

BAB II

LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

2.1 Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak memiliki pengertian atau definisi secara umum adalah Kontribusi kepada negara oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pengetian pajak menurut Prof. Rochmat Soemitro (Mardiasmo, 2016 : 1)

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum”.

Menurut undang-undang No.16 tahun 2009

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk pengeluaran umum”.

Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui ciri-ciri yang erat pada pengertian pajak adalah:

- a. Pajak merupakan Iuran wajib yang sifatnya dapat dipaksakan
- b. Pajak merupakan kontribusi yang tidak mendapat imbalan secara langsung
- c. Pajak digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan dan bagi kemakmuran rakyat.

2.1.2 Fungsi Pajak

Dalam buku Mardiasmo, (2016 :4) pajak memiliki dua fungsi, yaitu berdasarkan fungsi penerimaan (*budgetair*) dan fungsi mengatur (*cregulered*), adapun penjelasannya antara lain:

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi mengatur (*Cregulered*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi.

2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak mempunyai dasar hukum yang kuat yaitu UUD 1945 Pasal 23 ayat 2 yang menyatakan bahwa “segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang” Pemungutan pajak hendaknya didasarkan pada:

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang maupun pelaksanaan pemungutan pajak harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Pengadilan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.

2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.2.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2.2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Undang Undang ini menggantikan ordonasi Bea Balik Nama Staatsblads 1924 Nomor 291. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah.

2.2.3 Subjek Pajak dan wajib Pajak

Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas bumi dan bangunan. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas bumi dan bangunan

2.2.4 Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena:
 - Jual beli
 - Tukar-menukar.
 - Hibah.
 - Hibah wasiat.
 - Waris.
 - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
 - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
 - Penunjukan pembeli dalam lelang
 - Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

- Penggabungan usaha
 - Peleburan usaha.
 - Pemekaran usaha
 - Hadiah
2. Pemberian hak baru karena:
- Kelanjutan pelepasan hak
 - Diluar pelepasan hak
3. Hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:
- hak milik;
 - hak guna usaha;
 - hak guna bangunan;
 - hak pakai;
 - hak milik atas satuan rumah susun
 - hak pengelolaan.

2.2.5 Tarif Pajak

Tarif yang dikenakan untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan bangunan adalah sebesar paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Tarif yang dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan berdasarkan peraturan daerah.

2.2.6 Dasar Pengenaan dan Perhitungan

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Rertibusi Daerah, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajakn (NPOP). NPOP di tentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam: jual-beli
2. Nilai pasar objek pajak.
 - a. Tukar menukar
 - b. Hibah adalah
 - c. Hibah wasiat
 - d. Waris
 - e. Pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
 - i. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak.
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang,dalam hal:penunjukan pembeli dalam lelang.

4. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari NJOP PBB.
5. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional adalah paling rendah Rp.60.000.000 (enam puluh juta Rupiah) untuk setiap wajib pajak.
6. Dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling rendah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).
7. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan dengan peraturan daerah.

2.3 Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

2.3.1 Pengertian

Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/Bangunan Beserta Perubahannya adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/bangunan beserta perubahannya.

2.3.2 Dasar Hukum

Dasar hukum Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah

dan/Bangunan Beserta Perubahannya adalah PP Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah PP Nomor 71 tahun 2008 tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. PP Nomor 34 Tahun 2016 Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/Bangunan Beserta Perubahannya.

2.3.3 Subjek Pajak

Subjek pajak PPh dari Pengalihan hak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/bangunan beserta perubahannya.

2.3.4 Objek Pajak

Objek Pajak PPh dari Pengalihan hak adalah penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/bangunan beserta perubahannya.

2.3.5 Tarif Pajak

Tarif yang dikenakan atas objek pajak:

- a. 2.5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah.
- b. 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau;

- c. 0% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah sebagaimana dimaksud dalam undang undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2.3.6 Dasar Pengenaan dan Perhitungan

Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/Bangunan Beserta Perubahannya berlaku ketentuan:

2.3.6.1 Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

- a. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli:
 1. Bagian atau keseluruhan pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diterima sebelum tanggal 7 September 2016, atas bagian atau keseluruhan pembayaran tersebut dikenai Pajak Penghasilan final berdasarkan tarif pasal 4 ayat (1) PP Nomor 48 Tahun 1994, yaitu dengan tarif 5%.
 2. Bagian atau keseluruhan pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diterima tanggal 7 September 2016 dan/atau setelahnya, atas bagian atau keseluruhan pembayaran tersebut dikenai Pajak Penghasilan final berdasarkan tarif pasal 2 ayat (1) PP Nomor 34 Tahun 2016. yaitu dengan tarif 2.5%.
- b. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli:

1. Perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli dilakukan sebelum tanggal 7 September 2016, dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan tarif pasal 17 Nomor 7 Tahun 1983, yaitu dengan tarif 5%.
 2. Perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli dilakukan sebelum tanggal 7 September 2016, dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan tarif pasal 2 ayat (1) PP Nomor 34 Tahun 2016, yaitu dengan tarif 2.5%.
- c. Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah nilai tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Objek Pajak (NJOP) tanah dan/atau bangunan kecuali dalam hal pengalihan hak pengalihan kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan.

2.3.6.2 Pengecualian Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp.60.000.000 (enam puluh juta Rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.
- b. Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan..
- c. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara

pihak-pihak yang bersangkutan..

- d. Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan waris.
- e. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku.
- f. Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan.
- g. Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.

2.4 Kerangka Pikir

Atas dasar ketertarikan akan masalah tersebut, pajak tentunya menjadi hal penting untuk jadi perhatian dalam kegiatan yang menyangkut perpajakan yang dilakukan oleh Kantor Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertindak sebagai pemotong/pemungut pajak.

Pelaporan perpajakan yang dilakukan Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat diperlukan sebagai pertimbangan dalam penilaian perpajakan. Sebagai pihak yang melakukan mekanisme pemotongan/pemungutan pajak, Kantor Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah harus melaporkan pajak dengan benar dan sesuai dengan peraturan berlaku.

Pelaporan Surat Pemberitahuan (SPT) merupakan sarana bagi wajib pajak didalam melaporkan dan mempertanggungjawabkan perhitungan jumlah pajak sebenarnya terutang. Pelaporan SPT merupakan mekanisme yang cukup penting baik bagi wajib pajak maupun aparaturnya.

Walaupun sistem pemungutan pajak menggunakan *Self assessment* yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang, tetapi mengingat kondisi dan situasi wajib pajak yang seharusnya melaporkan sendiri kewajiban pajak tersebut menggunakan jasa Notaris dan/atau PPAT yaitu karena atas dasar kebutuhan pembuatan akta, maka Kantor Notaris dan/atau PPAT membantu wajib pajak untuk melakukan mekanisme pelaporan pajak yang mana Kantor Notaris dan/atau PPAT bertindak sebagai pemotong/pemungut, guna meminimalisir kesalahan pelaporan pajak dan menghindari keterlambatan dalam pembuatan akta. Dengan dilakukan pemotongan oleh Kantor Notaris dan/atau PPAT juga menghindari terjadinya pajak bodong, sehingga pembuatan akta dapat dilaksanakan dengan lancar.