



Jurnal Analogi Hukum

Journal Homepage: <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

Pengaturan Pengenaan Pajak dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

I Putu Surya Wadi Putra*, I Ketut Kasta Arya Wijaya dan Luh Putu Suryani

Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

*suryawadi@gmail.com

How To Cite:

Putra, I. P. S. W., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2022). Pengaturan Pengenaan Pajak dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Analogi Hukum*. 4 (2). 204-208. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.4.2.2022.204-208>

Abstract—Indonesia is a country consisting of sharing tribes, races, and cultures where each community has their own thoughts and understanding to live their lives. In carrying out his life society is no stranger to the name of human rights where human behavior should not interfere with the rights. In the present many people invest in land and buildings where in the future will generate a lot of profits because each nominal issued today will double in the next few years can be likened to as if we are saving for our future. The consequences of land and building ownership certainly cannot be separated by the greater taxes, the land and wealth that a person has the greater as well as the tax deposit that must be deposited to the government. With regard to taxes on land and buildings the government has its rules on Law No. 20 of 2000 on Duties on Land and Building Rights Acquisition. If the people who have assets are certainly no stranger to taxes and if they do not pay it will be taxed in the form of fines.

Keywords: arrangement; tax imposition; transfer of land and building rights.

Abstrak—Indonesia merupakan negara yang terdiri dari berbagai suku, ras, dan budaya dimana setiap masyarakatnya memiliki pemikiran dan pemahamannya masing masing untuk menjalankan hidupnya. Didalam menjalankan kehidupannya masyarakat tidak asing dengan yang namanya hak asasi manusia dimana tingkah laku manusianya tidak boleh mengganggu hak orang lain dan tidak berperilaku diluar norma yang berlaku sesuai dengan hukum positif. Di masa sekarang banyak masyarakat berinvestasi di bidang tanah dan bangunan dimana kedepannya akan menghasilkan banyak keuntungan karena tiap nominal yang dikeluarkan saat ini akan berlipat ganda dalam beberapa tahun kedepan bisa diibaratkan seolah kita sedang menabung untuk masa depan kita nanti. Konsekuensi dari pada kepemilikan tanah dan bangunan tentu tidak bisa terlepas oleh pajak semakin besar, tanah dan kekayaan yang dimiliki seseorang semakin besar juga setoran pajak yang harus disetorkan ke pemerintah. Berkaitan dengan pajak atas tanah dan bangunan pemerintah memiliki aturannya pada Undang – Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bila masyarakat yang memiliki aset pasti tidak asing dengan pajak dan bila tidak membayar maka akan dikenakan pajak berupa denda.

Kata Kunci: pengaturan; pengenaan pajak; peralihan hak atas tanah dan bangunan

1. Pendahuluan

Di era kemajuan teknologi banyak masyarakat yang dengan mudah menggali informasi melalui media elektronik seperti penggunaan komputer, radio dan telepon dimana setiap informasi yang ada selalu mengandung dua sisi yaitu sisi positif dan negatif bagi masyarakat yang cermat dalam memilah informasi pasti menerapkan informasi yang positif atau dapat bermanfaat bagi dirinya sendiri maupun orang lain namun bagi mereka

yang asal mendapat informasi namun tidak memiliki sumber yang jelas maka dapat merugikan dirinya sendiri, keluarganya dan orang lain. Hal tersebut yang membuat pemberitaan mengenai Pajak kian hari kian banyak dari pemberitaan penipuan pajak sampai banyaknya denda pajak yang diberitakan media. Saking banyaknya informasi yang beredar di masyarakat pemerintah mewanti – wanti masyarakat agar lebih selektif dalam menerima informasi atau meneruskannya. Meskipun pemerintah sudah menerapkan himbuan

namun kembali lagi kediri orang masing – masing untuk menerapkannya atau bahkan karena tahu informasi tersebut salah dan bahkan dapat menyebabkan ketidakcocokan dimasyarakat yang berakhir dengan perpecahan (Budiarta, 2016).

Indonesia memiliki banyak masyarakat dengan kebutuhan yang berbeda – beda setiap harinya baik untuk dirinya sendiri maupun orang terdekatnya namun perlindungan hukum yang didapatkan seakan akan tidak digubris pemerintah yang kian hari hanya memberikan himbauan tanpa ada tindakan lanjutan untuk memanusiakan manusia demi mendapatkan banyak keuntungan bagi dirinya sendiri. Nasib para masyarakat menengah kebawah kini ada di tangan para pejabat negara yang setiap saat memberikan himbauan tanpa uluran tangan. Pemberdayaan masyarakat (*empowerment*) sebagai strategi alternatif dalam pembangunan telah berkembang dalam berbagai literatur dan pemikiran walaupun dalam kenyataannya belum secara maksimal dalam implementasinya (Suwitra, Astara, Wisnumurti, Aryawijaya, & Datrini, 2021).

Saking banyaknya informasi yang disiarkan di Indonesia dengan berbagai macam versi yang dihadirkan membuat masyarakat menjadi bingung harus mempercayai sumber yang mana karena semakin maraknya pemberitaan mengenai perpajakan semakin banyak pula kasus penggelapan pajak yang dilakukan di Indonesia. Banyaknya data mengenai pembayaran pajak yang belum terbayarkan tiap tahunnya semakin menambah daftar terpanjang berkaitan banyaknya kasus pajak yang setiap harinya terus meningkat dan banyak juga yang sudah diputuskan untuk hukuman yang akan diterima pelaku.

Memperhatikan hal tersebut, bahwasanya perbuatan yang mengancam hak asasi setiap orang patut diatasi secara sungguh – sungguh. Pemerintah sebagai panutan masyarakat membentuk peraturan yang berisikan larangan dan sanksi yang berupa kurungan penjara dan atau denda administrasi bagi mereka yang dengan sengaja mencari keuntungan dengan tidak membayar pajak. Peraturan ini bertujuan mulia demi menjaga hak asasi setiap manusia yang dari kelahiran seorang sudah diberkati dengan yang namanya hak asasi manusia (Hadi, 1996). Pemerintah dalam upaya meminimalisir perbuatan yang dapat menimbulkan perpecahan di masyarakat melalui media massa dan penyuluhan ke masyarakat tentang pentingnya membayar pajak yang bertujuan agar kejadian memalukan seperti ini tidak terulang lagi.

2. Metode

Informasi yang didapatkan penulis demi menyelesaikan penelitian bersumber dari buku literatur dan buku ilmu hukum lalu mengkaitkan dengan permasalahan yang dibahas serta hukum positif yang berlaku saat ini. Dilakukan secara normatif karena semua materi yang didapat telah dipilah dan disesuaikan dengan permasalahan yang penulis angkat sehingga tidak melenceng dari pembahasan (Waluyo, 2002).

Penelitian ini diselesaikan dengan melakukan metode pencatatan dan pemilahan informasi yang didapat melalui studi keperustakaan, mencari norma hukum yang terkait dengan pembahasan yang dibuat serta memilah dasar hukum yang digunakan dalam penyelesaiannya. Menemukan jalan keluar dari permasalahan dengan berpatokan pada hukum positif yang terbaru yang membuat penelitian ini menjadi lebih bermanfaat nanti bagi para pembacanya. Buku literatur yang digunakan juga sudah sesuai dan tidak melenceng dari materi yang dibahas dalam penelitian disempurnakan dengan pengerjaan sesuai dengan prosedur pengerjaan penelitian ini. Segala sesuatu yang berkaitan tidak lepas dari patokan dasar – dasar hukum yang berlaku di Indonesia dan dari penelitian tersebut penulis dapat mengambil judul yaitu “Pengaturan Pengenaan Pajak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan”.

3. Hasil dan Pembahasan

Pengaturan Pengenaan Pajak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pajak diibaratkan iuran wajib yang harus disetorkan oleh masyarakat dengan setiap nominal yang berbeda – beda setiap orangnya sesuai dengan besarnya penghasilan dan banyaknya aset yang dimiliki namun seringkali masyarakat tidak mengindahkan peraturan yang dibuat pemerintah dengan tidak membayar pajak yang menyebabkan banyaknya tagihan pajak dan ketika waktu pembayaran pajak pembayar pajak terkejut dan menganggap bahwa membayar pajak tersebut merupakan pemungutan dana oleh pemerintah untuk memperkaya dirinya. Persepsi masyarakat tidak bisa dibantah seiring banyaknya pihak pemerintah yang melakukan penggelapan pajak yang diberitakan melalui media massa namun yang sebenarnya dana pembayaran pajak tersebut digunakan untuk kepentingan negara dan memperbaiki dan menambah infrastruktur negara demi kemudahan masyarakat

beraktifitas. Berkaitan kepemilikan aset masyarakat dalam peraturan pemerintah akan dikenakan biaya sesuai dengan jumlahnya dalam hal ini berkaitan dengan pengenaan pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pengaturan mengenai pemungutan pajak yang tertera dalam peraturan yang dibuat pemerintah mengenai penghasilan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan kata adil dalam pemungutan pajak seorang wajib pajak membayar sesuai dengan jumlah dan banyaknya penghasilan yaitu diatas upah minimum regional. Dalam pemungutan pajak sendiri juga diberlakukan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dimana dalam bangunan dan tanah yang dibeli harus diketahui bahwa saat ini pajaknya sudah dibayarkan atau belum agar tidak terjadi salah komunikasi saat terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Pemungutan Pajak Sesuai Dengan Hukum Positif dalam peraturannya sudah jelas untuk nominal yang terkait dan sanksi bila tidak membayar pajak. Sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia bila seseorang melakukan tindakan diluar norma maka akan dikenakan sanksi begitu juga bila seseorang tidak membayar pajak akan dikenakan sanksi administratif dan sanksi denda.

Di Masa sekarang banyak masyarakat yang gagal karena pandemi dimana dari seorang yang memiliki penghasilan besar menjadi kebalikannya. Pemerintah dalam proses pemungutan pajak harus memilah data yang ada dengan keadaan masyarakat yang sekarang sehingga pemungutan pajak tidak menjadi salah sasaran.

Pengenaan Pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan sendiri terjadi apabila terjadinya jual beli antara kedua belah pihak dimana pihak penjual menunjukkan surat kepemilikan tanah dan bangunan dimana juga dicantumkan terkait dengan pembayaran pajaknya, setelah mengetahui mengenai pembayaran pajak dari penjual maka keputusan ada pada pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli atau tidak. Pengenaan Pajak hak atas tanah tidak hanya saat terjadinya transaksi jual beli bisa juga karena seorang mendapatkan hasil pembagian wasiat dimana tanah atau bangunan tersebut memang diperuntukan sedemikian rupa, bisa karena didapatkan karena terjadinya transaksi lelang dengan harga yang miring sehingga pendataan mengenai pajak tersebut tidak diketahui oleh pembeli.

Bila seseorang tidak membayar pajak dapat dikatakan melakukan perbuatan yang tidak sesuai norma dan perbuatan melanggar norma merupakan tindak pidana. Tindak pidana sendiri merupakan perbuatan yang melanggar norma yang berlaku di seluruh dunia khususnya di Indonesia perbuatan melanggar hukum merupakan tindakan pidana, tindak pidana sendiri banyak macamnya dimana tiap perbuatan dihadiahi hukuman dan denda yang berbeda – beda mulai dari hukuman ringan sampai hukuman berat, penulis lebih memfokuskan pada Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan (Marbun, 2012).

Pemberitaan mengenai Pajak kian hari kian banyak dari pemberitaan penipuan pajak sampai banyaknya denda pajak yang diberitakan media. Saking banyaknya informasi yang beredar di masyarakat pemerintah mewanti – wanti masyarakat agar lebih selektif dalam menerima informasi atau meneruskannya. Meskipun pemerintah sudah menerapkan himbauan namun kembali lagi kediri orang masing – masing untuk menerapkannya atau bahkan karena tahu informasi tersebut salah dan bahkan dapat menyebabkan ketidakcocokan dimasyarakat yang berakhir dengan perpecahan (Anwar, 1994).

Prosedur Pengenaan Dan Pajak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Ada beberapa prosedur dalam pengenaan pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan, Dimana pihak notaris hanya mengurus pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada Direktorat Pajak setempat selambat-lambatnya, serta hanya dapat dimintai tolong oleh pihak wajib pajak untuk membantu proses pembayaran pajak terutama dalam hal jual-beli, yang dimana pihak pembeli lah yang melakukan pembayaran pajak terdapat kepemilikan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut senilai 5% dari harga pembelian suatu kesepakatan kepada pihak penjual, serta dipotong kewajiban oleh pihak penjual.

Didalam menjalankan kehidupannya masyarakat tidak asing dengan yang namanya hak asasi manusia dimana tingkah laku manusianya tidak boleh mengganggu hak orang lain dan tidak berperilaku diluar norma yang berlaku sesuai dengan hukum positif. Di masa sekarang banyak masyarakat berinvestasi di bidang tanah dan bangunan dimana kedepannya akan menghasilkan banyak keuntungan karena

tiap nominal yang dikeluarkan saat ini akan berlipat ganda dalam beberapa tahun kedepan bisa diibaratkan seolah kita sedang menabung untuk masa depan kita nanti. Memang dalam realitanya tidak semua yang diinvestasikan sekarang dapat berbuah manis dikemudian hari namun bukan rahasia umum lagi bila kedepan investasi di bidang tanah dan bangunan bakal menjadi berkah dikemudian hari karena bukan rahasia lagi bila tanah dan bangunan dari tahun ke tahun mendapatkan kenaikan harga ditambah lokasi yang strategis membuat masyarakat berlomba – lomba untuk berinvestasi. Namun konsekuensi dari pada kepemilikan tanah dan bangunan tentu tidak bisa terlepas oleh pajak semakin besar, tanah dan kekayaan yang dimiliki seseorang semakin besar juga setoran pajak yang harus disetorkan ke pemerintah. Berkaitan dengan pajak atas tanah dan bangunan pemerintah memiliki aturannya pada Undang – Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bila masyarakat yang memiliki aset pasti tidak asing dengan pajak dan bila tidak membayar maka akan dikenakan pajak berupa denda.

Sanksi bagi Notaris PPAT atau Pejabat Lelang Negara yang menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan lelang tanpa adanya bukti pembayaran berupa SSB yakni berupa pengenaan sanksi administrasi dan denda untuk setiap pelanggaran, dan sanksi bagi PPAT/ Notaris yang tidak melaporkan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan ke KPPBB dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000.00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan, serta sanksi bagi Pejabat Pertahanan yang menandatangani dan menerbitkan SKPH atau mendaftar peralihan hak atas tanah dan bangunan karena waris atau hibah wasiat tanpa adanya bukti pembayaran berupa SSB dikenakan sanksi sesuai peraturan pemerintahan nomor 30 tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Dimana telah diatur dalam UU No. 20 tahun 2000 tentang BPHTB pasal 10 ayat (2) dan (3) yang berbunyi :

Ayat (2): pajak yang terutang dibayar ke kas Negara melalui kantor pos atau bank badan usaha milik Negara atau bank badan usaha milik daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjukkan oleh menteri dengan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Ayat (3): tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan keputusan menteri. Serta berdasarkan UU No. 20 tahun 2000 tentang BPHTB pada pasal 24 tentang ketentuan bagi pejabat ayat (2), dan (3) yang berbunyi serta ditambahkan penjelasan yaitu:

Ayat (2): Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Lelang perolehan HTB pada saat WP menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB. (2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat WP menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran BPHTB.

Ayat (3): terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat pertanahan kabupaten/ kota pada saat WP menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran BPHTB.

Maka karena ketentuan inilah pihak Notaris PPAT secara tak langsung mendapat tugas yang bukan kewajiban pihak Notaris PPAT, dan diatur dalam peraturan sedemikian rupa yang membuat pihak Notaris PPAT disudutkan untuk mengerjakan tugas pemungutan pajak tersebut, yang seharusnya tugas dan tanggung jawab pemungutan adalah milik Dispenda.

4. Simpulan

Peraturan pengenaan pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan diatur dalam Undang-Undang No. 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan sebelum terjadinya pemungutan pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, dimana pembeli akan dikenakan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan sebesar 5% sesuai ketetapan peraturan, penjual pun juga memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Penghasilan dalam beralihnya hak atas tanah dan bangunan yang telah disepakati.

Prosedur pengenaan pajak dalam hak atas tanah dan bangunan dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris (PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas dan bangunan pada saat WP menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah, pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat pertanahan kabupaten/ kota, pihak Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah secara tak langsung mendapat tugas yang bukan kewajiban pihak Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan diatur dalam UU No. 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Daftar Pustaka

- Anwar, M. (1994). *Hukum Pidana Bagian Khusus*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiartha, I. N. P. (2016). *Hukum Outsourcing*. Malang: Setara Press.
- Hadi, H. (1996). *Jati Diri Manusia*. Yogyakarta: Kanisius.
- Marbun, R. (2012). *Kamus Hukum Lengkap*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Suwitra, I. M., Astara, I. W. W., Wisnumurti, A. A. G. O., Aryawijaya, I. K. K., & Datrini, L. K. (2021). Koeksistensi Fungsi Kelembagaan Dalam Pemanfaatan Sumber Daya Untuk Mewujudkan Desa Wisata (Studi Di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Banyuwangi). *WICAKSANA: Jurnal Lingkungan Dan Pembangunan*, 5(1), 25–35. Retrieved from <https://doi.org/10.22225/wicaksana.5.1.2021.25-35>
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.