

TESIS

**IMPLIKASI YURIDIS TIDAK DIBAYARKANNYA BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**

Disusun dan diajukan oleh

LIE LINTJE LIMOWA

B022171040



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

HALAMAN JUDUL

**IMPLIKASI YURIDIS TIDAK DIBAYARKANNYA BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

LIE LINTJE LIMOWA

B022171040

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

TESIS

IMPLIKASI YURIDIS TIDAK DIBAYARKANNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Disusun dan diajukan oleh:

LIE LINTJE LIMOWA

B022171040

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Magister Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 7 September 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Muhadar. S.H., MS.
NIP.19590317 198703 1 002



Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H.
NIP.19680711 200312 1 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP.19641123 199002 2 001



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lie Lintje Limowa

NIM : B022171040

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul IMPLIKASI YURIDIS TIDAK DIBAYARKANNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 17 Januari 2021

Yang Menyatakan



LIE LINTJE LIMOWA

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Implikasi Yuridis Tidak Dibayarkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Program Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar. Namun penulis sadar bahwa semua ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan yang selalu menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dan tesis ini.

Dengan terselesaikannya tesis ini, penulis bermaksud menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah menyemangati penulis terkhusus kepada kedua orang tua penulis Frans Limowa dan Elvi Hendrawati yang dengan penuh perhatian, kasih sayang merawat, mendidik dan tidak pernah berhenti selalu mendoakan yang terbaik untuk penulis, Suami penulis Hengky Rachmat Jaya Sutioso atas kesabaran, pengertian serta dukungan baik secara moral maupun spiritual selama penulisan tesis ini, Anak-anak penulis Michelle Auriel Jaya Sutioso, Chelsy Aurelia Jaya Sutioso dan Given Aurelio Jaya Sutioso atas dukungan dan doanya selama penulisan tesis ini; saudara-saudara penulis, Yenny Hamzah S.E., Lie Johnny Limowa S.E., Fanny Limowa S.Ak., Fonny Limowa S.Com, dan Sonny Limowa S.E., dan ipar-ipar penulis Selvy Kusbin, Agustono S.Com., Helni Ferliani yang selalu

memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan kuliah dan tesis ini.

Melalui kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Hasanudin, Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu S.Sos., M. A., Wakil Rektor Bidang Akademik Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M. P., Wakil Rektor Bidang Perencanaan Keuangan dan infrastruktur Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M. Phil, Ph. D., Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaandan Alumni Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M. Kes., Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph. D.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset, dan Inovasi Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S. H, M. H, Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S. H., M. H, dan Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S. H., M. H.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S. H., M. H.
4. Komisi penasehat yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini,

Bapak Prof. Dr. Muhadar, S. H. M. S. Selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Zulkifli Aspan, S. H., M. H. Selaku pembimbing pendamping.

5. Komisi Penguji yang telah memberikan saran dalam penyusunan tesis ini Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S. H.,M. H., Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S. H., M. H, dan Ibu Dr. Nur Azisa, S. H., M.H.
6. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas hasanuddin yang selama ini telah membantu dalam perkuliahan maupun penyelesaian tesis ini.
7. Seluruh staf dan Karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis, terkhusus Ibu Alfiah Firdaus. S.T., dan Bapak Aksa.
8. Teman-teman seperjuangan tesis, Febert Pinontoan S. H., Lydwina Steffany S. H, Alex Horisanto S. H., Edy Parajai S. H., Kevin Hangdoyo S. H., atas motivasi, semangat dan bantuannya selama ini.
9. Teman-teman seperjuangan Autentik 2017 atas kebersamaannya selama menempuh ilmu Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dengan segala keterbatasan yang dimiliki, penulis tidak dapat memberikan balasan yang setimpal kecuali memohon kepada Tuhan Yang

Maha Esa untuk senantiasa menjaga, melindungi, dan membalas segala bentuk pertolongan dan pengorbanan tulus mereka. Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak luput dari berbagai kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk perbaikan dan kesempurnaan di masa mendatang.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di bidang pendidikan khususnya di bidang Kenotariatan dan bagi penerapan di masyarakat luas.

Makassar, 17 Januari 2021

Penulis

ABSTRAK

Lie Lintje Limowa, B022171040, Implikasi Yuridis Tidak Dibayarkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Dibimbing oleh Muhadar dan Zulkifli Aspan)

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (2) Menganalisis dan menjelaskan mengenai pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tidak dibayarkan oleh PPAT dapat diindikasikan sebagai tindak pidana korupsi.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan yurisprudensial yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum yang diperoleh, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder kemudian dianalisis secara kualitatif dan kemudian dideskripsikan lebih lanjut.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa bahwa: (1) Pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris/ PPAT dalam pembayaran BPHTB hanya sebatas melaksanakan tugas dan kewenangannya untuk memastikan bahwa wajib pajak telah menjalankan kewajibannya berdasarkan bukti-bukti yang akan diserahkan kepada PPAT sebelum menandatangani akta yang berhubungan dengan hak atas tanah atau bangunan. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 24 ayat 1 Undang-Undang No 21 tahun 1997 tentang BPHTB. (2) Pembayaran BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT termasuk dalam tindak pidana korupsi karena telah merugikan keuangan negara, yang mana keuangan negara seharusnya telah diterima ke dalam khas negara ternyata tidak benar-benar diterima karena dalam pelaksanaannya didasarkan pada bukti penerimaan yang dipalsukan.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tindak Pidana Korupsi

ABSTRACT

Lie Lintje Limowa, B022171040 Juridical Implications of Non-Payment of Duties on Acquisition of Rights to Land and Buildings by Land Deed Maker Officials (Supervised by Muhadar and Zulkifli Aspan)

This study aims to (1) analyze and explain the implementation of the duties and authorities of Land Deed Making Officials in the payment of Duties on Acquisition of Rights on Land and Buildings, (2) Analyze and explain the payment of Duties on Acquisition of Rights on Land and Buildings that are not paid by PPAT can be indicated as a criminal act of corruption.

This research uses normative legal research type, namely reviewing legislation, legal theories, and jurisprudence related to the issue to be discussed. The legal materials obtained, both primary legal materials and secondary legal materials are then analyzed qualitatively and then described further.

The results of the research show that: (1) The implementation of the duties and authority of notaries / PPAT in BPHTB payments is only limited to carrying out their duties and authority to ensure that the taxpayer has carried out his obligations based on the evidence to be submitted to the PPAT before signing the deed relating to land or building rights. This is as stipulated in article 24 paragraph 1 of Law No. 21 of 1997 concerning BPHTB. (2) BPHTB payments that are not paid by PPAT are included in the criminal act of corruption because it has harmed the state's finances, which the state's finances should have been received into the typical state turned out not to be accepted because in its implementation it was based on falsified evidence of acceptance.

Keywords: Land and Building Rights Acquisition Fee, Notary, Land Deed Official, Corruption Crime

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Orisinalitas	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Keuangan Negara.....	17
1. Pengertian Keuangan Negara.....	17
2. Ruang Lingkup Keuangan Negara	21
3. Sumber Keuangan Negara	23
B. Pajak Sebagai Sumber Keuangan negara	25
1. Pengertian Pajak	25
2. Unsur-unsur Pajak	28
3. Dasar Hukum Pemungutan Pajak.....	29
4. Fungsi Pajak.....	31
5. Sistem Pemungutan Pajak.....	32
C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	34
1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	34
2. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	40
3. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	42
D. Kewenangan PPAT dalam Pembayaran BPHTB	45
1. Pengertian PPAT	45
2. Tugas dan Kewenangan PPAT.....	48

E. Tindak Pidana Korupsi	51
1. Pengertian Tindak Pidana Korupsi	51
2. Bentuk-bentuk Tindak Pidana Korupsi	53
3. Unsur-unsur Tindak Pidana Korupsi	55
F. Landasan Teori	59
1. Teori Kewenangan	59
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	62
G. Kerangka Pikir	66
H. Definisi Operasional	68
BAB III METODE PENELITIAN	69
A. Tipe Penelitian	69
B. Pendekatan Penelitian	69
C. Bahan Hukum Penelitian	70
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	72
E. Analisis Bahan Hukum	73
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A. Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	75
1. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	79
2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	82
B. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Tidak Dibayarkan Oleh PPAT Dapat Diindikasikan Sebagai Tindak Pidana Korupsi	91
1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Keuangan Negara	91
2. Unsur-Unsur Tindak Pidana Korupsi	93
BAB V PENUTUP	111
A. Kesimpulan	111
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	114
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kehidupan sehari-hari, manusia tidak pernah terlepas dari kodratnya yaitu sebagai makhluk sosial, Aristoteles mengatakan bahwa manusia itu adalah "*Zoon Politicon*". Hans Kelsen menurut Soediman Kartohadiprodo menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "*Zoon Politicon*" adalah "*man is social and political being*" artinya bahwa manusia itu adalah makhluk sosial yang berarti makhluk yang dikodratkan hidup dalam kebersamaan dengan sesamanya dalam masyarakat. Kehidupannya di masyarakat, manusia perlu berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, sehingga dari interaksi tersebut melahirkan suatu norma yang disepakati dan dipatuhi bersama untuk mengatur dan menjamin keharmonisan hidup.¹

Falsafah hidup berbangsa dan bernegara di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, aturan-aturan yang tercantum didalamnya bertujuan agar masyarakat Indonesia dapat hidup sejahtera. Untuk mencapai hidup sejahtera, negara membutuhkan dana yang tentu saja tidak sedikit untuk membiayai berbagai keperluan pembangunan. Sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN),

¹ Yunita Budi Chrissann dan Amin Purnawan, 2017, *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Magelang*, Jurnal Akta Volume 4 Nomor 3, UNSILA, Semarang, hlm. 339

pemasukan dana yang di terima oleh negara diperoleh dari dalam negeri, antara lain dari Penerimaan Minyak dan Gas, Pajak dan Bukan Pajak.

Sumber pendapatan dana yang paling potensial bagi negara bersumber dari penerimaan pajak, karena besarnya pajak bertumbuh seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Penerimaan diluar pajak seperti dari sektor minyak dan gas sesuai dengan hukum alam, jika terus-menerus dieksploitasi cenderung akan berkurang dan pada akhirnya akan habis.

Menurut Adriani sebagaimana diterjemahkan oleh R. Santoso Brotodiharjo, pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya berdasarkan peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.²

Mengingat besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu untuk lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Sampai saat sekarang ini telah terdapat berbagai macam jenis pajak yang dipungut di antaranya adalah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak

² R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung, 2013, hlm. 2

Pertambahan Nilai (PPn), Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Barang Mewah, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sebagainya.

Sebagai Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan. Yang menjadi peristiwa/keadaan/perbuatan yang melahirkan kewajiban pembayaran pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.³

Dasar hukum pemungutan atas pajak BPHTB adalah berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.⁴

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

⁴ Indonesia, Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kewajiban menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sesuai juga dengan kandungan yang terdapat dalam bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Seiring perkembangannya kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada Tahun 2000 dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang diubah adalah dengan diperluasnya cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Salah satu pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB adalah PPAT berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB bahwa "Yang menjadi Objek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan", dengan kata lain objek dari BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan.

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak objektif atau pajak kebendaan di mana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang

menjadi subjek pajak. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton yang mengatakan bahwa Objek dari BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.⁵

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subjek hukum oleh Undang-Undang dan oleh peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan. Dalam konteks hukum pajak, tindak pidana pajak diartikan suatu peristiwa atau tindakan melanggar hukum atau Undang-Undang Pajak yang dilakukan oleh seseorang yang tindakannya tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan oleh Undang-Undang Pajak telah dinyatakan sebagai suatu perbuatan pidana yang dapat dihukum.

Adanya tindak pidana perpajakan ini dapat dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Pelanggaran terhadap kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh Wajib Pajak sepanjang menyangkut tindakan administrasi perpajakan dikenakan sanksi administrasi, sedangkan yang menyangkut

⁵ Wirawan B. Ilyas & Richard Burton, *Hukum Pajak, Edisi Revisi*, Salemba Empat, Jakarta, 2004., hlm. 90

tindak pidana di bidang perpajakan, dikenakan sanksi pidana. Adapun untuk mengetahui telah terjadinya suatu tindak pidana di bidang perpajakan maka perlu dilakukan pemeriksaan untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data dan atau keterangan lainnya untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.⁶

Terdapat berbagai perbuatan pidana atau tindak pidana atau pelanggaran pajak yang dapat dikenakan sanksi pidana. Salah satu contoh pelanggaran pajak yang pernah muncul di media massa dan menimbulkan kerugian keuangan negara adalah kasus manipulasi Faktur Pajak Fiktif, Kasus ini terjadi karena Wajib Pajak terbukti menggunakan dokumen Faktur Pajak tidak sesuai dengan transaksi yang sebenarnya. Wajib Pajak menerbitkan Faktur Pajak tetapi tidak diikuti dengan adanya transaksi jual beli barang yang sebenarnya adalah fiktif. Penerbit Faktur Pajak yang tidak diikuti dengan transaksi jual beli yang benar tentu saja akan merugikan negara dari sisi penerimaan pajak.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan, bahwa apabila seseorang dengan sengaja memperlihatkan pembukuan, pencatatan atau dokumen lain yang palsu atau dipalsukan seolah-olah

⁶ Jun Caidan Amelia Tobing, Tindak Pidana Perpajakan Oleh Wajib Pajak, dalam <http://baltyra.com>, diakses pada tanggal 03 Desember 2020

benar, sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara, dipidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling tinggi 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar. Sementara itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, walaupun pelakunya telah memenuhi unsur merugikan keuangan negara dan perekonomian negara, ancaman hukumannya bervariasi karena Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sendiri menganut sanksi pidana minimum dan maksimum khusus.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagai hukum pidana khusus yang memuat tentang hukum pidana formil dan materiil telah memadai sebagai perangkat hukum untuk memberantas korupsi, baik yang bersifat preventif maupun represif. Undang-Undang tersebut berfungsi sebagai sarana prevensi mengingat ancaman pidananya sangat berat sehingga dapat membangkitkan rasa takut orang untuk berbuat atau melakukan tindak pidana korupsi.

Lebih lanjut, dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, bagi pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima pengalihan masing-masing telah ada ketentuan yang mengatur dan menetapkan dalam peraturan yang berbeda mengenai kewajiban

masing-masing pihak dalam hal pembayaran. Tujuan adanya ketentuan ini adalah agar dapat memaksimalkan penerimaan pajak bagi kas negara.⁷

Bagi pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan PPh Final berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Sejak perubahan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ini, maka setiap pengalihan atas tanah dan bangunan yang terjadi akan dikenakan pajak PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sementara itu, bagi penerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan BPHTB.

Pajak Penghasilan (PPh) yang dikenakan terhadap penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan (selanjutnya disebut PPh-PHTB) merupakan objek Pajak Penghasilan. Kemudian, bagi pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 85 sampai dengan Pasal 94. Dengan demikian dari penjelasan di atas, diketahui bahwa dalam transaksi atau peristiwa peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, BPHTB dikenakan hanya kepada pembeli atau penerima perolehan hak tanah dan/atau bangunan.

⁷ Kartasapoetra G, *Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaannya*, Bina Aksara, Jakarta, 1989., hlm. 10

Perolehan hak atas tanah yang telah bersertifikat yang dilakukan para pihak harus dibuat dengan menggunakan akta otentik dan dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena peralihan hak atas tanah itu, merupakan salah satu perbuatan hukum yang dibuat dengan akta otentik oleh PPAT, maka salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), barulah pembuatan dan penandatanganan akta tersebut dapat dilaksanakan, dan kewajiban PPAT melaporkan pembuatan akta itu kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) (sekarang KPP Pratama) yang wilayah kerjanya meliputi tempat tanah dan/atau bangunan yang dimaksud berada selambat-lambatnya adalah pada tanggal 10 bulan berikutnya.

BPHTB yang terutang harus sudah dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana telah disebutkan. Ketentuan mengenai waktu pembayaran pajak oleh pembeli ini dipertegas lagi dengan kewajiban bagi PPAT, dan Pejabat Lelang Negara untuk menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang menjadi kewajibannya (Pasal 24 Undang-Undang No 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dan bagi PPAT dan Pejabat Lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk

setiap pelanggaran (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan).

Demi menjaga kemungkinan agar tidak terjadinya penundaan pembayaran pajak, biasanya pembayaran pajak yang menjadi kewajiban penjual maupun pembeli dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan dilakukan pada hari dan tanggal akta jual belinya ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, dan demi menjaga kepastian pembayaran pajak tersebut dilakukan oleh para pihak, biasanya PPAT yang bersangkutan dengan sukarela membantu para pihak untuk membayarkan pajak tersebut kepada instansi yang berwenang melalui Kantor Pos atau Bank.

Pada penelitian ini, terdapat transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang pembayaran BPHTBnya dititipkan oleh penerima tanah dan/atau bangunan kepada PPAT, namun dalam kenyataannya, Notaris/PPAT yang telah menerima penitipan pembayaran BPHTB tersebut tidak pernah melakukan pembayaran BPHTB ke Negara. Dalam kasus ini, apabila diuraikan terdapat dua kemungkinan tindak pidana yaitu tindak pidana pemalsuan dokumen dan tindak pidana korupsi karena adanya dugaan tindakan yang merugikan keuangan Negara.

Bahwa setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara, adalah perbuatan melanggar hukum (korupsi) sebagaimana

terdapat dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *Jo.* Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yaitu setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara. Penyalahgunaan wewenang dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *Jo.* Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi diperuntukkan bagi subjek atau pelaku delik pejabat atau pegawai negeri.

Hal tersebut berbeda dengan melawan hukum dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *Jo.* Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Dalam Pasal 2 ini setiap orang meliputi orang atau korporasi, khusus untuk subjek delik orang meliputi semua orang minus atau tidak termasuk pejabat atau pegawai negeri. Delik korupsi penyalahgunaan wewenang terdapat dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *Jo.* Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yaitu setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Jo. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi terdapat unsur menyalahgunakan kewenangan yang secara implisit penyalahgunaan wewenang *inheren* (sama) dengan melawan hukum, sebab penyalahgunaan wewenang essensinya merupakan perbuatan melawan hukum. Unsur melawan hukum merupakan gennya, sementara penyalahgunaan wewenang adalah spesiesnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan tesis dengan judul **Implikasi Yuridis Tidak Dibayarkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan dua masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah pelaksanaan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikaitkan dengan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?
2. Apakah pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tidak dibayarkan oleh PPAT dapat diindikasikan sebagai tindak pidana?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan Tesis ini adalah :

1. Tujuan Umum

Untuk mengembangkan kemampuan diri dalam menyampaikan dan menuliskan pikiran secara langsung dan secara sistematis dalam suatu karya ilmiah serta untuk mengembangkan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Kenotariatan serta sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata 2 (dua) di Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk menganalisis pelaksanaan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikaitkan dengan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- b. Untuk menganalisis pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tidak dibayarkan oleh PPAT dapat diindikasikan sebagai tindak pidana korupsi.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penulisan ini kiranya dapat memberikan manfaat baik yang bersifat teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretik

Hasil penulisan kiranya dapat memberikan pemahaman serta pengetahuan baru dan menambah khasanah pengetahuan tentang

pembayaran pajak terhutang terhadap asas konsesualisme dalam jual beli tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktik

Manfaat-manfaat yang diharapkan penulis dari seluruh penulisan ini adalah:

- a. Manfaat bagi akademisi, yaitu hasil penulisan ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi pada perpustakaan dan bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum.
- b. Manfaat bagi Praktisi, dapat dijadikan masukan dan sumber informasi bagi pemerintah dan lembaga yang terkait. Karya tulis ini juga dapat dijadikan sumber informasi dan referensi bagi para praktisi khususnya di bidang PPAT.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan ditemukan adanya penelitian terdahulu yang bertema serupa dengan penelitian ini, yakni:

Tesis atas nama Intifada Atin Nisya dengan judul pertanggungjawaban pidana atas penyalahgunaan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) oleh PPAT (PPAT)". Penelitian ini berbeda dengan tesis tersebut yang meneliti tentang *ratio decidendi* putusan pengadilan terkait dengan perkara penyalagunaan pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh PPAT, sedangkan penelitian ini kendatipun juga meneliti mengenai penyalahgunaan pembayaran BPHTB

oleh PPAT sebagai dasar, namun penulis lebih berfokus kepada terpenuhinya unsur Tindak Pidana Korupsi dalam perbuatan PPAT tersebut berdasarkan Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi.

Tesis oleh Fahmi Alamsyah dari Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya dengan judul Peran PPAT dalam Penerapan *Self-Assessment System* Pada Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTN) Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / Se / Iv / 2013 (Studi di Kota Batu). Berdasarkan judul di atas, terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan tesis yang telah disusun oleh Fahmi Alamsyah, yaitu pada objek kajian yang mengkaji terkait Penerapan *Self-Assessment System* berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / Se / Iv / 2013, sedangkan penelitian penulis objek kajiannya yaitu indikasi adanya tindak pidana korupsi sebagai akibat tidak dibayarkannya BPHTB yang dilakukan oleh PPAT.

Jurnal oleh Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan pada Jurnal Akta Volume 4 Nomor 3 September 2017 dengan judul Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) *Online* Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Magelang. Penulisan jurnal tersebut berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, karena dalam jurnal tersebut yang menjadi pokok kajian yaitu peran PPAT dalam pemungutan BPHTB secara *online*, sementara dalam tesis ini yang

menjadi objek kajian yaitu indikasi adanya tindak pidana korupsi sebagai akibat tidak dibayarkannya BPHTB yang dilakukan oleh PPAT.

Berdasarkan hal di atas, keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, rasional, objektif serta terbuka, hal ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah sehingga dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk dikritisi yang sifatnya konstruktif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Keuangan Negara

1. Pengertian Keuangan Negara

Menurut M. Ichwan, keuangan negara adalah rencana kegiatan secara kuantitatif (dengan angka-angka di antaranya diwujudkan dalam jumlah mata uang), yang akan dijalankan untuk masa mendatang lazimnya satu tahun mendatang.⁸

Menurut Geodhart, keuangan negara merupakan keseluruhan Undang-Undang yang ditetapkan secara periodik yang memberikan kekuasaan pemerintah untuk melaksanakan pengeluaran mengenai periode tertentu dan menunjukkan alat pembiayaan yang diperlukan untuk menutup pengeluaran tersebut.⁹

Selanjutnya Arifin P. Soeria Atmadja mendefinisikan keuangan negara dari segi pertanggungjawaban oleh pemerintah, bahwa keuangan negara yang harus dipertanggungjawabkan oleh pemerintah adalah keuangan negara yang hanya berasal dari APBN. Sehingga yang dimaksud dengan keuangan negara adalah keuangan yang berasal dari APBN.

Arifin P. Soeria Atmadja menggambarkan dualisme pengertian keuangan negara, yakni pengertian keuangan negara dalam arti yang luas

⁸ W. Riawan Tjandra, *Hukum Keuangan Negara*, PT. Grasindo, Jakarta., 2006, hlm. 1-2

⁹ Alfin Sulaiman, *Keuangan Negara pada BUMN dalam Perspektif Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2011., hlm. 20

dan pengertian keuangan negara dalam arti yang sempit.¹⁰ Pengertian keuangan negara dalam arti luas yang dimaksud adalah keuangan yang berasal dari APBN, APBD, Keuangan Unit-unit Usaha Negara atau perusahaan-perusahaan milik negara dan pada hakikatnya seluruh kekayaan negara. Sedangkan pengertian keuangan negara dalam arti sempit adalah keuangan yang berasal dari APBN saja.

Lebih lanjut Van der Kemp mendefinisikan keuangan negara sebagai semua hak yang dapat dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu (baik berupa uang maupun barang) yang dapat dijadikan milik negara berhubungan dengan hak-hak tersebut. Sedangkan Otto Ekstein, dalam *public finance* mengemukakan bahwa keuangan negara adalah bidang yang mempelajari akibat dari anggaran belanja atas ekonomi, khususnya akibat dari dicapainya tujuan ekonomi yang pokok pertumbuhan, keadilan, dan efisiensi.¹¹

Pertama kali pengertian keuangan negara terdapat pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (selanjutnya disebut dengan UUPTPK), khususnya tercantum dalam penjelasan umum bukan pada Batang Tubuh UUPTPK. Pengertian keuangan negara berdasarkan UUPTPK adalah seluruh

¹⁰ Arifin P. Soeria Atmadja, *Mekanisme Pertanggungjawaban Keuangan Negara*, PT. Gramedia, Jakarta, 1986., hlm. 49

¹¹ Otto Ekstein, *Keuangan Negara*, Bina Aksana, Jakarta, 1981., hlm.15

kekayaan negara, dalam bentuk apapun, yang dipisahkan atau yang tidak dipisahkan, termasuk di dalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena;

- a. Berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggungjawaban pejabat lembaga negara, baik di tingkat pusat maupun di daerah;
- b. Berada dalam penguasaan, pengurusan, dan pertanggungjawaban badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, yayasan, badan hukum, dan perusahaan yang menyertakan modal pihak ketiga berdasarkan perjanjian dengan negara.

Setelah itu, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (selanjutnya disebut UUKN), keuangan negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.

Pengertian keuangan negara dalam Pasal 1 angka 1 UUKN memiliki substansi yang dapat ditinjau dalam arti luas dan dalam arti sempit. Keuangan negara dalam arti luas meliputi hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, termasuk barang milik negara yang tidak tercakup dalam anggaran negara. Sementara itu, keuangan negara dalam arti sempit hanya terbatas pada hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, termasuk barang milik negara yang tercantum dalam anggaran negara untuk tahun yang bersangkutan.

Tujuan diadakannya pemisahan secara tegas substansi keuangan negara dalam arti luas dengan substansi keuangan negara dalam arti sempit agar ada keseragaman pemahaman. Pengertian keuangan negara sebagaimana tercantum pada penjelasan umum UUKN adalah sebagai berikut;

- a. Dari sisi objek, yang dimaksud dengan keuangan negara meliputi semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kebijakan dan kegiatan dalam bidang fiskal, moneter, dan pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.
- b. Dari sisi subjek, yang dimaksud dengan keuangan negara adalah meliputi seluruh subjek yang memiliki/ menguasai objek sebagaimana tersebut di atas yang dimiliki negara, dan/atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, perusahaan negara/d daerah, dan badan lain yang ada kaitannya dengan keuangan negara.
- c. Dari sisi proses, keuangan negara mencakup seluruh rangkaian kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan objek sebagaimana tersebut di atas mulai dari perumusan kebijakan dan pengambilan keputusan sampai dengan pertanggungjawaban.
- d. Dari sisi tujuan, keuangan negara meliputi seluruh kebijakan, kegiatan, dan hubungan hukum yang berkaitan dengan pemilikan

dan/atau penguasaan objek sebagaimana tersebut di atas dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara.

2. Ruang Lingkup Keuangan Negara

Pada hakikatnya, keuangan negara sebagai sumber pembiayaan dalam rangka pencapaian tujuan negara tidak boleh dipisahkan dengan ruang lingkup yang dimilikinya. Oleh karena ruang lingkup itu menentukan substansi yang dikandung dalam keuangan negara. Sebenarnya keuangan negara harus memiliki ruang lingkup agar terdapat kepastian hukum yang menjadi pegangan bagi pihak-pihak yang melakukan pengelolaan keuangan negara.

Ketika berbicara mengenai hukum keuangan negara, berarti membicarakan ruang lingkup keuangan negara dari aspek yuridis. Ruang lingkup keuangan negara Berdasarkan Pasal 2 UUKN adalah sebagai berikut;

- a. Hak negara untuk memungut pajak, mengeluarkan dan mengedarkan uang, dan melakukan pinjaman;
- b. Kewajiban negara untuk menyelenggarakan tugas layanan umum pemerintahan negara dan membayar tagihan pihak ketiga;
- c. Penerimaan Negara;
- d. Pengeluaran Negara;
- e. Penerimaan Daerah;
- f. Pengeluaran Daerah;

- g. kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/ perusahaan daerah;
- h. Kekayaan pihak lain yang dikuasai oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan dan/atau kepentingan umum;
- i. Kekayaan pihak lain yang diperoleh dengan menggunakan fasilitas yang diberikan pemerintah.

Bidang pengelolaan keuangan negara yang demikian luas dapat dikelompokkan dalam sub bidang pengelolaan fiskal, sub bidang pengelolaan moneter, dan sub bidang pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, ruang lingkup keuangan negara meliputi:¹²

a. Pengelolaan moneter

Hal ini dilakukan melalui serangkaian kebijakan di bidang moneter. Kebijakan moneter adalah kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah agar ada keseimbangan yang dinamis antara jumlah uang yang beredar dengan barang dan jasa yang tersedia di masyarakat.

b. Pengelolaan Fiskal

Pengelolaan fiskal meliputi fungsi-fungsi pengelolaan kebijakan fiskal dan kerangka ekonomi makro, penganggaran, administrasi perpajakan,

¹² www.bppk.depkeu.go.id/webpegawai/index.php? Diakses pada tanggal 01 Desember 2020

administrasi kepabean, perbendaharaan, dan pengawasan keuangan. Kebijakan fiskal adalah kebijakan yang dilakukan pemerintah berkaitan dengan penerimaan (pendapatan) dan pengeluaran (belanja) pemerintah.

c. **Pengelolaan Kekayaan Negara**

Khusus untuk proses pengadaan barang kekayaan negara, yang termasuk pengeluaran negara telah diatur secara khusus dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah. Di samping itu terdapat pula kekayaan negara yang dipisahkan (pengelolaannya diserahkan kepada perusahaan yang seluruh modalnya/ sahamnya dimiliki oleh negara). Perusahaan semacam ini biasa disebut Badan Usaha Milik Negara dan Lembaga-Lembaga Keuangan Negara (BUMN/BUKD).

3. Sumber Keuangan Negara

Menurut Suparmoko Penerimaan Negara diartikan sebagai penerimaan pajak, penerimaan yang diperoleh dari hasil penjualan barang dan jasa yang dimiliki dan dihasilkan oleh pemerintah, pinjaman pemerintah dan mencetak uang. Penerimaan dari sektor Pajak ini sendiri dapat digunakan untuk sumber keuangan Negara dan keuangan daerah yang nantinya berfungsi sebagai dana untuk meningkatkan sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh masyarakat dan bangsa untuk meningkatkan kesejahteraan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, yang dimaksud dengan keuangan negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Dari sisi objek, keuangan negara meliputi semua hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kebijakan dan kegiatan dalam bidang fiskal, moneter, dan pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan, serta segala sesuatu, baik berupa uang, maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Dari sisi subjek, keuangan negara meliputi seluruh objek sebagaimana tersebut di atas yang dimiliki negara dan/atau dikuasai oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, perusahaan negara/d daerah, dan badan lain yang ada kaitannya dengan keuangan negara. Dari sisi proses, keuangan negara mencakup seluruh rangkaian kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan objek sebagaimana tersebut di atas mulai dari perumusan kebijakan dan pengambilan keputusan sampai pertanggungjawaban. Dari sisi tujuan, keuangan negara meliputi seluruh kebijakan, kegiatan dan hubungan hukum yang berkaitan dengan pemilikan dan/atau penguasaan objek sebagaimana tersebut di atas dalam rangka penyelenggaraan

pemerintahan negara. Salah satunya adalah pendapatan negara dari sektor pajak.¹³

Pendapatan negara yang bersumber dari sektor pajak adalah hal yang utama dan BPHTB merupakan salah satu sektor pendapatan yang bersumber dari pajak, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan BPHTB) merupakan salah satu pajak baru yang dipungut oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah kabupaten/kota di Indonesia. Penerapan BPHTB sebagai pajak daerah diatur secara keseluruhan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Disamping dari pajak ada beberapa sumber pendapatan negara yang mempunyai pengertian yang sama dengan pajak yaitu bea dan cukai. Pajak bea dan cukai merupakan peralihan suatu kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah.

B. Pajak sebagai Sumber Keuangan Negara

1. Pengertian Pajak

Pada dasarnya pajak merupakan salah satu perwujudan dan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana serta peran masyarakat dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Dalam hal ini pajak dipungut oleh negara untuk menjalankan roda pemerintahan demi menjamin kelangsungan hidup serta meningkatkan mutu kehidupan bangsa Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar

¹³Fathurrohman, *Pengertian Keuangan Negara dan Ruang Lingkup Hukum Keuangan Negara*, 2018, diakses dari: <https://bpkad.banjarkab.go.id/index.php/2018/03/07/pengertian-keuangan-negara-dan-ruang-lingkup-hukum-keuangan-negara/>.

Tahun 1945 yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan turut serta melaksanakan ketertiban dunia.

Secara umum pajak adalah iuran wajib anggota masyarakat kepada negara karena Undang-Undang dan atas pembayaran tersebut pemerintah tidak memberikan balas jasa yang langsung dapat ditunjuk¹⁴. Pajak adalah satu komponen pendapatan yang sangat penting bagi perkembangan dan pembangunan bangsa. Di sini pajak digunakan untuk pembiayaan pembangunan dan untuk diberikan lagi kepada masyarakat dalam bentuk subsidi. Sebagai sumber pendapatan negara pajak merupakan fundamental dalam menentukan suatu anggaran untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran dalam pembangunan.

Dari perspektif ekonomi pajak dipahami sebagai sumber daya sektor privat beralih ke sektor publik, pemahaman ini merupakan gambaran adanya perubahan situasi tentang pajak menjadi berubah pertama berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa dan kedua bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat¹⁵

Selanjutnya banyak sarjana yang memberikan definisi mengenai pajak, menurut P.J.A. Adriani "Pajak adalah iuran kepada negara (yang

¹⁴ Bambang Prakosa Kesit, *Pajak dan Retribusi Daerah* 2005, Ull. Press, Yogyakarta., hlm 1

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 1

dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya berdasarkan peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”¹⁶ Lebih lanjut A.J. Van den Tempel yang menyebutkan bahwa:¹⁷

De prestatie in geld of goed, welke de overheid volgens algemene door haar opgestelde normen, met gebruikmaking van haar politieke macht, verkrijgt van particuliere huishoudingen, zonder dat hier tegenover een in het individuele geval aan wijsbare tagenprestatie staat.

Pajak adalah prestasi dalam bentuk uang atau barang yang diperoleh penguasa dari rumah tangga swasta dengan kekuasaan politik tanpa ada jasa balik yang dapat ditunjukkan untuk setiap hal tersendiri.

Sedangkan definisi pajak Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), 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 keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari beberapa definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya berdasarkan peraturan perundang-

¹⁶ Brotodihardjo, Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Edisi Keempat*, Refika Aditama, Bandung., 2003, hlm. 2

¹⁷ Tunggul Anshari Setia Negara, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang., 2005, Hlm. 6

undangan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

2. Unsur-Unsur Pajak

Dari penjelasan definisi yang dikemukakan oleh para sarjana, maka dapat disimpulkan definisi-definisi tersebut mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹⁸

- a. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib)

Artinya: setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.

- b. Pajak dapat dipaksakan

Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah

¹⁸ Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, PT. Eresco, Bandung, 1979., hlm. 23-24

disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.

c. Berdasarkan Undang-Undang

pajak dipungut berdasarkan kekuatan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah Undang-Undang.

d. Tanpa Imbalan (kontraprestasi)

Artinya: setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

e. Untuk kepentingan masyarakat

Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

3. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Hukum Pajak harus memberikan jaminan kepastian hukum dan jaminan keadilan yang tegas, baik untuk negara selaku pemungut pajak (fiskus) maupun kepada rakyat selaku pembayar pajak (Wajib Pajak)¹⁹ Indonesia menganut paham hukum segala sesuatu yang menyangkut pajak

¹⁹ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak, Cetakan ketiga*, PT Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1999., hlm. 21

harus ditetapkan dalam undang-undang, hal ini tercantum dalam Pasal 23A

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi:

”Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang”. Lebih lanjut dalam penjelasannya dikatakan:” oleh karena penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan Undang-Undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).

Terkandung makna bahwa setiap pajak (termasuk Bea dan Cukai) yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang, agar dapat menjamin hubungan hukum antara negara dengan warganya yang berkewajiban untuk membayar pajak. Ketentuan Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang merupakan sumber formal dari hukum Pajak, di dalamnya terkandung makna falsafah pajak. Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Tahun 1945 mengandung arti yang sangat mendalam yaitu menetapkan nasib rakyat, oleh karenanya segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat harus ditetapkan dengan persetujuan wakil-wakil rakyat di DPR. Diberlakukannya Undang-Undang terhadap setiap pemungutan pajak adalah untuk memberikan jaminan hukum kepada Wajib Pajak agar keadilan dapat diterapkan. Sehingga dalam pembuatan peraturan pajak diusahakan agar mencerminkan rasa keadilan bagi Wajib Pajak, sebab tingkat kehidupan masyarakat serta daya pikul setiap anggota masyarakat tidaklah sama, karena ada yang mampu dan ada yang tidak mampu.²⁰

²⁰ R. Santoso Brotodiharjo, Op. Cit., hlm 32 - 33

4. Fungsi pajak

Pada permulaan abad ke-20 mulai maraknya pembahasan mengenai perpajakan, akan tetapi jauh sebelum itu sebenarnya masalah perpajakan sudah dikenal oleh masyarakat kita yaitu pada zaman raja-raja yang menerima berbagai upeti dari rakyat dan/atau negara-negara jajahannya. Artinya secara tidak langsung raja-raja tersebut memperlakukan upeti sebagai sumber dana bagi berbagai keperluan Negara, hal ini memberikan pengertian kepada kita bahwa dahulu negara telah mengandalkan pemasukan dana yang dipungut dari anggota masyarakatnya untuk negara, fungsi ini yang dikenal dengan fungsi *budgetair*.

Fungsi *budgetair* dari pajak adalah sebagai alat pemerintah Untuk menghimpun dana dari masyarakat untuk berbagai kepentingan pembiayaan pembangunan negara. Fungsi lain dari pajak adalah fungsi *regulerend* yaitu fungsi untuk turut mengatur serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan dunia usaha demi tercapainya kesejahteraan bangsa dan Negara, serta tercapainya keseimbangan perekonomian dan politik. Fungsi *regulerend* dari Pajak dapat menggunakan cara dengan mengatur tarif pajak setinggi-tingginya atau menurunkan tarif serendah-rendahnya ataupun menyesuaikan tarif pajak sesuai dengan kondisi masyarakatnya, apabila hal tersebut diperlukan untuk mendukung keseimbangan/perkembangan perdagangan di negara kita.

5. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :

a. Sistem Official Assessment (*official assessment system*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang.

Adapun ciri-ciri dari *Official Assessment System* adalah sebagai berikut:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus;
- 2) Wajib pajak bersifat pasif;
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus. Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda²¹ Kelemahan dari sistem ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan berpemerintahan²²

b. Sistem *Self-Assessment (Self-Assessment System)*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Negara yang menganut sistem ini adalah Amerika

²¹ Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak, Buku A, Seri Buku Ajar*, diktat kuliah, Depok, 2000., hlm. 31-32

²² Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999., hlm. 24

Serikat, Jepang dan Indonesia.²³ Contohnya : Pengenaan PPh dan BPHTB.

c. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

Sistem withholding adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem *Pay as You Earn* (PYE) dan *Pay as You Go* (PYGO) yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi.²⁴ Contohnya di Indonesia: Pengenaan PPh Pasal 21 Undang-Undang nomor 17 Tahun 2000. tentang. Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.²⁵

²³ Rukiah Handoko *Op. Cit.*, hlm. 32

²⁴ *Ibid*, hlm. 32

²⁵ Waluyo & Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan PerUndang-undangan Perpajakan)*, Salemba Empat, Jakarta, 1999., hlm. 91

C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mulai diberlakukan di Indonesia sejak Tahun 1998. Pada memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan disebutkan bahwa bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi secara sosial dan juga memenuhi kebutuhan papan serta alat untuk berinvestasi yang dapat menguntungkan bagi kehidupan bermasyarakat secara umum dan bagi pemiliknya secara khusus. Oleh karena itu bagi seseorang yang mendapatkan atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan sudah merupakan kewajiban untuk menyerahkan beberapa persen dari hasil yang telah dinikmatinya kepada negara selaku penguasa yang mengusahakan tanah ataupun bangunan yang ada dan berdiri di wilayah negara Indonesia dalam bentuk pungutan pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Seperti yang telah diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonansi Bea Balik

Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291. Objek Bea Balik Nama (BBN) berdasarkan ordonansi tersebut adalah:

- a. Semua perjanjian harta tetap yang terletak atau berada di Indonesia
- b. Akta pendaftaran dan pemindahan kapal
- c. Semua peralihan karena warisan atau legaat dari harta tetap atau kapal yang terdaftar yang ditinggalkan oleh orang-orang yang mempunyai tempat tinggal terakhir di Indonesia²⁶

Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap ada perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat. Pengertian dari harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatsblaad* 1834 Nomor 27.²⁷

Berlakunya UUPA membawa konsekuensi, bahwa pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah tidak dapat dilaksanakan, karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah berdasarkan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut oleh Undang-Undang

²⁶ Muhammad, *PBB, BPHTB & BEA MATERAI: Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, & Bea Materai*, PT. Indeks, Jakarta, 2005 hlm. 126

²⁷ Heru Supriyanto, *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai*, PT. Indeks, Jakarta, 2010., hlm. 111

Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian sejak berlakunya UUPA, Bea Balik Nama (BBN) atas tanah tidak dipungut lagi.

Pemberlakuan pemungutan BPHTB merupakan pengganti dari pada bea balik nama atas harta tetap yang berupa hak atas tanah yang pernah berlaku pada masa penjajahan belanda. Setelah sekian lama tidak dilakukan pemungutan kembali oleh pemerintah maka dengan melihat suatu perkembangan yang terjadi di Indonesia serta kebutuhan suatu negara demi terlaksananya pembangunan yang makmur maka pada Tahun 1998 melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB pemungutan BPHTB diberlakukan kembali, kemudian beberapa tahun kemudian pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia melakukan perubahan dan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tersebut dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

Selanjutnya BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas dasar perolehan hak atas tanah dan bangunan dan pada dasarnya dikenakan kepada subjek hukum yaitu orang dan atau badan yang menerima perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi di wilayah negara Indonesia. Perolehan hak atas tanah merupakan suatu perolehan suatu hak yang didasarkan atas adanya suatu perbuatan atau peristiwa di mana

karena suatu perbuatan hukum seseorang atau badan akan secara sadar melakukan suatu perbuatan hukum untuk mengalihkan haknya kepada pihak lain yang menerima misalnya dalam hal jual beli, hibah dan lain-lain, sedangkan peralihan hak karena suatu peristiwa hukum terjadi apabila karena adanya peristiwa hukum, misalnya kematian yang mengakibatkan adanya pewarisan.

Upaya pemenuhan suatu negara berkaitan dengan anggaran untuk dapat berlangsungnya kehidupan negara adalah salah satunya bersumber dari pemungutan pajak, pajak merupakan salah satu pendapatan suatu negara yang digunakan untuk pembangunan agar terciptanya kemakmuran masyarakat. Pendapatan negara yang bersumber dari sektor pajak adalah hal yang utama dan BPHTB merupakan salah satu sektor pendapatan yang bersumber dari pajak, Pajak BPHTB merupakan salah satu pajak baru yang dipungut oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah kabupaten/kota di Indonesia. Penerapan BPHTB sebagai pajak daerah diatur secara keseluruhan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Selain dari pajak ada beberapa sumber pendapatan negara yang mempunyai pengertian yang sama dengan pajak yaitu bea dan cukai. Pajak bea dan cukai merupakan peralihan suatu kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah. BPHTB secara gramatikal tersusun dari beberapa kata yaitu: Bea, Perolehan, Hak, Tanah dan Bangunan yang berdasarkan kamus besar bahas Indonesia masing-masing memiliki arti sebagai berikut :

- a. Kata bea dapat diartikan dalam dua pengertian yaitu :
 - 1) Pajak; cukai;
 - 2) Biaya atau ongkos
- b. Kata perolehan diartikan memperoleh
- c. Kata hak diartikan milik atau kepunyaan
- d. Kata tanah diartikan sebagai permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperoleh suatu negara atau menjadi daerah negara.
- e. Kata bangunan yang artinya yang didirikan; yang dibangun Jadi dari arti kata tersebut maka secara gramatikal bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat disimpulkan memiliki pengertian pajak yang harus dibayar oleh seseorang atau badan yang memperoleh hak atau kepemilikan tanah dan/atau bangunan.

Dari pengertian yang dijelaskan di atas maka terdapat tiga hal yang harus diketahui dan dipahami untuk memperjelas mengenai pengertian BPHTB, ketiga hal tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan hukum atau suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan orang atau badan memperoleh hak atas tanah dan bangunan.
- b. Hak atas bangunan yang dimaksud adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang pokok agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1965 Tentang Rumah

Susun serta ketentuan peraturan Undang-Undang yang berlaku lainnya.

- c. Surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau surat setoran pajak daerah adalah surat yang diperoleh oleh wajib pajak untuk digunakan sebagai alat untuk melaporkan pajak yang terhutang dan untuk melakukan pembayaran pajak ke kas negara melalui Bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan pengertian tentang pajak BPHTB terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 disebutkan bahwa "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan". Selanjutnya dalam angka 42 ditentukan bahwa "Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan". Dijelaskan lagi dalam angka 43 bahwa "Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan".

Pengertian di atas baik secara gramatikal maupun secara Undang-Undang memiliki kesamaan yaitu keduanya menegaskan bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang mendasarkan terhadap objek perolehan hak atas tanah dan bangunan,

BPHTB atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan di mana pajak terhutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.²⁸

2. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Subjek Pajak BPHTB tercantum dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut :

²⁸ Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek, Edisi I ,Cet. I*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003., hlm 59

- a. Yang menjadi Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- b. Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak berdasarkan Undang-Undang ini. Berdasarkan ayat (1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.²⁹

Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB. Sedangkan yang dimaksud dengan Badan berdasarkan ayat (1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsil, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.³⁰

²⁹ Redaksi Sinar Grafika, *Seri Perpajakan PBB*, Sinar Grafika, Jakarta., hlm. 82

³⁰ Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hlm. 72

3. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek BPHTB diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang berbunyi : “yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan“. Lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) diterangkan bahwa: Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:

a. Pemindahan hak karena:

1) Jual Beli

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli.

2) Tukar Menukar

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.

3) Hibah

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

4) Hibah Wasiat

Yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

5) Waris

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

6) Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.

7) Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

8) Penunjukan Pembeli Dalam Lelang

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seorang atau suatu badan hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

9) Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap

Yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.

10) Penggabungan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.

11) Perolehan Hak karena Peleburan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.

12) Pemekaran Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.

13) Perolehan Hak karena Hadiah

Yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

1) Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

2) Pemberian Hak Baru Di Luar Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

D. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

1. Pengertian PPAT

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menjelaskan pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut A.P. Parlindungan PPAT adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta akta yang diterbitkan merupakan akta-akta

otentik³¹. Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain:

- a. Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- b. Pasal 1 angka (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.
- c. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
- d. Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah

³¹ A.P Parlindungan, *Hukum Agraria serta Landreform*, Bunga Rampai, Bandung, 1989., hlm. 131

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”.

- e. Pasal 1 angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut 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”.

Apabila dikaji dari kelima definisi tentang PPAT di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta mengenai hak atas tanah. Awal mula PPAT dikategorikan sebagai pejabat umum didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), namun baik di dalam UUHT maupun peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana disebutkan di atas tidak memberikan penjabaran mengenai konsepsi atau pengertian tentang pejabat umum.

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Tugas PPAT

Demi kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu BPN. Keberadaan pejabat dalam tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan karena pejabat tersebut merupakan pelaksana tugas-tugas personifikasi negara.³² Dapat dikatakan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari BPN, yang khusus mengenai pembuatan akta-akta hak atas tanah yang merupakan syarat formil dalam pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran hak atas tanah, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menentukan: “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Berdasarkan pasal ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, namun tidak menyebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa yang menjadi tugas PPAT dalam pendaftaran tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 Peraturan

³² Adrian Sutedi, *op.cit.* hlm. 88

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu:

- 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.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada 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; dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding atau Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

b. Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah pada dasarnya memperoleh kekuasaan yang diberikan oleh hukum untuk membuat akta. Kewenangan itu, berkaitan dengan :

- 1) Pemindahan hak atas tanah;
- 2) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- 3) Pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- 4) Surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, pada Pasal 3 diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

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.

PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Kewenangan PPAT Khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Akta yang dibuatnya adalah:

PPAT dan PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara adalah wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Dalam hal demikian, keberadaan jabatan PPAT dalam sistem ketatanegaraan sifatnya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting, karena pada dasarnya baik PPAT (umum), PPAT Sementara dan PPAT Khusus bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mewujudkan tertib administrasi

E. Tindak Pidana Korupsi

1. Pengertian Tindak Pidana Korupsi

Dari segi semantik korupsi berasal dari bahasa Inggris yaitu *corrupt*, yang berasal dari perpaduan dua kata dalam bahasa latin yaitu *com* yang berarti bersama-sama dan *rumpere* yang berarti pecah atau jebol. Istilah korupsi juga bisa dinyatakan sebagai suatu perbuatan tidak jujur atau

penyelewengan yang dilakukan karena adanya suatu pemberian. Dalam prakteknya, korupsi lebih dikenal sebagai menerima uang yang ada hubungannya dengan jabatan tanpa ada catatan administrasinya. Arti korupsi menurut Poerwadarminta disimpulkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia³³: “Korupsi ialah perbuatan yang buruk seperti penggelapan uang, penerimaan uang sogok dan sebagainya”

Secara hukum pengertian Korupsi adalah tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tindak pidana korupsi. Adapun tindak pidana korupsi merupakan salah satu bagian dari hukum pidana khusus di samping mempunyai spesifikasi tertentu yang berbeda dengan hukum pidana umum, seperti adanya penyimpangan dalam hukum acara serta apabila ditinjau dari materi yang diatur. Maka tindak pidana korupsi secara langsung maupun tidak langsung dimaksudkan menekan seminimal mungkin terjadinya kebocoran dan penyimpangan terhadap keuangan dan perekonomian negara.

Tindak Pidana Korupsi memiliki pengertian yang hampir sama dengan korupsi. Tindak Pidana Korupsi berdasarkan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi *Jo.* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi adalah sebagai berikut:

³³ <https://kbbi.web.id/korupsi> diakses tanggal 01 desember 2020

- a. Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999).
- b. Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999).

2. Bentuk-bentuk Tindak Pidana Korupsi

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi *Jo.* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang pemberantasan tindak pidana korupsi, dapat diuraikan mengenai jenis-jenis tindakan yang tergolong suatu tindak pidana korupsi, sebagai berikut:

- a. Korupsi yang terkait dengan kerugian Negara
 - 1) Melawan hukum untuk memperkaya diri dan dapat merugikan Negara adalah korupsi;
 - 2) Menyalahgunakan kewenangan untuk menguntungkan diri sendiri dan dapat merugikan keuangan negara adalah korupsi.

- b. Korupsi yang terkait dengan suap-menyuap
 - 1) Menyuar pegawai negeri adalah korupsi;
 - 2) Menyuar pegawai negeri karena jabatannya adalah korupsi;
 - 3) Pegawai negeri menerima suap adalah korupsi;
 - 4) Pegawai negeri menerima hadiah yang berhubungan dengan jabatannya adalah korupsi;
 - 5) Menyuar hakim adalah korupsi; Menyuar advokat adalah korupsi;
 - 6) Hakim dan advokat menerima suap adalah korupsi;
 - 7) Hakim menerima suap adalah korupsi;
 - 8) Advokat menerima suap adalah korupsi.
- c. Korupsi yang terkait dengan penggelapan dalam jabatan
 - 1) Pegawai negeri menggelapkan uang atau membiarkan penggelapan adalah korupsi;
 - 2) Pegawai negeri memalsukan buku untuk pemeriksaan administrasi adalah korupsi;
 - 3) Pegawai negeri merusakkan bukti adalah korupsi;
 - 4) Pegawai negeri membantu orang lain merusakkan bukti adalah korupsi.
- d. Korupsi yang terkait dengan perbuatan pemerasan
 - 1) Pegawai negeri memeras adalah korupsi;
 - 2) Pegawai negeri memeras pegawai negeri yang lain adalah korupsi.

- e. Korupsi yang terkait dengan perbuatan curang
 - 1) Pemborong berbuat curang adalah korupsi;
 - 2) Pengawas proyek membiarkan perbuatan curang adalah korupsi;
 - 3) Rekanan TNI/Polri berbuat curang adalah korupsi;
 - 4) Pengawas rekanan TNI/Polri berbuat curang adalah korupsi;
 - 5) Penerima barang TNI/Polri membiarkan perbuatan curang adalah korupsi;
 - 6) Pegawai negeri menyerobot tanah negara sehingga merugikan orang lain adalah korupsi.
- f. Korupsi yang terkait dengan bentukan kepentingan dalam pengadaan;
- g. Korupsi yang terkait dengan gratifikasi.

3. Unsur- Unsur Tindak Pidana Korupsi

Tindak pidana korupsi secara garis besar memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum,
- b. Penyalahgunaan kewenangan, kesempatan, atau sarana,
- c. Memperkaya diri sendiri, orang lain, atau korporasi, dan
- d. Merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.

Unsur-unsur tindak pidana korupsi lengkapnya dilihat dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi *Jo.* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Tindak Pidana Korupsi. Secara umum dari rumusan Pasal 2 dan Pasal 3 yaitu:

Rumusan Pasal 2 ayat 1 adalah:

“Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp.1.000.000.000. (satu miliar rupiah).

Unsur-unsur Pasal 2 ayat (1) adalah:

- a. Melawan Hukum.
- b. Memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi.
- c. Dapat merugikan keuangan/perekonomian negara.

Uraian unsur-unsur di atas sebagai berikut:

- a. Melawan Hukum:

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang PTPK bahwa “Yang dimaksud dengan “secara melawan hukum” dalam pasal ini mencakup perbuatan melawan hukum dalam arti formil maupun dalam arti materiil, yakni meskipun perbuatan tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun apabila perbuatan tersebut dianggap tercela karena tidak sesuai dengan rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat, maka perbuatan tersebut dapat dipidana.” Sifat melawan hukum formal artinya semua bagian yang tertulis dari rumusan delik telah dipenuhi, maka perbuatan itu dianggap telah melawan hukum.³⁴

³⁴ Amiruddin, *Korupsi dalam Pengadaan Barang dan Jasa*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010., hlm. 152

Sedangkan, sifat melawan hukum materiel artinya melanggar atau membahayakan kepentingan hukum yang hendak dilindungi oleh pembentuk Undang-Undang dalam rumusan delik tertentu. Setelah putusan MK tanggal 24 Juli 2006 Nomor 003/PUU-IV/2006, membawa konsekuensi logis terhadap pengertian “melawan hukum” dalam Undang-Undang PTPK. Semula, pengertian “melawan hukum” dalam tindak pidana korupsi adalah mencakup pengertian melawan hukum formil dan materil, menjadi pengertian melawan hukum formil saja.

b. Memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi:

Berdasarkan Undang-Undang PTPK tidak ada keterangan atau penjelasan mengenai arti “memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi”. Untuk menelaahnya dari sudut pandang bahasa, “memperkaya...” berasal dari suku kata “kaya”. “kaya” artinya mempunyai harta yang banyak atau banyak harta. “Memperkaya” artinya menjadikan lebih kaya. Untuk dapat dikatakan “memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi” dalam Pasal 2 UNDANG-UNDANG PTPK diisyaratkan bahwa perolehan atau penambahan kekayaan itu harus nyata ada.

c. Dapat Merugikan Keuangan Negara atau Perekonomian Negara

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang PTPK dinyatakan bahwa kata “dapat” sebelum frasa “merugikan keuangan negara atau perekonomian negara” menunjukkan bahwa tindak pidana korupsi

cukup dengan dipenuhinya unsur-unsur perbuatan yang sudah dirumuskan bukan dengan timbulnya akibat.

Fokus dari delik formil (*formiel delict*) adalah perbuatan, bukan akibat sebagaimana delik materil (*materiel delict*). Pada delik formil tidak perlu dicari hubungan kausal (*conditio sinequanon*) antara akibat dengan perbuatan, yang penting adalah perbuatan tersebut melawan hukum atau tidak.

Sebelum mengulas lebih lanjut mengenai unsur-unsur tindak pidana korupsi terlebih dahulu perlu dipahami perbedaan antara istilah "*bestandeeel*" dan "*element*", kedua istilah ini dalam bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai unsur, namun ada perbedaan prinsip diantara kedua istilah tersebut. *Element* dalam suatu tindak pidana mengandung arti unsur-unsur yang terdapat dalam suatu tindak pidana. Unsur tersebut baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Sedangkan *bestandeeel* mengandung arti unsur tindak pidana yang secara *expenssiv verbis* tertuang dalam suatu rumusan delik atau perbuatan pidana. Dengan kata lain *element* tindak pidana meliputi unsur yang tertulis dan unsur yang tidak tertulis, sedangkan *bestandeeel* hanya meliputi unsur tindak pidana tertulis saja³⁵ Menurut van Bummelen dan van Hattum hanya unsur yang tertulis saja yang merupakan unsur tindak pidana. Sehingga yang harus dibuktikan oleh jaksa penuntut umum di depan persidangan hanyalah *Bestandeeel*.

³⁵ P.A.F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Baru, Bandung, 1990., hlm. 168

F. Landasan Teori

1. Teori Kewenangan

Konsep kewenangan diawali dari ciri khas suatu negara yaitu adanya kekuasaan yang memiliki kewenangan. Miriam Budiardjo dalam bukunya mengemukakan bahwa kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*).³⁶ Selain itu, Miriam Budiardjo mengemukakan bahwa kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan negara agar negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau negara.³⁷

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi. Sebegitu pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan bahwa "*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*".³⁸ Dari pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian

³⁶Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 35

³⁷*Ibid.*

³⁸Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 65.

bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata negara dan hukum administrasi.

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. *Authority* dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*.³⁹ (kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik). Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum; komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya; dan komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).⁴⁰

Sejalan dengan pilar utama negara hukum yaitu asas *legalitas* (*legaliteits beginselen* atau *wetmatigheid van bestuur*), atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat

³⁹*Ibid.*

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 66.

dua cara untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu atribusi dan delegasi, kadang-kadang juga mandat ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.⁴¹ Demikian juga pada setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu:⁴²

1) Kewenangan Atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

2) Kewenangan Delegatif

Kewenangan delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan

⁴¹*Ibid.*, hlm. 70.

⁴²*Ibid.*, hlm. 70-75.

perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

3) Kewenangan Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Teori tanggung jawab hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the theory of legal liability*, bahasa Belanda, disebut *de theorie van wettelijke aansprakelijkheid*, sedangkan dalam bahasa Jerman, disebut dengan *die theorie der haftung* merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain. Ada tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, yang meliputi Teori, Tanggung jawab, dan hukum.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara),

menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.⁴³ Pengertian tanggung jawab secara rinci, disajikan berikut ini. Algra mengartikan tanggung jawab atau *verantwoordelijkheid* adalah “Kewajiban memikul pertanggungjawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum maupun dalam bidang administrasi.” Ada dua jenis tanggung jawab dalam definisi ini, yakni tanggung jawab hukum, dan tanggung jawab administrasi.

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku tindak pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun kerja kealpaannya.⁴⁴ Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi dan/atau menjalankan pidana. Tanggung jawab hukum dapat dikategorikan dalam bidang tanggung jawab, yaitu perdata, pidana, dan administrasi.

Munculnya tanggung jawab di bidang perdata adalah disebabkan oleh subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum itu tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai

⁴³Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 889

⁴⁴Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *loc.cit*

pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1346 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Keuntungan yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian; dan
- 2) Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Begitu juga dalam hal subjek hukum melakukan perbuatan melawan hukum, maka subjek hukum yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Timbulnya ganti rugi ini disebabkan subjek hukum yang bersangkutan melakukan kesalahan terhadap subjek hukum lainnya. Kesalahan berupa subjek hukum melakukan perbuatan hukum melawan hukum. Berdasarkan Hoge Raad 1919 yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang:

- 1) Melanggar hak orang Lain. Yang dimaksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hanya hak – hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain – lain, dan hak – hak absolut, seperti hak kebendaan, oktroi, nama perniagaan, hak cipta, dan lain;
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang-undangan;

- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat; dan
- 4) Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, yaitu : (1) aturan – aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya, dan (2) aturan -aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingannya sendiri. Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *liabelity based on fault*, dan *strict liability*.

Liabelity based on fault (prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan), baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban, yang berarti jika tidak terbukti adanya kesalahan tidak ada kewajiban memberikan ganti rugi. Perintah untuk membuktikannya ini diintrodusir dalam Pasal 1865 KUH Perdata.⁴⁵

Ketentuan ini mensyaratkan pihak penggugat membuktikan adanya kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh tergugat. Untuk membuktikan adanya kesalahan itu, maka pihak penggugat harus

⁴⁵Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.cit*, hlm. 210

membuktikannya berdasarkan alat-alat bukti, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1866 KUH Perdata.

Strict liability (prinsip tanggung jawab mutlak), diartikan sebagai kewajiban mutlak yang dihubungkan dengan ditimbulkannya kerusakan. Salah satu ciri utama tanggung jawab mutlak tidak adanya persyaratan tentang perlunya kesalahan. Pihak penggugat tidak perlu membuktikan tergugat bersalah, namun pihak tergugatlah yang harus membuktikannya.⁴⁶

G. Kerangka Pikir

Adanya tindakan PPAT yang tidak melakukan pembayaran BPHTB yang telah dititipkan kepadanya oleh wajib pajak dengan cara melakukan pemalsuan terhadap bukti pembayaran BPHTB menjadi salah satu alasan penulis mengangkat judul Implikasi Yuridis Tidak Dibayarkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh PPAT. Pada penelitian ini akan fokus mengkaji terkait pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT dalam pembayaran BPHTB dengan menggunakan tiga indikator, yaitu tugas PPAT, kewenangan PPAT, dan pembayaran BPHTB. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji terkait indikasi adanya tindak pidana yang dilakukan oleh PPAT dengan tidak membayarkan BPHTB yang dititipkan oleh wajib pajak kepadanya. Secara umum, yang akan dicapai melalui penelitian ini yaitu terwujudnya penegakan hukum yang efektif dalam pembayaran BPHTB. Berikut digambarkan kerangka pikir di bawah.

⁴⁶Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuat Akta*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 111

Bagan Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

- 1) Tugas PPAT yaitu 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;
- 2) Kewenangan PPAT yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kewenangan lain yang dimiliki selain membuat akta;
- 3) Pembayaran BPHTB yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh PPAT dalam rangka membantu penghadap sebagai wajib pajak untuk membayarkan BPHTB yang menjadi kewajibannya;
- 4) Unsur-unsur tindak pidana korupsi yang dimaksud yaitu sebagaimana dimaksud dalam UU Tipikor yaitu setiap orang atau korporasi; melawan hukum; memperkaya diri sendiri, orang lain atau suatu korporasi; dan dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara;
- 5) Kaitan BPHTB dengan keuangan negara yaitu BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan negara sebesar 20% yang diselenggarakan oleh daerah dan menjadi bagian dari pendapatan asli daerah sebesar 80%.