecualian obyek pajak bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri 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 karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Selanjutnya ketentuan Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa yang menjadi subyek pajak adalah orang-orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak. Badan atau badan hukum adalah organisasi, perkumpulan atau paguyuban lainnya yang pendiriannya dengan akta otentik dan oleh hukum

diperlakukan sebagai personal atau sebagai orang, dimana subjek pajak tersebut dikenakan kewajiban untuk membayar pajak.

Dalam menentukan besaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Samosir berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati Samosir Nomor 406 Tahun 2023 Tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta, Kabupaten Samosir.

Ada 6 Kecamatan yang ada di Kabupaten Samosir, disetiap Kecamatan memiliki nilai tanah yang berbeda-beda.

Peraturan Bupati Samosir nomor 406 tahun 2022 Tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta, Kabupaten Samosir,

memutuskan :

Menetapkan :

Kesatu : Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta di Kabupaten Samosir sebagaimana ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir terdiri dari :

1. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Pangururan, Palipi dan Simanindo
2. Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta

Kedua : Zona Nilai Tanah di Kecamatan Pangururan, Palipi, Simanindo, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta sebagaimana tercantum dalam lampiran

yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan Bupati Samosir ini.

Ketiga : Zona Nilai Tanah sebagaimana dimaktum KESATU sebagai bahan pertimbangan dan dasar perhitungan :

- a. Penentuan dalam penetapan nilai Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ;
- b. Penambahan Besaran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kabupaten Samosir;
- c. Penentuan Nilai Besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Samosir.

Keempat : Keputusan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan didalam Keputusan ini, maka akan diadakan perbaikan senagaimana mestinya.

Meskipun telah dilakukan pemetaan dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) namun ada beberapa wilayah yang masih belum memiliki Nilai Tanah, akibatnya masyarakat ketika ingin membayar BPHTB namun tanah wajib pajak belum memiliki Zona Nilai tanah maka harus melewati prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh Bapenda.

Ketika sudah mnegetahui berapa besaran pajak yang harus di bayarkan oleh wajib pajak maka pembayaran melalui bank daerah, seperti di daerah Kabupaten Samosir pembayaran dilakukan di Bank Sumut.

Setelah pembayaran dilakukan maka ada beberapa syarat yang harus diserahkan ke Bapenda Samosir untuk proses verifikasi berkas.

Beberapa persyaratan yang harus dilengkapi wajib pajak untuk membayar BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertifikat
2. Foto Copy KTP Wajib Pajak
3. Foto Copy Kartu Keluarga Wajib Pajak
4. Foto Copy PBB
5. Foto Copy Akta PJB
6. Lembar Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
7. Lembar Hasil Zona Nilai Tanah (ZNT)

Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

Dalam penerapan BPHTB terhadap harga jual tanah adalah bahwa penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan yang menjadi dasar yang digunakan sebagai dasar untuk perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB dan juga Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan anatar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Adapun nilai transaksi merupakan nilai yang tidak lain hasil dari kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi, Sehingga, kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah maupun tidaknya transaksi jual beli, dalam hal ini apakah benar nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar.

a. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar :

- 1) Harga transaksi, dalam hal jual beli;⁵⁹
- 2) Nilai Obyek Pajak Bumi dan Bangunan atau NPOP lebih rendah dari Nilai Obyek Pajak PBB.⁶⁰
- 3) Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang berlaku saat ini paling rendah adalah sebesar Rp. 90.000.000 dan NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan/atau bangunan.

Besarnya tarif pajak ditetapkan paling tinggi sebesar 5 % (lima persen).

Cara menghitung BPHTB

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Perolehan Obyek Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

b. Saat Terutangnya Pajak, Tempat Terutang dan Tempat Pembayaran Pajak

1. Dalam hal jual beli saat yang menentukan terutangnya pajak adalah sejak tanggal; dibuat dan ditanda tangannya akta.⁶¹ Kepastian tentang tanggal akta besar sekali artinya, misalnya untuk suatu perjanjian dimana diikatnya

⁵⁹Pasal 87 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

⁶⁰Pasal 87 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

⁶¹Pasal 90 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

suatu jangka waktu tertentu, terutama apabila jangka waktu itu dihitung mulai dari tanggal akta yang bersangkutan.⁶²

2. Tempat pajak terutang adalah : wilayah pemerintahan Kabupaten/Kota

Saat terutangnya Pajak :

a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk :

- Jual beli
- Tukar menukar
- Hibah
- Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
- Waris
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- Hadiah

b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk : Lelang

c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim.

d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke pertanahan, untuk : hibah wasiat.

e. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk :

- Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
- Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

⁶²R. Soegonodo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Press, 1993), hlm. 5.

Tempat Pembayaran Pajak di :

1. Bank Persepsi, adalah Bank Pemerintah dan Bank Swasta devisa yang ditunjuk Kepala Daerah untuk menerima pembayaran pajak dari Wajib Pajak.
2. Kantor Pos dan Giro
3. Tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

Untuk Kabupaten Samosir juga ada penetapan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah berlaku di Kabupaten Samosir berdasarkan Keputusan Bupati Samosir Nomor 406 Tahun 2022 tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta Kabupaten Samosir.

Besaran nilai yang ditetapkan antara 1 wilayah kecamatan yang 1 dengan wilayah kecamatan yang lainnya berbeda-beda, sebagai contohnya perbandingannya untuk wilayah kecamatan Pangururan sebagai berikut :

1. Letak Objek Penilaian

Letak : Sianting-Anting, Kecamatan Pangururan

NIB : xxxxxxxx

2. Objek Penilaian :

Atas Nama : xxxxxxxxx

Sertipikat : Hak Milik Nomor xxxxxxxx

Luas : 461 M2

3. Nilai Tanah

Nomor Zona : 192

Nilai zona : Rp. 2.000.000

Nilai Tanah : Rp.922.000.000

Dan untuk Wilayah Kecamatan Harian adalah sebagai berikut :

1. Letak Objek Penilaian

Letak : Hutagalung, Kecamatan Harian

NIB : xxxxxxxx

2. Objek Penilaian :

Atas Nama : xxxxxxxxx

Sertipikat : Hak Milik Nomor xxxxxxxx

Luas : 10.680 M2

3. Nilai Tanah

Nomor Zona : 48

Nilai zona : Rp. 102.000

Nilai Tanah : Rp.1.089.360.000

Dari kedua wilayah diatas terdapat perbedaan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah Kabupaten Samosir, untuk Zona Wilayah Kecamatan Pangururan dengan Nomor Zona 192 ditetapkan Nilai Zona sebesar Rp.2.000.000, (dua juta rupiah) per meter, sedangkan untuk Zona Wilayah Kecamatan Harian dengan Nomor Zona 48 ditetapkan Nilai Zona sebesar Rp.102.000, (seratus dua ribu rupiah) per Meter.

Sebagian Masyarakat belum mengenal Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir, salah satu hal ini lah yang membuat hambatan dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Samosir, Sebagian

Masyarakat tidak setuju atas nilai tanah mereka yg terlalu tinggi yang berbanding jauh dengan harga transaksi yang mereka lakukan,

Sebagai contohnya di Desa Hutagalung yang berada di Kecamatan Harian, wajib pajak melakukan transaksi sebesar Rp.50.000.- (lima puluh ribu rupiah) permeter, namun Pemerintah Daerah menetapkan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) dengan Lokasi yang sama sebesar Rp. 102.000,- (seratus dua ribu rupiah) per meter, kemudian pada Kecamatan Pangururan yang merupakan daerah perkotaan dan merupakan ibu kota Kabupaten Samosir yang padat penduduk otomatis memiliki Zona Nilai Tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan kecamatan lain yang ada di Kabupaten Samosir.

Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 11 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Sebagai contoh adalah Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Kabupaten Samosir tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di dalam Perda Kabupaten Samosir disebutkan besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak dan untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar

Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah).

Perbedaan besarnya NPOPTKP untuk waris dan hibah wasiat dengan bukan waris dan hibah wasiat akan mengakibatkan perbedaan beban pajak yang harus ditanggung oleh penerima waris dan hibah wasiat dengan bukan waris dan hibah wasiat. Hal tersebut secara jelas akan terlihat pada ilustrasi perhitungan sebagai berikut :

Waris : Pada tahun 2021, X menerima warisan dari orang tuanya, sebidang tanah seluas 100 M, dengan harga pasar sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah). NPOPTKPnya adalah sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

BPHTB terutang yang harus dibayar adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5 \% \\ &= (500.000.000 - 350.000.000) \times 5 \% \\ &= 150.000.000 \times 5 \% = \text{Rp. } 7.500.000 \end{aligned}$$

BPHTB terutang yang harus dibayar X adalah sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Untuk Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk Jual Beli adalah sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)

Dan untuk Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak untuk Waris, Hibah Wasiat adalah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Di dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2004 Kabupaten Samosir tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah ditetapkan untuk Jual Beli nilai tidak kena pajak pengurangan sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), dan untuk Waris, Hibah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

BAB III

HAMBATAN PPAAT DALAM PEMBAYARAN DAN MENENTUKAN BESARAN JUMLAH PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR

Problematika dalam penerapan BPHTB terhadap harga jual tanah adalah bahwa penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan yang menjadi dasar yang digunakan sebagai dasar untuk

perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB dan juga Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan anatar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Adapun nilai transaksi merupakan nilai yang tidak lain hasil dari kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi, Sehingga, kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah maupun tidaknya transaksi jual beli, dalam hal ini apakah benar nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar.

Dalam hambatan ini para wajib pajak juga berharap agar PPAT bisa menjalankan tugasnya untuk segera mneyelaskan hambatan tersebut karena wajib pajak telah memberikan Amanah kepada PPAT, didalam islam juga ada ayat yang membahas mengenai amanat yang telah diberikan kepada seseorang,

تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ أَمْنَتِكُمْ وَتَخُونُوا وَالرَّسُولَ اللَّهُ تَخُونُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul serta janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedangkan kamu mengetahui. (Q.S Al-Anfal:27).

Setelah hasil wawancara penulis dengan Bapak ADA TUA SIMBOLON, S.H, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Samosir Adapun beberapa hambatan yang dialami Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran dan mennentukan nilai besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah sebagai berikut :⁶³

⁶³ Hasil Wawancara dengan Ada Tua Simbolon, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Samosir,

A. Nilai Transaksi yang tidak Transparan

Permasalahan yang terjadi di masyarakat adalah upaya dari masyarakat untuk menghindari adanya pajak merupakan salah satu permasalahan yang saat ini umum terjadi, yaitu jika harga pasar atau nilai transaksi mempunyai nilai yang tinggi jika dibandingkan dengan NJOP. Jika NJOP lebih rendah dari NJOP, masyarakat akan berusaha untuk menghindarinya. Dengan demikian, apabila terjadi hal tersebut dasar pengenaan dari BPHTB bukan NPOP, tetapi NJOP. Perhitungan BPHTB tersebut benar-benar sesuai dengan fakta yang telah disepakati atau disepakati oleh para pihak yang melakukan transaksi.⁶⁴ Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar penghitungan BPHTB inilah yang seringkali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang disampaikan oleh wajib pajak dianggap tidak akurat oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi untuk meminta perubahan nilai transaksi dan kemudian akan disesuaikan dengan penilaian petugas pajak. Hal ini dapat terjadi karena merupakan suatu hal yang wajar, bahwa pada umumnya masyarakat ingin membayar pajak yang rendah, sehingga nilai yang tercantum dalam akta dan dijadikan dasar penghitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya yang telah disepakati oleh para pihak. Begitu pula petugas pajak yang menginginkan pajak dibayarkan secara maksimal. Penggunaan nilai transaksi menurut harga pasar cenderung jauh lebih tinggi dibandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sehingga petugas pajak dalam menentukan nilai transaksi sebenarnya tidak mudah, dalam melakukan penelitian kebenarannya. nilai transaksi

tanggal 30 Juli 2025

⁶⁴ R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, 2016, *"Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan"*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 23, No.1, hlm. 143-144.

yang digunakan Wajib Pajak untuk menghitung BPHTB, petugas pelayanan harus mencari data dan informasi atau informasi dari berbagai pihak, yang sebenarnya tidak mudah untuk mendapatkan nilai pasti dan menjamin kebenarannya. Bahkan, ada kemungkinan nilai transaksi yang ditetapkan petugas pajak tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya. Hal ini menjadi permasalahan karena belum adanya kepastian nilai transaksi.

Pada dasarnya nilai transaksi dalam suatu jual beli ditentukan oleh para pihak sendiri berdasarkan suatu perjanjian, dan tidak ada pihak yang dapat menentukan, apalagi memaksa, untuk menggunakan suatu nilai tertentu. Apabila terdapat paksaan dan/atau tindakan yang mengakibatkan nilai transaksi tidak sesuai dengan fakta yang disepakati para pihak, maka transaksi tersebut dapat menjadi tidak sah dan batal. Pajak atas jual beli tanah pada dasarnya ada dua, yaitu pajak penjual atau pajak penghasilan akibat penjualan (PPh) bagi penjual, dan pajak pembeli atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pada umumnya masyarakat belum mengetahui tentang perlunya membayar pajak balik nama baik BPHTB bagi pembeli maupun PPh bagi penjual, bahkan ada sebagian pihak yang melakukan transaksi jual beli hingga proses registrasi selesai dan menjadi atas nama pihak yang tidak bertanggung jawab. pembeli, para pihak tidak mengetahui bahwa penjual dan pembeli mempunyai kewajiban pembayaran. pajaknya, padahal sebenarnya pajak tersebut telah dibayar oleh Notaris atau pegawai PPAT, karena umumnya seluruh pengurusannya diserahkan kepada Notaris PPAT. Hal ini sebenarnya memerlukan kesadaran dan pemberian pemahaman kepada masyarakat mengenai kewajiban membayar pajak baik bagi penjual maupun pembeli.

Ketidaktahuan masyarakat mengenai kewajiban membayar pajak, termasuk nilai dasar yang digunakan untuk menghitung pajak termasuk BPHTB dan tarifnya. Pada umumnya, meskipun sebagian masyarakat mengetahui adanya kewajiban membayar pajak, namun mereka mengetahui bahwa nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Terutang Pajak (NJOP PBB dalam SPPT). PBB) pada tahun yang bersangkutan. Dalam jual beli tanah dan bangunan tidak jarang untuk menjamin kepastian bahwa nilai transaksi yang sebenarnya. Tentu tidak mudah untuk menjamin kepastian nilai transaksi yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB merupakan nilai transaksi sebenarnya atau bukan. Penurunan harga merupakan hal yang wajar mengingat umumnya para pihak menginginkan pembayaran pajak yang lebih rendah.

Dalam hal ini diperlukan validasi untuk melakukan penelitian dan verifikasi secara cermat mengenai kebenaran nilai transaksi yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB. Berdasarkan ketentuan undang-undang, dasar penghitungan BPHTB adalah nilai transaksi. Persoalannya, ketika di hadapan PPAT para pihak bisa saja mengakui nilai transaksinya tidak sesuai kenyataan, dalam artian lebih rendah dari sebenarnya, dengan maksud untuk mengurangi pajak atau BPHTB. Jika hal tersebut terjadi, maka pada saat dilakukan validasi ini ada kemungkinan nilai transaksi harus diubah dan disesuaikan dan otomatis terjadi kurang bayar, karena nilai yang digunakan untuk menghitung BPHTB oleh Wajib Pajak tidak sesuai menurut penilaian petugas yang berwenang memeriksanya. Pembayaran pajak jual beli tanah BPHTB dapat menimbulkan kendala dan hambatan pada proses selanjutnya pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan, karena harus menunggu proses validasi selesai dan membayar kekurangannya jika ada kurang bayar. Adanya kendala dalam proses pendaftaran

peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan harapan masyarakat yang pada umumnya menginginkan proses yang cepat dan mudah. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang menjadi harapan kami, agar pengurusan sertifikat setelah persyaratan dilengkapi dapat diselesaikan dalam waktu yang wajar. Pelayanan profesional dari petugas pendaftaran tanah serta transparansi prosedur kerja dan biaya yang diperlukan menjadi syarat keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Mengenai nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB, pada umumnya masyarakat mengetahui bahwa penghitungan BPHTB dihitung dari nilai NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB. Selain itu, masyarakat menginginkan kepastian nilai yang dijadikan dasar penghitungan BPHTB, sehingga memudahkan dan pasti bagi wajib pajak dalam menghitung besaran BPHTB yang harus dibayarkan sejak awal. Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB menimbulkan ketidakpastian, baik nilai transaksi yang dapat berubah, perhitungannya maupun besarnya pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak, setelah hasil validasi dilakukan oleh dinas pengelola BPHTB, di selain harus melakukan validasi melalui proses yang memakan waktu dan mengakibatkan terhambatnya proses tersebut. pendaftaran peralihan hak atas tanah. Supaya ada kepastian pembayaran BPHTB, perlu ditentukan nilai pasti sebagai dasar penghitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) yang dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Hutang Pajak Bumi dan Bangunan. Bangunan (SPPT PBB), atau nilainya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

B. Nilai Zona Tanah (ZNT) yang belum terdata

Di Kabupaten Samosir Sendiri Penerapan pembayaran BPHTB berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang sudah ditetapkan di setiap Kecamatan yang ada di Kabupaten Samosir.

Berdasarkan wewenang didalam Pasal 99 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, peranan PPAT dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Samosir adalah turut ikut mengawasi pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam menentukan besaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Samosir berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan dalam Keputusan Bupati Samosir Nomor 406 Tahun 2023 Tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta, Kabupaten Samosir.

Ada 6 Kecamatan yang ada di Kabupaten Samosir, disetiap Kecamatan memiliki nilai tanah yang berbeda-beda.

Pada umumnya Sebagian masyarakat belum mengenal lebih lanjut apa itu Zona Nilai Tanah (ZNT) dan berapa besaran nilainya disetiap daerah, hal ini yang membuat Masyarakat keberatan Ketika mengetahui bahwa Harga Transaksi jual beli mereka rendah namun dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) tanah mereka ditetapkan lebih tinggi, maka besaran BPHTB Wajib Pajak harus mengikuti sesuai Zona Nilai Tanah (ZNT), hal ini yang membuat ada beberapa wajib pajak untuk menunda membayar BPHTB dan untuk tidak melanjutkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, dalam ini pendapatan daerah tidak mendapat pemasukan dari pemungutan BPHTB.

Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir telah sesuai dengan daerah masing-masing dalam pemetaan yang telah dilakukan, namun dalam hal ini ada beberapa wilayah yang belum masuk kedalam Zona Nilai Tanah (ZNT), akibatnya Ketika tanah wajib pajak ingin di cek data yang ditemukan di aplikasi tidak valid, sehingga perlu beberapa prosedur lagi yang harus dijalani.

Tanah wajib pajak yang tidak memiliki Zona Nilai Tanah (ZNT), maka Pihak dari Bapenda akan terjun langsung ke Lokasi untuk memverifikasi tanah wajib pajak tersebut, hal ini juga termasuk hambatan dalam pembayaran BPHTB karena data wajib pajak belum sepenuhnya lengkap untuk di verifikasi, akibatnya pembayaran BPHTB tertunda beberapa waktu.

karena dalam beberapa kasus transaksi jual beli yang nilai transaksinya lebih rendah daripada harga pasar, nilai transaksi akan ditentukan oleh petugas Bapenda berdasarkan harga pasar dan survey atau cek lapangan terhadap obyek pajak yang bersangkutan. Sebenarnya proses penentuan nilai pasar memerlukan proses tertentu dan umumnya tidak dapat dilakukan oleh semua orang, karena memerlukan pengetahuan dan pengalaman tentang tanah, bangunan, dan metode penilaian. Survey atau cek lapangan juga membutuhkan waktu yang lama sehingga merugikan pihak lain, terutama PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Survey atau cek lapangan dilakukan karena menurut petugas harga transaksi yang diajukan wajib pajak terlalu rendah dari harga pasar dan Zona Nilai Tanah (ZNT) serta untuk menghindari kecurangan wajib pajak yaitu memanipulasi harga transaksi agar kewajiban pembayaran BPHTB lebih sedikit.

Zona Nilai Tanah adalah area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya.

C. Tidak adanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dalam keterangan Pasal 5 Peraturan Daerah kabupaten samosir Nomor 1 Tahun 2024 bahwa :

- (1) Objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.
- (2) Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk permukaan Bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan.
- (3) Yang dikecualikan dari objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/ atau pemanfaatan atas:
 - a. Bumi dan/ atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. Bumi dan/ atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan,

dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;

c. Bumi dan/ atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (ku buran), peninggalan purbakala, a tau yang sejenis;

d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;

e. Bumi dan/ atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;

g. Bumi dan/ atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transits, lintas raya terpadu (Light Rail Transit}), atau yang sejenis;

h. Bumi dan/ atau Bangunan · tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Bupati;

i. Bumi dan/ a tau Bangunan yang dipungut Pajak Bumi dan Bangurian oleh Pemerintah.

Subjek Pajak PBB adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/ atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/ a tau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/ atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/ atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Salah satu Hambatan yang membuat lamanya proses pembayaran BPHTB adalah Ketika wajib pajak tidak memiliki PBB, maka dari itu wajib pajak harus melengkapi salah satu persyaratan yang diperlukan dalam pembayaran BPHTB adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Jika wajib pajak tidak memiliki PBB maka wajib pajak harus membuat pengantar pembuatan PBB ke kantor desa Dimana letak objek tanah tersebut berada, lalu mengisi SPOB yang telah disediakan oleh Bapenda, Surat pengantar PBB dan SPOB lalu dibawa ke kantor desa untuk ditanda tangani oleh kepala desa setempat, kemudian jika sudah ditanda tangani oleh kepala desa maka dibawahlah pengantar tadi ke Bapenda untuk dibuatkan PBB wajib pajak, tidak lupa juga wajib pajak harus mengirimkan titik kordinat Dimana letak objek pajak tersebut berada.

Karena untuk melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan harus memiliki Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), karena di dalam lembaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tertulis Alamat Dimana letak objek pajak, besaran nilai NJOP dan Luas dari objek tersebut.

D. Tidak adanya Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembaran Surat Setor Pajak

Daerah- Bea Hak atas Tanah dan atau Bangunan SSPD-BPHTB

Salah satu hambatan yang terjadi juga pada Lembar Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), dalam lembar ini harus memiliki Nomor Transaksi (NTPD),

namun dalam prakteknya di lapangan Ketika surat SSPD telah diterbitkan masih ada yang belum memiliki nomor Transaksi (NTPD) dalam lembar SSPD, hal ini membuat kendala dalam proses selanjutnya, karena di Bapenda memerlukan nomor Transaksi (NTPD) untuk memverifikasi berkas wajib pajak.

Didalam lembar Surat setoran Pajak Daerah diatas terdapat identitas lengkap wajib pajak, seperti nama wajib pajak, alamat wajib pajak, terdapat juga mengenai Objek Pajak seperti Nomor Objek Pajak (NOP) PBB, dan letak Objek Pajak, dilembar tersebut juga tertulis perhitungan besaran BPHTB yang wajib dibayar oleh Wajib Pajak.

Dibagian akhir lembar SSPD terdapat tanda tangan wajib Pajak, Tanda tangan oleh Notaris/PPAT dan telah di Verifikasi oleh Pejabat Bapenda.

Apabila dalam lembaran Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSPD-BPHTB) tidak terdapat nomor NTPD maka proses memverifikasi berkas tidak dapat berlanjut.

Dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami kesulitan apabila tidak adanya nomor transaksi, karena tidak akan di proses oleh pihak dispenda karena tidak memiliki nomor transaksi.

E. Tidak adanya Biaya bagi Wajib Pajak untuk membayar Pajak Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan atau Bangunan

Salah satu hambatan yang sering terjadi dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah tidak adanya biaya Masyarakat, ketidaksanggupan Masyarakat dalam memenuhi besaran jumlah nilai Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan membuat proses pembayar terhenti.

Meskipun sudah pengurangan jumlah besaran senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), dalam Nilai Pajak Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) namun ada Sebagian Masyarakat mengalami kesulitan dalam jumlah pembayaran.

Pada dasarnya nilai pajak tiap tahun mengalami kenaikan, tidak pernah jumlah pajak mengalami penurunan, sebagai contoh di tahun ini seharusnya wajib pajak hanya kena sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), sudah pasti jika tidak segera dibayarkan oleh wajib pajak otomatis untuk tahun depan akan mengalami kenaikan besaran nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan, oleh sebab itu Masyarakat yang tidak mempunyai biaya akan mengalami kesulitan dan keberatan dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.

Pemahaman tentang terutangnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan harus dimiliki Masyarakat, agar tidak terjadinya kekeliruan yang nantinya akan menyebabkan kesalahpahaman, kurangnya pemahaman yang dimiliki Masyarakat mengenai pajak ini yang turut menghambat proses pembayaran, maka dari itu pemerintah daerah juga harus dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan edukasi mengenai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan agar Masyarakat awam mengerti hal apa saja yang harus mereka penuhi dalam proses pembayaran pajak BPHTB.

Disini peran PPAT dalam menjelaskan pentingnya segera untuk membayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB), karena apabila

memperlama pembayaran maka pajak akan mengalami kenaikan tiap tahun, hal ini akan membuat kesulitan bagi wajib pajak Ketika mengeluarkan biaya yang lebih besar.

BAB IV

UPAYA PPAT MENGATASI HAMBATAN DALAM PEMBAYARAN DAN MENENTUKAN BESARAN JUMLAH PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN SAMOSIR

Hal yang harus diperhatikan dalam penerapan pajak pada suatu negara yaitu adanya keadilan yang dapat dirasakan oleh masyarakat pembayar pajak. Karena secara psikologi masyarakat merasa pajak tersebut adalah sebagai beban, maka masyarakat memerlukan suatu kepastian bahwa mereka mendapatkan perlakuan yang adil dalam pengenaan dan pemungutan pajak oleh negara. Hal ini perlu agar kesadaran masyarakat membayar pajak dapat ditingkatkan, yang pada akhirnya akan meningkatkan penerimaan negara.

Meskipun tidak selalu berfungsi sebagai kendali, namun tujuan keadilan merupakan kriteria dasar bagi pemerintah untuk merancang struktur pajak. Struktur pajak tersebut meliputi dasar hukum, obyek pajak, subyek pajak, cara pengenaan, perhitungan pajak, cara pemungutan pajak, hak wajib pajak, kewajiban wajib pajak, sanksi terhadap wajib pajak, dan juga kewenangan fiskus yang jelas dalam menjalankan fungsinya. Oleh karena itu pemerintah pusat dan daerah bersama dengan dewan legislatif (DPR dan DPRD) yang menetapkan suatu jenis pajak yang harus dilunasi oleh wajib pajak harus memahami bahwa adanya keadilan yang dirasakan oleh masyarakat akan membantu keberhasilan pemungutan pajak tersebut. Hanya saja timbul masalah, yaitu apakah yang dimaksud dengan keadilan dalam pemungutan pajak?

Jika Masyarakat khususnya wajib pajak di ajukan pertanyaan, apa yang mereka sebut sebagai keadilan dalam pemungutan pajak, mungkin akan ditemukan beragam jawaban. Setiap orang akan diberi jawaban sesuai dengan pemahaman dan pengalamannya dalam membayar pajak. Umumnya jawaban mereka akan dipengaruhi

oleh faktor subjektivitas, mungkin mereka merasa bahwa sistem yang ada tidak adil, dan mungkin saja sebenarnya sistem perpajakan yang ada sudah dirasakan adil.⁶⁵

Pemungutan pajak harus menjunjung tinggi kepastian hukum agar tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, oleh karena itu syarat pemungutan pajak harus memenuhi syarat syarat tertentu, yaitu:

1. Pemungutan pajak harus adil atau memenuhi syarat keadilan Sesuai dengan tujuan hukum,

yaitu mencapai keadilan, pelaksanaan pemungutan pajak harus adil dalam kenyataannya dan harus adil dalam undang-undang. Maksud adil dalam pelaksanaannya adalah memberikan hak kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan dan penundaan pembayaran serta mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak. Adil dalam perundang-undangan diantaranya adalah mengenakan pajak secara umum dan merata dan disesuaikan dengan kemampuan masing-masing dari wajib pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang atau memenuhi syarat yuridis Pajak diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang mana dinyatakan bahwa memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Memenuhi syarat ekonomis Maksud dari memenuhi syarat ekonomis yaitu:

a. Pajak yang dipungut oleh pemerintah harus dapat dibayar oleh wajib pajak dari

⁶⁵Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010), hlm. 112,

penghasilan wajib pajak itu sendiri.

- b. Pemungutan pajak tersebut tidak boleh menghambat lalu lintas perdagangan dan perindustrian.
- c. Pemungutan pajak tidak boleh merugikan kebahagiaan dan kesejahteraan wajib pajak, oleh karena itu, pemungutan pajak harus dipungut sesuai dengan kemampuan wajib pajak tersebut.
- d. Pajak yang sudah jatuh tempo harus ditagih pada waktu-waktu tertentu yang telah ditentukan.

4. Memenuhi syarat finansial

Syarat finansial pada dasarnya selaras dengan salah satu fungsi pajak yaitu fungsi budgeter atau fungsi anggaran, bahwa fungsi anggaran itu adalah untuk memperoleh biaya pengeluaran negara. Pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak harus menekan biaya pemungutannya seminimal mungkin, karena harus disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak. Apabila dipungut terlalu tinggi maka akibatnya akan membebani wajib pajak itu sendiri. Pada dasarnya, apa yang wajib pajak beli dan semahal apapun barang tersebut kemudian barang tersebut dibebani pajak, maka wajib pajak yang bersangkutan juga pasti mampu untuk membayar pajak yang dibebani kepadanya.

Syarat finansial ini juga mengandung arti bahwa pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak, harus dikenakan kepada wajib pajak pada saat yang tepat bagi wajib pajak, jangan terlalu jauh atau terlalu dekat dengan kejadian

dimana wajib pajak diharuskan melakukan pembayaran pajak. Syarat finansial juga mengandung arti bahwa jika terdapat suatu peraturan pajak yang tidak sesuai lagi dengan keadaan, maka pencabutan peraturan pajak tersebut harus diteliti kembali oleh pemerintah selaku pemungut pajak. Apakah dengan mencabut peraturan pajak tersebut akan mengurangi anggaran negara atau tidak. Apabila anggaran belanja tidak mengizinkan, maka sudah pasti pajak tadi dipertahankan untuk sementara waktu. Oleh karena itu, hendaknya pajak yang dipungut cukup untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara dan hendaknya pajak tidak menggunakan biaya pemungutan yang terlalu besar.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah. Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 137 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni

PPAT. Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi, sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya.

Dengan adanya akta PPAT ini nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya. Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT. Timbulnya utang pajak dari wajib pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta dihadapan PPAT. Pembayaran dari wajib pajak tidak didasarkan pada Surat Keterangan Pajak, tetapi timbul dengan sendirinya, karena pada saat yang ditentukan UndangUndang, sebagai konsekuensinya pajak harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Ketentuan tersebut dipertegas dengan ketentuan Pasal 24 Undang-Undang BPHTB dan pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menyebutkan Notaris/PPAT 138 hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti penyerahan pajak. Para pihak yang datang menghadap ke PPAT dengan maksud melakukan transaksi pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada umumnya telah menyepakati nilai atau harga transaksi tersebut dengan menggunakan NJOP, walaupun sebenarnya nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut lebih tinggi atau lebih rendah dari NJOP. Pernyataan ini diperkuat Pasal 6 ayat (3) UU BPHTB yang menyatakan bahwa Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak

diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, kecuali penunjukan pembeli dalam lelang, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan lebih tinggi dari NJOP berarti Negara telah dirugikan sebesar selisih nilai perolehan dengan NJOP PBB, tetapi apabila nilai perolehan lebih rendah dari NJOP PBB maka wajib pajak atau para pihak merasa pemerintah tidak adil dalam pengenaan pajak BPHTB, sehingga seharusnya pemerintah menetapkan peraturan yang adil yaitu menetapkan NJOP PBB sebagai nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan secara pasti.

Hambatan yang dihadapi Wajib Pajak sehubungan sistem pemungutan BPHTB yaitu informasi dan sosialisasi yang masih kurang mengenai BPHTB sehingga kemampuan masyarakat untuk melaksanakan self assessment pada BPHTB kurang optimal. Persoalan ini sebenarnya bisa diperbaiki dengan jalan 139 membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan bersamaan dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah, sedangkan permasalahan tanah belum bersertifikat perlu kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional setempat untuk melaksanakan program prona misalnya, atau penyuluhan yang dilaksanakan bersama-sama Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pihak-pihak diluar para pihak yang mengadakan perjanjian tidak bisa turut menentukan besar Nilai Perolehan Obyek Pajak. Namun apabila ternyata Nilai Perolehan Obyek Pajak berada dibawah Nilai Jual Obyek Pajak yang tercantum didalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB), maka dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Nilai Jual

Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan Objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti, namun setelah berlakunya Zona Nilai Tanah (ZNT) maka harus berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir.

Setelah Penulis melakukan wawancara kepada Bapak Ada Tua Simbolon, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kabupaten Samosir Adapun Upaya dalam mengatasi Hambatan dalam Pembayaran dan menentukan besaran jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah sebagai berikut :⁶⁶

A. Nilai Transaksi Harus Transparan

Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan Dasar pengenaan pajak BPHTB untuk perolehan hak hibah dan waris didasarkan pada nilai pasar. Nilai pasar adalah harga rata rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan, yang sebagaimana tercantum pada bagian penjelasan pasal 7 ayat (2) yaitu:

- (a) Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan,
- (b) Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan/atau bangunan. Dalam hal

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Ada Tua Simbolon, PPAT di Kabupaten Samosir, tanggal 30 Juni 2025

tukar-menukar kedua belah pihak dikenakan BPHTB”.

Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian, maka perjanjian itu lahir sejak adanya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian jual beli, sepakatnya para pihak mengenai barang dan harga adalah merupakan syarat sahnyanya perjanjian tersebut. Oleh karena itu apabila para pihak (penjual dan pembeli) menghadap kepada PPAT dan memberikan keterangan mengenai barang dan harga yang mereka sepakati sebagai obyek jual beli, maka keterangan itu yang dianggap sebagai Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya, dan untuk lebih menguatkan keterangan para pihak tersebut dapat dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli antara penjual dan pembeli.

Penetapan NJOP pada setiap daerah tentunya berbeda, tergantung dengan tingkat pembangunan dan potensi daerah yang bersangkutan. NJOP ini juga merupakan dasar dari pengenaan pajak PBB, namun seperti yang disebutkan diatas, ketika NPOP yang dijadikan dasar pengenaan pajak BPHTB tidak diketahui, maka yang dijadikan dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Ketentuan terhadap penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan pada masing-masing daerah, namun setelah adanya Zona Nilai Tanah (ZNT) maka dasar pengenaan BPHTB adalah berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis Merupakan suatu pendekatan atau metode tentang penentuan nilai jual dari suatu objek pajak yang dilakukan dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang masih sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsi dari objek pajak tersebut sama, dan

telah diketahui harga jual dari objek pajak tersebut.

Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 11 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar

Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Namun kenyataan di dalam lapangan masih banyak masyarakat yang memanipulasi jumlah transaksi jual beli yang mereka lakukan demi mneghindari pajak, hal demikian itu yang memicu perdebatan antara pihak wajib pajak dan dispenda.

B. Zona Nilai Tanah (ZNT) yang harus terdata di sistem

Perbedaan sebelum berlakunya Zona Nilai Tanah (ZNT) dan sesudah berlakunya Zona Nilai Tanah (ZNT)

1. Sebelum berlakunya Zona Nilai Tanah (ZNT)

Sebelum di berlakukannya Peraturan tentang Zona Nilai Tanah (ZNT) , pengenaan BPHTB di Kabupaten Samosir berdasarkan nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dan Nilai Transaksi yang dilakukan oleh Wajib Pajak.

Dari kedua hal tersebut maka yang diambil adalah nilai tertinggi diantara NJOP atau Harga Transaksi, tetapi jika diambil dari harga transaski jual beli wajib pajak masih rendah dari transaksi yang pernah dilakukan pada wilayah letak objek yang

berdekatan yang pernah terjadi maka diambil adalah harga transaksi yang pernah terjadi yang paling terbaru.

Sebagai contohnya, Tuan A melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan miliknya di wilayah Pangurusan sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) per meter pada tanggal bulan Januari 2020, namun Tuan A belum mau melakukan Peralihan Hak (balik nama sertifikat), setelah selang beberapa waktu telah terjadi transaksi di wilayah yang berdekatan dengan Tanah atau Bangunan Tuan A, Tuan B melakukan Transaksin jual beli Tanah dan atau Bangunan di Wilayah Pangurusan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter pada bulan November 2020, maka ketika Tuan A ingin membayar BPHTB maka yang diambil adalah Nilai Transaksi yang pernah terjadi di daerah tersebut, meskipun tuan A dahulu melakukan transaski sebesar Rp.800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) per meter tetapi karena

pernah terjadi transaksi yang jauh lebih tinggi yang pernah di verifikasi oleh Bapenda di Lokasi yang sama sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) per meter, maka nilai yang diambil adalah nilai tertinggi yang pernah terjadi di wilayah tersebut.

Pada dasarnya pembayaran pajak tiap tahun pasti mengalami kenaikan harga, oleh sebab itu masyarakat ketika melakukan peralihan hak diharapkan agar segera melakukan proses peralihan hak (balik nama) dengan cepat, agar tidak terjadi beberapa hambatan seperti ketidaksesuaian harga yang dialami masyarakat dan verifikasi yang dilakukan oleh Bapenda.

Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis Merupakan suatu

pendekatan atau metode tentang penentuan nilai jual dari suatu objek pajak yang dilakukan dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang masih sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsi dari objek pajak tersebut sama, dan telah diketahui harga jual dari objek pajak tersebut.

Karena ada beberapa kasus Masyarakat tidak transparan dalam melaporkan harga transaksi jual beli yang sebenarnya yang ia lakukan.

Sebelum berlakunya Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam pembayaran BPHTB di lakukan secara manual di bapenda.

2. Setelah berlakunya Zona Nilai Tanah (ZNT)

Berdasarkan Keputusan Bupati Samosir Nomor 406 tahun 2022 tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta Kabupaten Samosir, yang ditetapkan di Pangururan pada tanggal 01 September 2022,

Di dalam Keputusan tersebut Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai bahan pertimbangan dan dasar perhitungan dalam penentuan dalam nilai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pembaruan besaran Nilai Objek Pajak (NJOP) Kabupaten Samosir, Penentuan Nilai besaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Kabupaten Samosir.

Dengan adanya Zona Nilai Tanah (ZNT) yang sudah ditetapkan maka diharapkan tidak ada lagi ada perdebatan antara Masyarakat dan pemerintah daerah dalam menentukan besaran nilai BPHTB yang harus dibayarkan Masyarakat.

Tentunya setiap Kecamatan di Kabupaten Samosir memiliki Zona Nilai

Tanah (ZNT) yang berbeda-beda, dari Zona Nilai yang tertinggi hingga terendah, namun tidak semua daerah yang terdata dalam pemetaan Zona Nilai Tanah (ZNT),

Di Samosir sendiri memiliki 9 Kecamatan, 6 kelurahan, dan 128 Desa.

Apabila suatu daerah atau tanah yang belum memiliki Zona Nilai Tanah (ZNT) maka Pihak dari Bapenda akan menuju Lokasi tanah wajib pajak untuk melihat situasi tanah tersebut dan melakukan survei terlebih dahulu untuk melakukan verifikasi

Berikut ini adalah hasil dari pengecekan Zona Nilai Tanah (ZNT) di wilayah Desa Hutagalung, Kecamatan Harian, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara :



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SAMOSIR

INFORMASI NILAI TANAH / ASET PROPERTI

No Berkas : 1530 / 2025

NTPN : 820250423577564 23/04/2025 15.15.54

1. Letak Objek Penilaian

Alamat :
Letak : HUTAGALUNG, Kecamatan HARIAN
NIB : 02242012.00078

2. Objek Penilaian :

Atas nama : NANTI SITINJAK - 1217021407770001
Sertipikat : Hak Milik 2242012100066 Desa HUTAGALUNG
Luas : 10680 m2

3. Dikeluarkan atas permohonan

Nama : ADA TUA SIMBOLON

4. Nilai Tanah

Nomor Zona : 48
Nilai Zona : Rp. 102.000
Nilai Tanah : Rp. 1.089.360.000
Nilai Transaksi Jual Beli Terakhir tidak tersedia

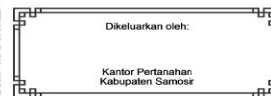
5. Catatan

Bidang tanah ini tidak sedang ditanggungkan
Bidang tanah ini tidak terdapat pemblokiran



* Informasi ini Valid pada saat diterbitkan pada tanggal 24 Juni 2025 pukul 09:29:00

* Lokasi bidang tanah dapat dicek melalui aplikasi 'Sentuh Tanahku'.



Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSrE.
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.



Dari hasil pengecekan Zona Nilai Tanah (ZNT) diatas dapat disimpulkan bahwa :

Wajib Pajak memiliki Luas tanah ; 10.680 M2, Nilai Zona Rp.102.000 per meter

Jadi perhitunganya : Luas Tanah x Nilai Zona

$$10.680 \text{ M} \times 102.000 = 1.089.360.000$$

Jadi nilai tanah di Wajib Pajak tersebut adalah : Rp.1.089.360.000,- (satu milyar delapan puluh sembilan juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah).

Perhitungan untuk menentukan besaran BPHTB yang harus di bayar wajib pajak adalah :

$$1.089.360 - 90.000.000 \text{ (NPOPTKP)} \times 5 \% = \text{Rp. } 49.968.000$$

Dalam perhitungan diatas Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB, Nilai Tanah dikurangi NPOPTKP lalu dikalikan 5 % (lima persen).

Maka besaran Pajak BPHTB yang harus dibayar wajib pajak adalah sebesar Rp. 49.968.000,- (empat puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu).

Dengan adanya Pemetaan Zona Nilai Tanah (ZNT) maka pihak dari Bapenda tidak perlu lagi untuk cek ke lokasi untuk memverifikasi nilai tanah wajib pajak, hal ini merupakan salah satu solusi agar proses pembayaran BPTB dilakukan secara cepat dan efisien, berbeda halnya sebelum diberlakukannya Zona Nilai Tanah (ZNT), Pihak Bapenda akan pergi kelokasi untuk mensurvei lokasi Tanah dan atau Bangunan untuk memastikan berapa taksiran Nilai tanah wajib pajak tersebut, hal

ini pastinya akan memakan waktu yang lebih lama karena proses yang dilakukan cukup panjang, terkadang ada masalah kendala seperti cuaca kurang kondusif saat survei lokasi Tanah dan atau Bangunan sehingga terjadinya penundaan dalam survei lokasi.

C. Wajib Pajak memiliki Pajak Bumi dan Bangunan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.

Salah satu Hambatan yang membuat lamanya proses pembayaran BPHTB adalah Ketika wajib pajak tidak memiliki PBB, maka dari itu wajib pajak harus melengkapi salah satu persyaratan yang diperlukan dalam pembayaran BPHTB adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Jika wajib pajak tidak memiliki PBB maka wajib pajak harus membuat pengantar

pembuatan PBB ke kantor desa Dimana letak objek tanah tersebut berada, lalu mengisi SPOB yang telah disediakan oleh Bapenda, Surat pengantar PBB dan SPOB lalu dibawa ke kantor desa untuk ditanda tangani oleh kepala desa setempat, kemudian jika sudah ditanda tangani oleh kepala desa maka dibawah pengantar tadi ke Bapenda untuk dibuatkan PBB wajib pajak, tidak lupa juga wajib pajak harus mengirimkan titik kordinat Dimana letak objek pajak tersebut berada.

Didalam Lembaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tertulis Alamat Objek Pajak, Jumlah besaran NJOP, Luas Tanah, Luas Bangunan (jika ada bangunan).

Pajak Bumi dan Bangunan dibayar aetiap tahunnya oleh wajib pajak.

Dibawah ini adalah contoh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) :


PEMERINTAH KABUPATEN SAMOSIR
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH
 Jl. Raya Rianiate Km. 5,5 Hp. 0813 6161 9131

047517
 SPPT PBB
 BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN

AKUN : 411311
 2025 PERDESAAN

NOP : 12 20 010 017 001-0286 0 #22107251615286TAC2B6503/014

LETAK OBJEK PAJAK			NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK	
SIALAMAN RT. RW RIANIATE PANGURURAN SAMOSIR NIB 02 24 000002172 0			TIURMA HOTMAIDA ARITONANG RAYA RIANIATE RT. RW RIANIATE SAMOSIR NPWP : -	

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	359,00	075	243.000	87.237.000
BANGUNAN	0,00		0	0

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =	87.237.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =	0
NJOP untuk penghitungan PBB =	87.237.000
NJKP 20% x 87.237.000	17.447.400
PBB yang Terhutang = 0,370% x 17.447.400	64.555

64.555

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DI BAYAR (Rp)
 ENAM PULUH EMPAT RIBU LIMA RATUS LIMA PULUH LIMA RUPIAH

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERUTANG

TAHUN	POKOK	DENDA	JUMLAH	KETERANGAN
2025	64.555	0	64.555	
			64.555	

TGL. JATUH TEMPO 30 SEP 2025
 TEMPAT PEMBAYARAN BANK SUMUT
 (M-BANKING, TELLER, ATM, SUMUT
 LINK), M-BANKING BRI, INDOMARET,
 ALFAMIDI, GOPAY, TOKOPEDIA, DANA,

PANGURURAN, 21 JUL 2025
KEPALA
 R. MELVAH/ELIORDA SE, ME
 NIP. 19601217006042007

D. Harus memiliki Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembaran Surat Setoran

Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

(SSPD-BPHTB)

Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembaran SSPD-BPHTB harus ada, karena jika tidak memiliki nomr tersebut maka proses tidak dapat dilanjutkan, hal ini sering terjadi ketika proses pembayaran sudah dibayar, namun saat pencetakan bukti Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSPD-BPHTB) tidak keluar Nomor Transaksinya (NTPD) nya pada lembar tersebut, jika ini terjadi maka proses selanjutnya tidak dapat dilanjutkan, biasanya ini terjadi karena kesalahan dalam sistem di aplikasi,

Upaya dalam mengatasi kendala tersebut biasanya ditangani oleh pihak Bapenda langsung, ketika wajib pajak ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberitahu kepada pihak Bapenda bahwa tidak adanya Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembaran Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSPD-BPHTB).

Disini peran PPAT sangat membantu untuk mengatasi hal ini, karena lembar SSPD-BPHTB yang mengeluarkan dari aplikasi adalah PPAT jadi ketika Lembar SSPD-BPHTB tidak memiliki nomor Transaksi maka PPAT langsung memberitahu kepada Pihak Bapenda bahwa Lembar SSPD-BPHTB tidak memiliki nomor transaksi (NTPD).

Berikut contoh dari lembar Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan :

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)	YGX202507240002001 Lembar 1 Untuk Wajib Pajak																						
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH																								
No. BPHTB : 12.20-2025.07.24-0002.001	KODE BILLING : 12.20-2025.07.24-0002.001																							
1. Nama Wajib Pajak : TIURMA HOTMAIDA ARITONANG		No transaksi (NTPD): 155811518765322332																						
2. Jenis WP/KTP : Pribadi																								
3. NPWP : -																								
4. Alamat Wajib Pajak : JL. RAYA RIANIATE																								
5. Kelurahan/Desa : RIANIATE	6. RT/RW : 000/000																							
7. Kecamatan : PANGURURAN																								
8. Kabupaten : KABUPATEN SAMOSIR	9. Kode Pos : 22390																							
B Akumulasi Perhitungan NJOP PBB, dengan NOP Utama: 12.20.010.017.001-0286.0																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Uraian</th> <th style="width: 10%;">Akumulasi Luas (Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)</th> <th style="width: 10%;">NJOP PBB/m² Rerata (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun Terjadinya perolehan hak/Tahun...)</th> <th style="width: 10%;">Akumulasi NJOP PBB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (Bumi)</td> <td>1 359.00 m²</td> <td>3 Rp 243,000</td> <td>5 Rp 87,237,000 angka 1 x angka 3</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>2 0.00 m²</td> <td>4 Rp 0</td> <td>6 Rp 0 angka 2 x angka 4</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NJOP PBB :</td> <td>7 Rp 87,237,000 angka 5 + angka 6</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">8. Akumulasi Harga Transaksi/Nilai Pasar</td> <td>Rp 71,800,000</td> </tr> </tbody> </table>	Uraian	Akumulasi Luas (Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² Rerata (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun Terjadinya perolehan hak/Tahun...)	Akumulasi NJOP PBB	Tanah (Bumi)	1 359.00 m ²	3 Rp 243,000	5 Rp 87,237,000 angka 1 x angka 3	Bangunan	2 0.00 m ²	4 Rp 0	6 Rp 0 angka 2 x angka 4	NJOP PBB :			7 Rp 87,237,000 angka 5 + angka 6	8. Akumulasi Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp 71,800,000				
Uraian	Akumulasi Luas (Diisi luas tanah dan/atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB/m ² Rerata (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun Terjadinya perolehan hak/Tahun...)	Akumulasi NJOP PBB																					
Tanah (Bumi)	1 359.00 m ²	3 Rp 243,000	5 Rp 87,237,000 angka 1 x angka 3																					
Bangunan	2 0.00 m ²	4 Rp 0	6 Rp 0 angka 2 x angka 4																					
NJOP PBB :			7 Rp 87,237,000 angka 5 + angka 6																					
8. Akumulasi Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp 71,800,000																					
9. Jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan: 01 - JUAL BELI																								
C AKUMULASI NILAI PEROLEHAN HAK SEBELUMNYA																								
D PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah																								
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13., B.14., dan C			1. Rp. 87,237,000																					
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP) memperhatikan nilai pada C			2. Rp. 90,000,000																					
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) angka 1 – angka 2			3. Rp. 0																					
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terutang 5% x angka 3			4. Rp. 0																					
5. Pengenaan ... % karena waris tanah pertanian *) ...% x angka ...			5. Rp. 0																					
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus di bayar			6. Rp. 0.00																					
7. BPHTB yang sudah dibayar			7. Rp. 0.00																					
8. Denda Sudah Jatuh Tempo			8. Rp. 0.00																					
E Jumlah Setoran Berdasarkan :																								
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">☒</td> <td style="width: 40%;">a. Perhitungan Wajib Pajak</td> <td style="width: 10%;">Nomor :</td> <td style="width: 20%;">Tanggal :</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>b. STPD BPHTB/SKPD KURANG BAYAR/ SKPDKB TAMBAHAN *)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>c. Pengurangan dihitung sendiri karena :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>d.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					☒	a. Perhitungan Wajib Pajak	Nomor :	Tanggal :		☐	b. STPD BPHTB/SKPD KURANG BAYAR/ SKPDKB TAMBAHAN *)				☐	c. Pengurangan dihitung sendiri karena :				☐	d.			
☒	a. Perhitungan Wajib Pajak	Nomor :	Tanggal :																					
☐	b. STPD BPHTB/SKPD KURANG BAYAR/ SKPDKB TAMBAHAN *)																							
☐	c. Pengurangan dihitung sendiri karena :																							
☐	d.																							
JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) (dengan huruf) <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">Rp</td> <td style="width: 40%;">0</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">NOL RUPIAH RUPIAH</td> </tr> </table> (berdasarkan perhitungan D4 dan pilihan di E)					Rp	0	NOL RUPIAH RUPIAH																	
Rp	0	NOL RUPIAH RUPIAH																						
Pembayaran Melalui: Teller/merchant Bank BPD BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH, menggunakan Kode Billing : 12.20-2025.07.24-0002.001																								
*) Coret yang tidak perlu																								
SAMOSIR, tgl 24 Juli 2025 WAJIB PAJAK TIURMA HOTMAIDA ARITONANG Nama lengkap dan tanda tangan		MENGETAHUI: PPAT/NOTARIS ADA TUA SIMBOLON, SH.MKN Nama lengkap dan tanda tangan		Telah Diverifikasi : BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH R MELVA M SIBORO, SE, ME NIP : 198011212006042007 Nama lengkap dan tanda tangan																				
Hanya diisi oleh petugas BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH		No Transaksi Bayar		575863427877626887																				

E. Kesanggupan Wajib Pajak dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

Dalam hal membayar Pajak tidak semua Masyarakat sanggup untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB), ada beberapa hal Upaya agar Masyarakat mampu untuk membayar BPHTB.

Berdasarkan pengamatan pada masyarakat khususnya pada masyarakat yang awam, mereka tidak tahu kalau ada pemenuhan pembayaran BPHTB apabila terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan dan pemenuhan pembayaran/pelaporan tersebut menggunakan sistem Self Assesment. Akibatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain berperan dalam membantu Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran BPHTB dalam peralihan hak atas tanah tetapi juga memberikan informasi, penjelasan, himbuan beserta sosialisasi tentang timbulnya BPHTB dan juga PPAT membantu menyetorkan pajak tersebut pada Bank Pemerintah Daerah, selain itu PPAT juga berperan dalam penyampaian laporan rutin bulanan. Laporan ini adalah laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat oleh PPAT dalam waktu satu bulan untuk disampaikan kepada Bupati, Kepala Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Wilayah BPN sebelum tanggal 10 bulan berikutnya.

Untuk Kabupaten Samosir juga ada penetapan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah berlaku di Kabupaten Samosir berdasarkan Keputusan Bupati Samosir Nomor 406 Tahun 2022 tentang Pemanfaatan Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta Kabupaten Samosir.

Salah satu Upaya dalam mempercepat proses pembayaran BPHTB adalah kesepakatan para pihak (antara penjual dan pembeli),

Yang pada awalnya pajak BPHTB ditanggung oleh pembeli dan Pajak PPh ditanggung oleh penjual, tetapi ada Sebagian Masyarakat yang saling membantu, terkadang yang menanggung Pajak BPHTB dan PPh dibayar oleh si Penjual, begitu juga sebaliknya, dengan kesepakatan-kesepakatan yang mereka buat, diantaranya ada yang biaya harga tanahnya dinaikan tetapi Pajak ditanggung oleh si Penjual, ada juga yang harga Tanah di turunkan tetapi semua pajak ditanggung oleh si Pembeli, hal-hal seperti juga sangat membantu dalam mengatasi hambatan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan ketika Wajib Pajak tidak mampu untuk membayar.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Penerimaan pajak menjadi salah satu sumber pendapatan negara dalam mendukung ketersediaan dana di kas negara, Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Stelah penulis melakukan penelitian maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan terhadap transaksi jual beli Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Samosir, berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang telah ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, serta Peraturab Bupati Nomor 406 Tahun 2023 tentang Pemanfaatn Peta Zona Nilai Tanah pada Kecamatan Pangururan, Simanindo, Palipi, Nainggolan, Onan Runggu dan Ronggur Nihuta.
2. Hambatan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah hasil dari wawancara bersama bapak Ada Tua Simbolon S.H., M.Kn selaku PPAT Kabupaten Samosir adalah Sebagian Masyarakat tidak transparan terhadap nilai transaksi yang mereka lakukan, tidak memiliki PBB, Zona Nilai Tanah

Wajib Pajak belum terdata, dan tidak adanya kesanggupan wajib pajak dalam membayar besaran pajak BPHTB yang harus mereka bayarkan

3. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengatasi Hambatan tersebut diantaranya, peran PPAT disini memberikan edukasi kepada Masyarakat mengenai apa itu pajak BPHTB, berbagai Upaya seperti mempertanyakan berapa harga asli transaksi yang mereka lakukan, melakukan pembuatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi wajib pajak yang tidak memiliki PBB, melakukan diskusi mengenai tanah wajib pajak jika tidak memiliki peta zona tanah kepada dispenda

B. SARAN

1. Sebaiknya para wajib pajak harus mengetahui apa itu pajak BPHTB dan waktu kapan wajib pajak membayar pajak tersebut, karena ada Sebagian Masyarakat masih awam dan kurangnya pemahaman mengenai pajak BPHTB, pajak PBB, Pajak PPh, Sedangkan pajak Penjual itu BPHTB dan Pajak Pembeli itu Pajak PPh, sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan itu adalah PBB, tetapi Masyarakat selalu mengira bahwa mereka tiap tahun membayar pajak BPHTB padahal pajak yang dibayar tiap tahun itu adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Peran PPAT dalam pembayar BPHTB ini Adalah ikut membantu Masyarakat dalam menghitung besaran jumlah BPHTB dan membantu dalam pembayarannya, meskipun PPAT tidak diwajibkan tetapi Peran PPAT disini membantu masyarakat dalam hal ini.

2. dalam peran PPAT terhadap BPHTB dalam proses jual beli terdapat beberapa hambatan, diantaranya, tidak transparan terhadap nilai transaksi, nilai zona

tanah (ZNT), tidak adanya pajak bumi dan bangunan (PBB), tidak adanya Nomor Transaksi (NTPD) dalam lembaran SSPD-BPHTB, tidak adanya biaya bagi wajib pajak untuk membayar pajak.

3. Upaya PPAT dalam mengatasi hambatan dalam Pembayaran BPHTB dalam proses jual beli Adalah turut membantu wajib pajak untuk melengkapi beberapa kekurangan persyaratan yang diperlukan, diantaranya Wajib pajak harus transparan dalam memberitahu berapa jumlah nilai transaksi, PPAT memberitahu kepada Bapenda jika ada tanah Masyarakat yang belum memiliki Zona Nilai Tanah (ZNT), wajib pajak juga diharapkan harus sudah memiliki Pajak Bumi dan Bangunan, dan tidak memiliki tunggakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) agar proses pembayaran cepat terlaksana, berkordinasi dengan pihak Bapenda jika tidak adanya Nomor NTPD pada lembaran SSPD-BPHTB, dan mengenai tidak adanya biaya wajib pajak untuk pembayaran BPHTB PPAT bisa memberi masukan kepada wajib pajak untuk segera membayar karena pajak tiap tahun akan mengalami kenaikan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004.*Pengantar Metode Penelitian Hukum*.
Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Budi Ispriyarso.2005. *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum*.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan)
- Burhan Ashshofa. 1996.*Metode Penelitian Hukum*.Jakarta. PT. Rinek Cipta.
- Edy Suhardono.1994.*Teori Peran (Konsep, Derivasi dan Implikasinya)*.
(Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama).
- GHS, Lumban Tobing, 1992,*Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga,)
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunis Notaris & PPAT Indonesi*,
(Bandung:Mandar Maju,),
- Hyronimus Rhiti. 2011. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
- Ida Hanifah, et.al. 2018.*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*.Medan.
Pustaka Prima.
- Irfan Fachridin, 1994, *Kedudukan Notaris dan Akta-aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan 111,
- Marihot Pahala Siahaan, 2003,*Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*
Teori Dan Praktek, Jakarta,Edisi I ,Cet. I, PT. Raja Grafindo.

- Ramlan, et.al. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (Medan: Umsu Press).
- R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, 2016, “*Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*”, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 23, No.1
- R.Santoso Brotodiharjo.1987.*Pengantar Ilmu Hukum Pajak*.Bandung.Cet. 3. PT. Eresco
- R.Sutyo Bakir, 2009. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Tangerang: Karisma Publishing Group.
- R. Soegonedo Notodisoerjo,1993,*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Press)
- Rukmini, S.E, M.Si, Zulia Hanum, S.E, MSi, 2012, *Perpajakan Pendekatan Populer dan Praktis*, Medan, Cv. Perdana Mulya Sarana.
- Tony Marsyahrul, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2005)
- Wirawan B Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001),
- Wawan Setiawan, 5 November 1997, *Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Sistem Hukum dibandingkan dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah, Jakarta
- Y. Sri Pudyatmoko, 2004, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Andi)

Jurnal

- R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, “*Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*”, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 23, No.1, 2016,

Nurlia Siti Muntamah, Universitas Islam Indonesia, Indonesia, Jurnal Publikasi Ilmu Hukum Volume. 3, Nomor. 1, Tahun 2025

Peraturan Perundang-Undangan, Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) tentang penguasaan negara atas sumber daya alam.

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/8-teori-keadilan-dalam-filsafat-hukum-lt62e268cc4bb9b/>.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>, diakses pada tanggal 01 Juni 2025.

https://id.wikipedia.org/wiki/Bea_masuk, diakses pada tanggal 01 Juni 2025.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Cukai>, diakses pada tanggal 02 Juni 2025.

<http://notarisgracegiovani.com/index.php/about/2-uncategorised/24-notaris-kedudukan-fungsi-dan-perana-nya>, diakses pada tanggal 02 Juni 2025.