

**TESIS**

**ANALISIS HUKUM PENINGKATAN NILAI OBJEK PAJAK TIDAK KENA  
PAJAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

***LEGAL ANALYSIS OF NON-TAXABLE TAX OBJECT VALUE  
INCREASE IN LAND PURCHASE TRANSACTIONS***



**Oleh :**

**ALVI ANGGRIANI**

**NIM. B022192021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

**HALAMAN JUDUL**

**ANALISIS HUKUM PENINGKATAN NILAI OBJEK PAJAK TIDAK KENA  
PAJAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

***LEGAL ANALYSIS OF NON-TAXABLE TAX OBJECT VALUE  
INCREASE IN LAND PURCHASE TRANSACTIONS***

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Dalam  
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan Oleh:

**ALVI ANGGRIANI**

**B022192021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

**TESIS**

**ANALISIS HUKUM PENINGKATAN NILAI OBJEK PAJAK TIDAK  
KENA PAJAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

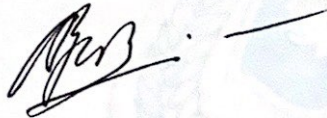
Disusun dan diajukan oleh:

**ALVI ANGGRIANI  
B022192021**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 18 Agustus 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

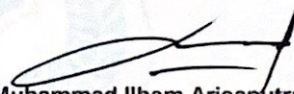
Menyetujui:

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.  
NIP.195701011986011001

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.  
NIP. 198408182010121005

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



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

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.  
NIP.19731231 199903 1 003



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Alvi Anggriani  
NIM : B022192021  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **ANALISIS HUKUM PENINGKATAN NILAI OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH** adalah benar-benar karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 1 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



**Alvi Anggriani**  
**B022192021**

## UCAPAN TERIMAKASIH



Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala puji dan syukur kehadiran Allah ﷻ yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa peneliti haturkan salam dan salawat atas junjungan Nabi Muhammad ﷺ sehingga proses belajar mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin sampai dengan penulisan tesis dengan judul “Analisis Hukum Peningkatan Tarif Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah” ini dapat diselesaikan dengan baik. *Alhamdulillah.*

Penghargaan yang setinggi-tingginya peneliti persembahkan kepada orang-orang yang telah menyebutkan nama peneliti di setiap sujudnya, Ayahanda H. Abdul Rokhim dan Ibunda Hj. Umi Sholekhah yang dengan ikhlas, sabar dan penuh kasih sayang selalu mendoakan peneliti hingga sampai pada tahap ini. Tak lupa peneliti haturkan terima kasih kepada suami saya yang tersayan Ahmad Farhanul Fariz yang senantiasa memberikan dukungan tenaga, modal, dan moral guna penyelesaian penyusunan tesis ini. Serta adik saya Muhammad Fajar Arta Sanjaya dan Ayah Mohamad Farid Wadjdi dan mama Ita Iftitah yang selalu memberikan dukungan untuk menyelesaikan penelitian ini.

Peneliti menyadari, begitu banyak kendala dan hambatan dalam menyelesaikan tesis ini. Namun, berkat arahan, bimbingan dan dukungan

dari berbagai pihak, tesis ini dapat terselesaikan dengan baik meskipun tak dapat dipungkiri masih banyak kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati peneliti menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam kepada Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, segala kesabaran, bantuan, bimbingan, nasihat, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada peneliti. Rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya peneliti sampaikan pula kepada Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku penguji, Dr. Naswar, S.H., M.H. selaku penguji dan Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih juga peneliti sampaikan kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M. Kes., Ph. D, Sp.BM(K) (Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan), Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. (Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan), Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum. (Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi), Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. (Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis);
2. Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M. A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku

Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof.Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;

3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
5. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi dengan baik;
6. Bapak Hendra Surya Putra selaku Kepala Bidang Perencanaan Dan Pengembangan Pendapatan Daerah Kab. Jember yang memberikan bantuan dan informasi terkait dengan penulisan tesis ini.
7. Bapak Mardi selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember yang telah mempermudah peneliti untuk mendapatkan informasi dan bersedia untuk dilakukan wawancara terkait dengan penulisan tesis ini.
8. Bapak Mohamad Faridj Wadjudi selaku Camat di Kecamatan Rambipuji yang telah membantu dan mempermudah peneliti dalam mendapatkan informasi.

9. Teruntuk mami Indri dan ibu Sasti sahabat saya di S2 Kenotariatan dan saudara terlove saudari hilmiah, hajrahwati gama, dan liza zabri terima kasih atas segala perhatian, dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada peneliti
10. Terima kasih untuk Keluarga Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Kelas A yang tidak bisa peneliti sebutkan satu-satu;
11. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin VERUM 2019 terima kasih atas kebersamaannya dan dukungan selama ini.
12. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang turut membantu serta menyumbangkan pemikirannya kepada peneliti dalam menyelesaikan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi maupun dari segi penulisan. Oleh karena itu dengan ikhlas dan terbuka peneliti mengharapkan saran, masukan dan kritikan yang bersifat membangun. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Makassar, 06 Agustus 2023

**Alvi Anggriani**



## **ABSTRAK**

**ALVI ANGGRIANI (B022192021)**, Analisis Hukum Peningkatan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (dibimbing oleh Achmad Ruslan dan Muhammad Ilham Arisaputra).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) untuk menganalisis Kebijakan Pengenaan Peningkatan Tarif NPOPTKP Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jember dan (2) untuk menganalisis Kewenangan Pemda Kabupaten Jember Dalam Penetapan Peningkatan Tarif NPOPTKP Di Kabupaten Jember.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jember dan kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Jember. Jenis dan sumber datanya dari data primer, data sekunder dan data tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode Studi lapangan dengan cara turun langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan teknik wawancara dan pengisian kuisisioner mengenai penerapan pajak progresif tanah di Kabupaten Jember. Selanjutnya data yang didapatkan akan dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan (1) Pengaturan pengenaan peningkatan jumlah nilai objek pajak tidak kena pajak dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Jember telah diatur sesuai dengan undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah dan Peraturan Bupati Jember Nomor 45 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati No. 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menetapkan bahwa adanya pemberlakuan pembayaran pajak progresif dengan besaran nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak diberikan hanya satu kali untuk setiap wajib pajak dalam satu tahun kalender (2) Kewenangan pemerintah daerah Kabupaten Jember dalam penetapan peningkatan tarif nilai objek pajak tidak kena pajak telah diterapkan berdasarkan dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah serta memberikan diskresi dalam penetapan tarifnya kepada pemerintah daerah.

**Kata kunci:** Jual-beli, NPOPTKP, Pajak, Tanah

## ABSTRACT

**ALVI ANGGRIANI (B022192021)**, Legal Analysis Of Non-Taxable Tax Object Value Increase In Land Purchase Transactions (supervised by Achmad Ruslan dan Muhammad Ilham Arisaputra).

This study aims to (1) analyze the Policy for Imposing an Increase in NPOPTKP Rates in Land Purchase Transactions in Jember Regency and (2) to analyze the Authority of the Regional Government of Jember Regency in Determining the Increase in NPOPTKP Rates in Jember Regency.

This type of research is empirical legal research. The research location is at the Jember Regency National Land Agency (BPN) office and the Jember Regency Regional Revenue Agency (BAPENDA) office. Types and sources of data from primary data, secondary data and tertiary data. Data collection techniques were carried out using the field study method by going directly to the research location using interview techniques and filling out questionnaires regarding the application of progressive land taxes in Jember Regency. Furthermore, the data obtained will be analyzed qualitatively and described prescriptively.

The results of the study show (1) The policy of imposing an increase in tariffs on the value of non-taxable tax objects in land buying and selling transactions in Jember Regency has been regulated in accordance with applicable laws and in accordance with existing regional regulations, namely in accordance with Jember Regent Regulation Number 45 of 2021 regarding Amendment to Regent Regulation No. 38 of 2011 concerning Procedures for Collection of Fees for Acquisition of Land and Building Rights which stipulates that the implementation of progressive tax payments with the amount of the acquisition value of non-taxable tax objects is given only once for each taxpayer in one calendar year (2) Authority of the local government of Jember Regency in determining the increase in tariffs on the value of non-taxable tax objects, it has been implemented pursuant to Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies to expand regional tax objects and regional levies and to provide discretion in determining tariffs to regional governments.

**Keywords:** Buying and selling, NPOPTKP, Tax, Land

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah .....	11
B. Fungsi Pajak.....	24
C. Sistem Pemungutan Pajak.....	26
D. Pajak di bidang Pertanahan .....	33
E. Asas-Asas Penyusunan Undang-Undang Pajak.....	34
F. Pajak Progresif Tanah.....	39
G. Landasan Teori .....	41
H. Kerangka Pikir.....	45
I. Definisi Operasional .....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>49</b>
A. Tipe Penelitian .....	49
B. Lokasi Penelitian .....	49
C. Jenis dan Sumber Data.....	50

D. Teknik Pengumpulan Data .....	51
E. Analisis Data .....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>53</b>
A. Peraturan Pengenaan Peningkatan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jember.....	53
B. Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Jember Dalam Penetapan Peningkatan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak Di Kabupaten Jember.....	76
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>87</b>
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran.....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>83</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Pendapatan Per Kapita Kabupaten Jember.....	90
----------	---	----



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Kerangka Jenis-Jenis Pajak Atas Tanah.....	38
-----------	--	----

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Surat Izin Penelitian
Lampiran 2.	Surat Telah Melakukan Penelitian
Lampiran 3.	Kuesioner
Lampiran 4.	Dokumentasi

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada setiap umat manusia dimuka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis yang tinggi, tetapi juga nilai filosofis, sosial, kultural, dan ekologis. Tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hamper semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, *Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria Di Indonesia*, Jurnal Yuridika : Volume 28 no 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2013, Hlm 1.

Di Indonesia, aturan hukum yang mengatur hukum pertanahan juga terbagi atas 2 (dua) yaitu, aturan hukum yang tertulis dan tidak tertulis. Aturan hukum yang tertulis dalam hal menguasai tanah, sesuai yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak menguasai dari negara dalam pasal ini memberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan maksud dari Pasal 2 ayat (2) UUPA, dapat dikatakan bahwa negara memiliki wewenang untuk mengatur pertanahan. Dengan adanya wewenang ini, pemerintah diharapkan dapat memakmurkan masyarakat Indonesia dalam aspek pertanahan. Tentu saja upaya pemerintah untuk memakmurkan masyarakat Indonesia memerlukan pajak untuk mendanai pemerintah dalam menjalankan program-program yang telah direncanakannya.

Di Indonesia terdapat jenis-jenis pajak yang dikenakan dalam hal tanah, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Penarikan pajak tersebut berupaya untuk memenuhi kedua fungsi pajak yakni sebagai sumber pendapatan pemerintah dan instrumen pengatur masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengenaan pajak BPHTB dipungut oleh pemerintah kabupaten atau kota yang dikenakan kepada individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan /atau bangunan.

Berdasarkan hal tersebut, agar pelaksanaan pemungutan pengenaan pajak di Kabupaten Jember dapat dilaksanakan dengan baik, efektif dan profesional maka, Pemerintah daerah Kabupaten Jember mengeluarkan Peraturan Bupati Jember No. 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selanjutnya, pada tahun 2014 dikeluarkan aturan perubahan untuk menyempurnakan aturan sebelumnya yaitu Peraturan Bupati Jember No. 5 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Jember No. 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Terdapat poin penting dalam perubahan peraturan tersebut khususnya tentang ketentuan mengenai tata cara pengembalian kelebihan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Perubahan terbaru terkait tata cara pemungutan BPHTB di Kabupaten Jember diatur dalam Peraturan Bupati Jember No. 45 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati No. 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan khususnya ketentuan mengenai dasar pengenaan, tarif dan



cara perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan tata cara pemungutan pajak. Peraturan Bupati terbaru ini sekaligus menegaskan mengenai pengenaan pajak progresif pengalihan hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 9 ayat 9, yaitu:

*“Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 7 dan ayat 8 diberikan hanya satu kali untuk setiap wajib pajak dalam 1 (satu) tahun kalender”*

Ketentuan Pasal 9 Ayat 9 sebagaimana disebutkan di atas memang tidak secara spesifik mengatakan adanya pemberlakuan pembayaran pajak progresif, tetapi besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak diberikan hanya satu kali untuk setiap wajib pajak dalam satu tahun kalender. Setiap individu di kabupaten Jember hanya boleh memiliki 1 (satu) tanah yang tidak kena pajak dalam satu tahun kalender, jadi apabila dalam satu tahun kalender tersebut seseorang memiliki 2 (dua) atau lebih tanah maka tidak akan dihitung nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak seperti di kota-kota lain. Dengan demikian, disinilah maksud adanya pemberlakuan atau pungutan pajak progresif di Kabupaten Jember.

Pada kenyataannya, implementasi Peraturan Bupati Jember itu sendiri mendapatkan keberatan oleh masyarakat Jember berupa penolakan pembayaran pajak atau hal lain yang menyalahi aturan sebagai warga negara yang wajib membayar pajak, sehingga menyebabkan adanya ketidakdisiplinan dari wajib pajak.

Fenomena yang terjadi di Kabupaten Jember adalah sebagian masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah yang kedua dengan cara menunda proses pendaftaran akta tanah yang akan ditandatangani agar tidak dapat memproses penomoran akta peralihan hak pada saat transaksi berlangsung di tahun yang sama dengan pendafrtan akta tanah yang pertama. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keuntungan berupa potongan NPOPTKP yang seharusnya tidak mereka dapatkan ketika mereka melakukan penomoran akta pada tahun yang sama. Uraian sebagaimana dijelaskan di atas merupakan bentuk penolakan berupa kecurangan terhadap Peraturan Bupati Jember Nomor 45 Tahun 2021.

BPHTB sebenarnya merupakan salah satu sumber penerimaan daerah berupa pajak daerah dan retribusi daerah yang ditujukan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan dan pemberdayaan kepada masyarakat, meingkatkan daya saing daerah, dan kemandirian daerah.<sup>2</sup> Namun dengan adanya tindakan berupa kecurangan yang dilakukan oleh masyarakat mengakibatkan terhambatnya pengembangan daerah yang harusnya dilakukan oleh pemerintah daerah dari hasil perolehan pajak yang mana Kabupaten Jember merupakan daerah yang memiliki potensi untuk dilakukan pengembangan menjadi kota wisata.

---

<sup>2</sup> Meirina Fajarwati, *Urgensi Perubahan Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jurnal Rechtsvinding, 2020, h. 1

Dari uraian latar belakang di atas sebagaimana yang telah penulis paparkan, maka faktor inilah yang melatarbelakangi penulis untuk mengangkatnya menjadi topik pembahasan dalam penulisan Tesis dengan judul **“ANALISIS HUKUM PENINGKATAN NILAI OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka masalah yang dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Peraturan Pengenaan Peningkatan NPOPTKP Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jember ?
2. Bagaimanakah Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Jember Dalam Penetapan Peningkatan NPOPTKP Di Kabupaten Jember?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis Kebijakan Pengenaan Peningkatan NPOPTKP Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jember;
2. Untuk menganalisis Kewenangan Pemda Kabupaten Jember Dalam Penetapan Peningkatan NPOPTKP Di Kabupaten Jember.

#### D. Manfaat Penelitian

1. Secara akademis atau teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih dalam hal pemikiran terkait dengan hukum Pajak khususnya mengenai Pajak pengalihan hak atas tanah;
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi serta masukan kepada pemerintah dan lembaga terkait untuk mengambil langkah kebijakan guna meningkatkan tata cara pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menunjukkan orisinalitas dan kebaruan dari penelitian ini, berikut penulis menguraikan beberapa hasil penelitian pascasarjana (Tesis) yang mempunyai relevansi dengan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, yaitu:

1. Tesis Belinda Siti Ayesha, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan, dengan judul “**Hak Pemungutan pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Studi Di Kantor Pelayanan Pajak Medan Kota)**”.

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah :<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Belinda Siti Ayesha, *Hak Pemungutan pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Studi Di Kantor Pelayanan Pajak Medan Kota)*, **Tesis** Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan.

- a. Apakah pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat dikenakan terhadap semua jenis tanah dan bangunan ?
- b. Bagaimana upaya yang dilakukan Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan terhadap pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ?
- c. Apakah kendala-kendala yang terdapat dalam pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut?

Dalam penelitian tersebut mendapatkan hasil bahwa pada prakteknya masih saja timbul sengketa antara wajib pajak dengan fiskus berkaitan dengan perhitungan pajak yang berlaku, oleh sebab itu masih ada keraguan apakah pemungutan pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan bisa diterapkan pada semua jenis tanah dan bangunan. Kemudian, pemungutan PPh dan BPHTB dapat diberlakukan penarikan pajak terhadap tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan hak atas rumah susun. Untuk pengajuan keberatan terhadap penarikan pajak tersebut hanya dapat dilakukan wajib pajak kepada direktur jenderal pajak atas sesuatu surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah.



Berbeda dengan penelitian pada penulisan ini meskipun keduanya membahas tentang perpajakan, namun pada penelitian yang akan dilakukan oleh penulis berfokus pada penerapan pajak progresif berdasarkan Peraturan Bupati yang berlaku pada suatu daerah yang dalam hal ini berlokasi di Kabupaten Jember

2. Tesis Fanny Dewi Sukmawari, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, dengan judul **“Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan,** Pokok masalah dalam Penelitian ini adalah :<sup>4</sup>
  - a. Apakah pengaturan mengenai pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan asas pemungutan pajak ?
  - b. Apa fungsi notaris atau pejabat pembuat akta tanah dalam pemungutan pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB) sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah?

---

<sup>4</sup> Tesis Fanny Dewi Sukmawari, *Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya.

Dari penelitian tersebut mendapatkan hasil bahwa ketentuan mengenai pembayaran pajak PPh dan BPHTB sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan asas kepastian guna meningkatkan kepatuhan para wajib pajak sehingga pendapatan negara dari sektor pajak dapat meningkat meskipun dalam penerapannya tidak mudah untuk dilaksanakan, dan juga tugas maupun fungsi dari notaris sebagai pembuat akta tanah dalam pemungutan pajak penghasilan PPh dan BPHTB sebelum penandatanganan akta peralihan atas tanah dan bangunan yaitu memberikan penyuluhan hukum yang telah diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf e UUIN kepada para pihak yang bersangkutan.

Berbeda dengan penulisan tesis pada penelitian ini yang berfokus pada penerapan pajak progresif pada tanah yang diterapkan pada suatu daerah tertentu dan bagaimana kebijakan tentang pajak progresif itu diberlakukan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah

Definisi pajak menurut Prof. Rochmat Soemitro adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran Umum. Unsur-unsur pajak yaitu:<sup>5</sup>

- a. Iuran rakyat kepada negara, yang berhak memungut pajak adalah negara, iuran berupa uang bukan barang.
- b. Berdasarkan undang-undang, pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara secara langsung dapat ditunjuk, dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 menjelaskan bahwa Pajak adalah kontribusi kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan

---

<sup>5</sup> Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012. hlm.

yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>6</sup>

UU Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa :<sup>7</sup>

*“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”.*

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah (yang selanjutnya disebut Pajak) adalah kontribusi wajib kepala daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang.<sup>8</sup>

Pada hakikatnya pajak merupakan salah satu kewajiban masyarakat kepada negara.<sup>9</sup> Idealnya, pajak dapat dianggap sebagai bentuk keikutsertaan masyarakat dalam membela dan membangun tanah air dan negara, karena dengan pajak maka negara kita bisa menjalankan fungsi-fungsinya, baik itu di bidang eksekutif

---

<sup>7</sup> Y. Sri Pudyatmoko, 2006, *Pengantar Hukum Pajak (Edisi Revisi)*, ANDI OFFSET PERPUSTAKAAN NASIONAL, Yogyakarta, Hlm.32

<sup>8</sup> Aristanti Widyaningsih, 2013, *Hukum Pajak dan Perpajakan (Dengan Pendekatan Mind Map)*, Alfabeta, Bandung, Hlm.216.

<sup>9</sup> David Mars, Marwati Riza dan Sri Susyanti Nur, 2021, *Keabsahan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Tanpa Disertai Surat Setoran Pajak*, Jurnal ALJ : AMSIR LAW JOURNAL, Volume 2, Issue 2, e-ISSN : 2715-9329.

(pemerintahan), legislatif (pengawasan) dan yudikatif (penegakan hukum) untuk menggapai dan mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam praktik dimasyarakat, pungutan pajak daerah sering kali disamakan dengan Retribusi daerah, hal ini didasarkan pemikiran bahwa keduanya merupakan pembayaran kepada pemerintah. Pandangan ini tidak sepenuhnya benar karena pada dasarnya terdapat perbedaan yang besar antara pajak dan retribusi daerah yang di pungut di tiap daerah di Indonesia.

Pungutan yang diberlakukan oleh pemerintah merupakan penarikan sumber daya ekonomi (secara umum dalam bentuk uang) oleh pemerintah kepada masyarakat guna membiayai pengeluaran yang dilakukan oleh pemerintah untuk melakukan tugas pemerintahan atau melayani kepentingan masyarakat. Penarikan pungutan yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakatnya, harus memenuhi syarat yaitu harus ada penetapan dari Undang-Undang atau peraturan lainnya, dapat dipaksakan, mempunyai kepastian hukum, dan adanya jaminan kejujuran dan integritas dari si pemungut (petugas yang telah di tunjuk oleh pemerintah) serta jaminan bahwa pungutan tersebut akan dikembalikan lagi kepada masyarakat, maka dengan adanya jaminan tersebut pungutan pajak daerah dapat dilaksanakan kepada masyarakat.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Marihot, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,

Secara umum pajak adalah pungutan dari masyarakat oleh negara (pemerintah) berdasarkan Undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali (kontra prestasi/balas jasa) secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan.<sup>11</sup> Hal ini menunjukkan bahwa pajak adalah pembayaran yang wajib dikenakan berdasarkan undang-undang yang tidak dapat dihindari bagi yang berkewajiban dan bagi mereka yang tidak mau membayar pajak dapat dilakukan paksaan. Dengan demikian, akan terjamin bahwa kas negara selalu berisi uang pajak berdasarkan Undang-undang yang akan menjamin adanya keadilan dan kepastian hukum bagi pembayar pajak sehingga pemerintah tidak dapat sewenang-wenang merupakan besarnya pajak.<sup>12</sup>

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan hukum tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan

---

2005, Hlm. 5

<sup>11</sup> Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas Dan Dasar Perpajakan, Edisi Revisi*, Redaksi Refika Aditama, Jakarta, 2010, Hlm.49

<sup>12</sup> *Op.Cit*, Marihot Siahaan, Hlm.7

daerah. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang diatur dan ditetapkan dengan peraturan daerah (Perda).

Ditinjau dari lembaga pemungutnya, pajak dibedakan menjadi dua, yaitu pajak pusat (disebut juga pajak negara) dan pajak daerah.<sup>13</sup> Pembagian pajak ini di Indonesia terkait dengan hierarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan menganut sumber pendapatan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Secara garis besar hierarki pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi dua yaitu, pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Kemudian pemerintah daerah dibagi menjadi dua, yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten / kota. Dengan demikian, setiap tingkatan pemerintah hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan menjadi kewenangannya, hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya tumpang tindih (perebutan kewenangan) dalam pemungutan pajak kepada masyarakat.<sup>14</sup>

Jenis pajak daerah terbagi menjadi dua bagian, yakni pajak pemerintah provinsi dan pajak pemerintah kabupaten/kota, yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah :

- a. Jenis pajak provinsi, terdiri atas:
  - 1) Pajak kendaraan bermotor
  - 2) Bea balik nama kendaraan bermotor

---

<sup>13</sup> Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak Edisi Terbaru*, Cetakan ke-5, Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, Hlm.22

<sup>14</sup> *Ibid*, Hlm.9

- 3) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor
- 4) Pajak air permukaan
- 5) Pajak rokok

b. Jenis pajak kabupaten/kota, terdiri atas:

- 1) Pajak hotel
- 2) Pajak restoran
- 3) Pajak hiburan
- 4) Pajak reklame
- 5) Pajak penerangan jalan
- 6) Pajak mineral bukan logam dan batuan
- 7) Pajak parkir
- 8) Pajak air tanah
- 9) Pajak sarang burung walis
- 10) Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan
- 11) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Pajak daerah sebagai sumber penerimaan daerah telah berlaku di Indonesia sejak awal kemerdekaan, sumber penerimaan ini terus dipertahankan sampai era otonomi daerah dewasa ini. Penetapan pajak daerah sebagai sumber penerimaan daerah telah ditetapkan dengan dasar hukum yang kuat, yaitu dengan undang-undang, khususnya undang-undang tentang pemerintahan daerah maupun pertimbangan keuangan antara pusat dan daerah.

Penetapan pajak daerah sebagai sumber penerimaan daerah dapat dilihat pada berbagai perundang-undangan dibawah ini, yaitu :<sup>15</sup>

- a. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1948 tentang pemerintahan daerah menetapkan bahwa yang menjadi pendapatan daerah adalah :

---

<sup>15</sup> Imam Soebechi (Hakim Agung), *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.51.



- 1) Pajak daerah
  - 2) Hasil perusahaan daerah
  - 3) Pajak negara yang diserahkan kepada daerah, dan
  - 4) Pendapat lain-lain, meliputi pinjaman, subsidi dan penyewaan barang milik daerah
- b. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1956 tentang pertimbangan keuangan antara negara dengan daerah-daerah yang berhak mengurus rumah tangganya sendiri, menetapkan bahwa yang menjadi penerimaan daerah adalah ada lima kelompok, yaitu :
- 1) Pajak Daerah
  - 2) Retribusi daerah
  - 3) Pendapatan yang diserahkan kepada daerah
  - 4) Hasil perusahaan daerah, dan
  - 5) Hal tertentu yang dapat diberikan ganjaran seperti subsidi dan sumbangan masyarakat.
- c. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1965 tentang pokok-pokok pemerintahan daerah, yang menetapkan bahwa sumber keuangan daerah adalah :
- 1) Hasil perusahaan daerah
  - 2) Pajak daerah
  - 3) Retribusi daerah
  - 4) Pajak negara yang diserahkan kepada daerah
  - 5) Hasil pajak pemerintahan kepada daerah
  - 6) Pinjaman
  - 7) Hasil usaha yang sesuai dengan kepribadian nasional
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di daerah, yang menetapkan bahwa sumber keuangan daerah adalah :

- 1) Pendapatan asli daerah (pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan daerah dan hasil usaha daerah)
  - 2) Pendapat dari pemberian pemerintah (sumbangan dari pemerintah dan sumbangan lain)
- e. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang pemerintahan di daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang pertimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah, menetapkan bahwa sumber keuangan daerah khususnya berdasarkan asas desentralisasi, pemerintah daerah memiliki sumber penerimaan dari empat kelompok sebagaimana berikut :
- 1) Pendapatan asli daerah (hasil pajak daerah, retribusi daerah, perusahaan daerah dan pendapatan asli daerah yang sah yaitu penjualan aset tetap daerah)
  - 2) Dana perimbangan, yaitu dana yang bersumber dari penerimaan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk membiayai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi
  - 3) Pinjaman daerah, yaitu semua transaksi yang mengakibatkan daerah menerima sejumlah uang atau manfaat bernilai uang dari pihak lain sehingga daerah tersebut dibebani kewajiban untuk membayar kembali, tidak termasuk kredit jangka pendek yang lazim terjadi dalam perdagangan.
- f. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah, menetapkan bahwa penerimaan keuangan daerah bersumber dari :
- 1) Pendapatan asli daerah (Pajak daerah, retribusi daerah juga termasuk hasil dari pelayanan umum, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan juga pendapatan lain yang sah.
  - 2) Dana perimbangan atau APBN
  - 3) Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Salah satu unsur perhitungan pajak yang akan menentukan besarnya pajak terutang yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah tariff pajak sehingga penentuan besarnya tariff pajak yang diberlakukan pada setiap jenis pajak daerah memegang peranan penting. Tarif pajak daerah yang dapat dipungut oleh pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 yang ditetapkan dengan pembatasan tariff paling tinggi, yang berbeda untuk setiap jenis pajak daerah, yaitu :<sup>16</sup>

- a. Tariff PKB & KAA ditetapkan paling tinggi 5 %
- b. Tariff BBNK & KAA ditetapkan paling tinggi 10 %
- c. Tarif PBBKB ditetapkan paling tinggi 5 %
- d. Tarif PPPABTAP ditetapkan paling tinggi 20 %
- e. Tarif pajak hotel ditetapkan paling tinggi 10 %
- f. Tarif pajak restoran ditetapkan paling tinggi 10 %
- g. Tarif pajak hiburan ditetapkan paling tinggi 35 %
- h. Tarif pajak reklame ditetapkan paling tinggi 25 %
- i. Tarif pajak penerangan ditetapkan paling tinggi 10 %
- j. Tarif pajak pengambilan bahan galian ditetapkan paling tinggi 20 %
- k. Tariff pajak parkir ditetapkan paling tinggi 20 %

---

<sup>16</sup> *Ibid*, Hlm.61

Walaupun ditetapkan batasan tarif pajak yang paling tinggi, terdapat pengaturan yang berbeda tentang penerapan tariff pajak oleh pemerintah daerah antara pajak provinsi dengan pajak kabupaten / kota. Saat ini penerapan tarif pajak provinsi daitur dalam Peraturan Pemerintah nomor 65 Tahun 2001 tentang pajak daerah, yang menetapkan tarif pajak tertentu yang berlaku sama untuk semua provinsi. Sementraa itu, untuk tariff pajak kabupaten / kota Peraturan Pemerintah Nomor 65 menetapkan tariff pajak paling tinggi yang ditetapkan dengan peraturan daerah (PERDA).

Penetapan tarif pajak provinsi berbeda dengan penetapan tariff pajak di kabupaten / kota yang ditetapkan dengan peraturan daerah dengan memperhatikan kondisi masing-masing daerah (idak seragam). Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur tarif pajak yang paling tinggi yang dapat dipungut oleh tiap daerah dalam setiap jenis pajak yang bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari penetapan tarif yang terlalu membebani sedangkan tarif paling rendah tidak ditetapkan untuk memberi peluang kepada pemerintah daerah untuk mengatur sendiri besarnya tarif pajak yang sesuai dengan kondisi masyarakat di daerah.

Sejalan dengan kebijakan pajak-pajak pusat pelaksanaan pajak daerah harus dilakukan secara terpadu dengan kebijakan pajak nasional. Dalam sistem dan struktur perpajakan sebelum reformasi

perpajakan, dasar hukum pemungutan pajak daerah diatur dalam berbagai Undang-undang / ordonansi, antara lain :<sup>17</sup>

- a. Ordonansi pajak kendaraan bermotor 1934
- b. Ordonansi pajak potong 1936
- c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1947 Tentang pajak radio
- d. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1947 tentang pajak pembangunan
- e. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 1956 Tentang perimbangan keuangan antara negara dan daerah-daerah yang berhak mengurus rumah tangganya sendiri
- f. Undang-Undang Nomor 11 Drt Tahun 1957 Tentang peraturan umum pajak daerah
- g. Undang-Undang Nomor 12 Drt Tahun 1957 tentang peraturan umum retribusi daerah
- h. Undang-Undang Nomor 74 tahun 1958 tentang pajak bangsa asing
- i. Undang-Undang Nomor 27 Prp. Tahun 1959 tentang Bea balik nama kendaraan bermotor
- j. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1968 tentang penyerahan pajak-pajak negara, bea balik nama kendaraan, pajak bangsa asing dan pajak radio kepada daerah.

---

<sup>17</sup> Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Prenada mediaa Group, Jakarta, 2018, Hlm.150

Peraturan perundang-undangan pajak daerah tersebut didasarkan pada situasi dan kondisi pada masa itu, yang sangat berbeda dengan masa sekarang. Dengan kemajuan di berbagai bidang peraturan perundang-undangan pajak daerah tidak mungkin lagi dapat menampung ataupun mengantisipasi perkembangan sosial dan ekonomi masyarakat, oleh karena sampai sekarang masih terus dilakukan perbaikan, penyempurnaan dan penyederhanaan. Penyederhanaan ini juga ini dimaksudkan untuk mempermudah masyarakat memahami dan mematuhi peraturan perundang-undangan sehingga pada akhirnya tumbuh kesadaran untuk memenuhi kewajiban perpajakan.<sup>18</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di daerah, pajak daerah merupakan sumber pendapatan daerah agar dapat dan mengurus suatu daerah. Sumber pendapatan daerah tersebut diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, untuk meningkatkan dan meratakan kesejahteraan masyarakat (Penjelasan Umum PDRD). Maka dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dibentuklah Undang-Undang tentang pajak daerah dan retribusi daerah (PDRD 1997) kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang pajak daerah dan retribusi daerah (UU PDRD

---

<sup>18</sup> Lauddin Marsuni, *Hukum Dan kebijakan Perpajakan Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2006, Hlm.10.

2009), meliputi jenis pajak Provinsi dan pajak Kabupaten / Kota. UU PDRD 2009 mengatur tentang ketentuan materiil dan ketentuan formil pajak-pajak daerah.

Pada tanggal 18 Agustus 2009, DPR RI telah menyetujui dan mengesahkan Rancangan Undang-Undang Pajak daerah dan Retribusi Daerah (RUU PDRD) menjadi Undang-Undang sebagai pengganti dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Undang-Undang yang baru tersebut mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010 yang mempunyai tujuan sebagai berikut :<sup>19</sup>

- a. Memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan retribusi sejalan dengan semakin besarnya tanggung jawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat;
- b. Meningkatkan akuntabilitas daerah dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintah dan sekaligus memperkuat otonomi daerah;
- c. Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan pajak dan sekaligus memperkuat hukum pemungutan pajak daerah.

---

<sup>19</sup> *Op.cit*, Aristanti Widyaningsih, hlm.220

## B. Fungsi Pajak

Negara memerlukan dana yang banyak untuk menyelenggarakan tugas dan wewenangnya dalam pemerintahan dan pembangunan, pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara negara untuk membiayai semua pengeluaran-pengeluaran negara. Dan pajak memiliki beberapa fungsi sebagai berikut:<sup>20</sup>

- a. Fungsi anggaran (*budgetier*) menurut Rochmat soemitro bahwa pajak hanya akan dapat digunakan untuk membiayai pembangunan manakala hasil pemungutan pajak setelah di gunakan untuk pengeluaran rutin masih terdapat surplus, sebaliknya jika uang pajak tersebut hanya mencukupi untuk membiayai pengeluaran rutin menunjukkan bahwa pajak belum bermanfaat bagi pembangunan fasilitas publik yang dapat di nikmati oleh seluruh rakyat. Pembiayaan pembangunan menggunakan uang dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat.
- b. Fungsi regulasi yaitu fungsi yang di berlakukan oleh pemerintah untuk mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijakan pajak. Dan ditujukan kepada sector swasta, dengan demikian pajak

---

<sup>20</sup> Dewi Kania Sugiharti, Zainal Muttaqin Holyness N Singadimedja dan Amelia Cahyadi, Hukum Pajak, Remaja Rosdakarya, 2021, hlm 70



dimaksudkan sebagai instrument pendorong dan perangsang investasi. Dalam hal ini pajak diposisikan sebagai instrument untuk mendukung dan mendorong terciptanya kondisi ekonomi yang kondusif, baik dalam rangka pengembangan ekonomi dalam negeri, maupun dalam rangka menghimpun investasi dari luar.

- c. Fungsi stabilitas yaitu dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan, hal ini dapat dilakukan antara lain dengan cara mengatur pemungutan pajak, peredaran uang di masyarakat, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.
- d. Fungsi redistribusi dan pendapatan yaitu pajak yang di pungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai kepentingan umum, termasuk untuk membiayai pembangunan melalui penyediaan fasilitas publik, termasuk sektor yang dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat. Fungsi redistribusi juga tampak dalam pembagian hasil pajak kepada daerah dengan tujuan untuk meningkatkan kemampuan daerah dalam membiayai pengeluaran daerah yang pada akhirnya ditujukan demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat setempat.
- e. Fungsi demokrasi yaitu fungsi yang menunjukkan adanya pelibatan masyarakat dalam proses legislasi perpajakan, sedangkan dalam

fungsi distribusi tampak ketertarikan pajak dengan pemenuhan dana untuk menanggulangi bencana alam dan sosial, yakni uang yang dikumpulkan dari sector pajak tersebut didistribusikan kepada masyarakat diseluruh Indonesia untuk melaksanakan kegiatan menanggulangi berbagai akibat dari bencana alam atau sosial yang terjadi, seperti bencana karena gempa bumi, banjir atau mewabahnya penyakit-penyakit dan lain-lain.

- f. Fungsi pemerataan yaitu fungsi yang dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesenjangan yang sangat mencolok antara masyarakat yang berpenghasilan tinggi dengan yang rendah. Hasil pajak hanya berasal dari Sebagian kecil rakyat yang membayar pajak, sedangkan Sebagian besar rakyat tidak kena pajak karena terdiri dari anak-anak, orang miskin dan sebagainya, yang tidak mempunyai penghasilan atau mempunyai penghasilan yang ada di bawah penghasilan tidak kena pajak.

### **C. Sistem Pemungutan Pajak**

Di negara-negara yang menganut faham hukum, segala sesuatu yang menyangkut pajak harus ditetapkan dalam Undang-Undang. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dicantumkan dalam Pasal 23 ayat (2) sebagai dasar hukum dalam melakukan pungutan pajak oleh negara. Dalam Pasal tersebut ditegaskan bahwa pengenaan dan pemungutan

pajak (termasuk Bea dan Cukai) untuk keperluan negara hanya boleh terjadi berdasarkan Undang-Undang.<sup>21</sup>

Dasar filosofis pemungutan pajak di Indonesia sekarang ini berdasarkan pada masaperwujudan dari pengabdian kewajiban dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperkukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional.<sup>22</sup>

Salah satu prinsip pemungutan Pajak adalah Asas Certainty (Kepastian).<sup>23</sup> Kepastian yang dimaksud bukan hanya menyangkut kepastian mengenai subjek pajak, objek pajak serta besaran pajak, tetapi juga mengenai prosedur pemenuhan kewajiban termasuk prosedur pembayaran, pelaporan serta pelaksana hak dan kewajiban perpajakan. Sebagaimana menurut Adam Smith bahwa :

*“Harus ada kepastian bagi petugas pajak dan semua wajib pajak serta seluruh masyarakat. Asas kepastian ini meliputi kepastian siapa yang harus dikenai pajak, apa objek perpajakannya, besar pajak yang harus dibayar, serta bagaimana perhitungan pajak terhutang itu dibayarkan”.*

---

<sup>21</sup> H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 31

<sup>22</sup> H. Imam Soebechi, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm.103.

<sup>23</sup> Irma Erviana, Zulkifli Aspan dan Sri Susyanti Nur, 2021, *Pembebanan Pajak Penghasilan Pada Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal AL-ISLHLAH : Jurnal Ilmiah Hukum, Volume 24, Nomor 1, e-ISSN : 2614-0071 dan p-ISSN : 1410-9328.

Sistem pemungutan pajak suatu negara terdiri atas tiga unsur pokok pemungutan pajak yang mana antara satu dengan yang lainnya saling terkait. Kesuksesan pelaksanaan administrasi perpajakan tergantung tiga unsur yaitu kebijakan perpajakan, undang-undang perpajakan, dan administrasi perpajakan. Dan sistem pemungutan pajak bisa dikatakan sebagai cara mengelola utang pajak yang terutang oleh wajib pajak dapat mengalir ke kas negara. Ada dua jenis sistem pemungutan pajak, yaitu:<sup>24</sup>

a. *Official Assesment System* menurut Dra. Waluyo, MSc., MM., Akt., dan Drs. Wirawan B. Ilyas, Msi., dalam bukunya yang berjudul perpajakan indonesia<sup>25</sup> yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri *official assessment system*:

- wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus
- wajib pajak bersifat pasif
- utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

---

<sup>24</sup> Edy suprianto, *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu , 2014, hlm 5.

<sup>25</sup> Drs. Waluyo, MSc., MM., Akt., dan Drs. Wirawan B. Ilyas, Msi., *Perpajakan Indonesia Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-Undangan Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta, hal: 10.

sedangkan menurut Prof. Dr. Muhammad Djafar Saidi, SH., MH.,<sup>26</sup> *official assessment*, pejabat pajak memiliki wewenang dalam menentukan jumlah pajak yang wajib dibayar lunas oleh wajib pajak. Campur tangan pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak pusat atau pajak yang terutang bagi wajib pajak tidak dapat dihindarkan karena sistem ini menitikberatkan pada keterlibatan pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak pusat atau mengelola pajak daerah dalam upaya menerbitkan ketetapan pajak yang berisikan utang pajak dan bahkan kalau perlu memuat sanksi hukum. Pajak yang terutang dalam ketetapan pajak merupakan inisiatif dari pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak pusat atau mengelola pajak daerah berdasarkan obyek pajak yang diterima, dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak.<sup>27</sup>

- b. *Withholding system* menurut Prof. Dr. Muhammad Djafar Saidi, SH., MH., yakni sistem yang memberikan kepercayaan kepada pihak ketiga untuk melakukan pemungutan pajak atas objek pajak yang diterima atau di peroleh oleh wajibpajak dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya. Dengan kata lain, pihak ketiga ditempatkan sebagai pihak yang berwenang untuk memotong pajak atau memungut pajak tertentu dan menyeter serta melaporkan kepada pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak pusat atau mengelola pajak daerah.

---

<sup>26</sup> Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak Edisi Terbaru*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, hal: 159

<sup>27</sup> *ibid*

Sebenarnya wajib pajak dan pejabat pajak bertugas mengelola pajak pusat atau mengelola pajak daerah tidak boleh melakukan intervensi mengenai jumlah pajak yang di potong atau yang di pungut oleh pihak ketiga karena undang-undang pajak memberikan kepercayaan untuk melakukan pemotongan pajak atau pemungutan pajak. Pejabat pajak yang bertugas mengelola hanya berwenang melakukan control atau pengawasan terhadap pelaksanaan pemotongan atau pemungutan pajak sampai kepada pelaporan pajak yang telah di tentukan.<sup>28</sup>

- c. *Self Assesment System* yaitu sistem pemungutan pajak dimana wewenang menghitung besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak diserahkan oleh fiskus kepada wajib pajak yang bersangkutan, sehingga dengan sistem ini wajib pajak harus aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sedangkan fiskus bertugas memberikan penerangan dan pengawasan. Dalam pelaksanaanya didukung oleh *With Holding tax System* yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang dihitung oleh pihak ketiga (yang bukan wajib pajak dan juga bukan aparat pajak / fiskus).

Dilihat dari sistem pemungutan *Self Assesment System* yang mana wajib pajak berwenang menghitung besar pajak terutangnya sendiri, lalu penerapan kebijakan yang di terapkan dan telah di atur di

---

<sup>28</sup> Muhammad Djafar Saidi, *ibid*

dalam Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2013 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang diterima atau di peroleh wajib pajak yang memiliki peredaran bruto tertentu yang mengatur mengenai pengenaan pajak bagi wajib pajak orang atau badan yang dikenakan pajak final 1 % berdasarkan penghasilan bruto. Wajib pajak merasa keberatan dengan hal tersebut melihat pada asas dan juga teori daya pikul yang seharusnya disesuaikan dengan daya pikul wajib pajak masing-masing.

Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ketentuan umum dan tata cara perpajakan Indonesia dengan jelas menentukan bahwa sistem perpajakan Indonesia adalah Self Assesment. Hal tersebut diberlakukan sejak reformasi perpajakan di Indonesia tahun 1983. Penetapan sistem self assessment juga dianut dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 karena karakteristik setiap jenis pajak daerah tidak sama, sistem ini tidak dapat diberlakukan untuk semua jenis pajak daerah. Pungutan pajak daerah saat ini menggunakan tiga sistem pemungutan pajak, yaitu :<sup>29</sup>

- a. Dibayar sendiri oleh wajib pajak. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem self assessment, yaitu sistem pengenaan pajak yang memberi kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung,

---

<sup>29</sup> *Op.cit*, Marihot P. Siahaan, Hlm. 69

memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SPTPD

- b. Ditetapkan oleh kepala daerah. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem self assessment, yaitu sistem pengenaan pajak yang dibayar oleh wajib pajak setelah terlebih dahulu ditetapkan oleh kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk melalui surat ketetapan pajak daerah atau dokumen lain yang dipersamakan.
- c. Dipungut oleh pemungut pajak. Sistem ini merupakan perwujudan dari sistem With Holding, yaitu sistem pengenaan pajak yang dipungut oleh pemungut pajak pada sumbernya, antara lain perusahaan listrik negara (PLN) yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah.

Secara umum, sistem yang digunakan dalam pemungutan pajak daerah adalah sistem self assessment dan official assessment. Hal tersebut dapat dilihat pada ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 pasal 7 yang menentukan bahwa pajak dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak. Pada cara pertama pajak dibayar oleh wajib pajak setelah terlebih dahulu ditetapkan oleh Kepala Daerah melalui surat ketetapan pajak daerah (SKPD) atau dokumen lain yang dipersamakan. Dokumen lain yang dipersamakan antara lain berupa karcis dan nota perhitungan. Pada cara kedua, yaitu pajak dibayar sendiri oleh wajib pajak dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat



Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

Dalam pelaksanaannya, pemungutan pajak daerah tidak dapat diborongkan. Artinya, seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Walaupun demikian, dimungkinkan adanya kerjasama dengan pihak ketiga dalam proses pemungutan pajak, antara lain dalam pencetakan formulir perpajakan, pengirimana surat kepada wajib pajak ataupun dalam hal penginputan objek dan subjek pajak.

#### **D. Dasar Kewenangan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan**

Syarat- syarat pembentukan peraturan perundang-undangan agar hasilnya menjadi suatu peraturan yang sah adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Peraturan itu di bentuk oleh pejabat yang berwenang
2. Materi/ isi dari peraturan itu merupakan lingkup kewenangan dari segi materil dari pembentukannya
3. Dibentuk sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan dasarnya mulai dari perencanaan sampai dengan pengundangannya
4. Sesuai dengan bentuk/ format yang telah di tentukan dalam peraturan dasarnya

---

<sup>30</sup> Achmad Ruslan, 2023, Teori Dan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia, Depok :Rajagrafindo Persada, Hlm 67.

5. Sesuai dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik
6. Adanya perintah mengatur dari peraturan lebih tinggi atau yang sederajat dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi tingkatannya
7. Tidak boleh melanggar hak asasi manusia
8. Tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum

#### **E. Asas-Asas Penyusunan Undang-Undang Pajak**

Asas-asas dalam pembentukan peraturan pajak yang merupakan asas-asas khusus adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

1. Asas falsafah hukum
2. Asas yuridis
3. Asas ekonomis
4. Asas finansial
5. Asas sesuai dengan tujuan
6. Asas herarkis

Terdapat 4 asas yang disebut sebagai "*The Four Maxims*" oleh Adam Smith agar peraturan tentang pajak itu bersifat adil, yakni:

##### 1. Equality

Equality (kesamaan) mengandung arti bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama pula. Ahal ini ini dimaksudkan bahwa

---

<sup>31</sup> *Ibid*, Hlm 133.

bukan orang yang mempunyai penghasilan yang sama dikenakan pajak yang sama, tetapi orang yang mempunyai penghasilan kena pajak yang sama akan dikenakan pajak yang sama.

## 2. Certainty

Certainty atau kepastian hukum merupakan salah satu tujuan setiap undang-undang, kepastian hukum banyak banyak bergantung pada susunan kalimat, susunan kata dan penggunaan istilah yang sudah di bakukan. Membuat suatu undang-undang atau peraturan yang mengikat umum, harus diupayakan agar ketentuan yang dimuat dalam undang-undang tersebut harus jelas, tegas dan tidak mengandung arti ganda.

## 3. Convience of payment

Asas ini menghendaki agar pajak di pungut pada saat yang tepat, yaitu pada saat wajib pajak menerima penghasilan, sehingga mengenakan wajib pajak, dengan demikian saat yang paling dekat dengan saat penerimaan penghasilan oleh wajib pajak atau pada saat wajib pajak melakukan kegiatan yang dikenakan pajak.

## 4. Economics of collection

Asas ini berkaitan dengan biaya pemungutan, yaitu biaya pemungutan harus kecil dibandingkan dengan uang pajak yang masuk ke dalam kas.

## F. Pajak di Bidang Pertanahan

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki fungsi sosial yang sangat tinggi dengan jumlah ketersediannya yang terbatas. Dalam kehidupan bermasyarakat, kepemilikan tanah terkait dengan harga diri (Nilai sosial), sumber pendapatan (Nilai Ekonomi), kekuasaan (Nilai Politik), dan tempat ibadah (Nilai Sakral).<sup>32</sup> Dari hal tersebut beriringan dengan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan nilai harga tanah yang menyebabkan semakin tajamnya kesenjangan sosial.

Indonesia merupakan negara agraris dengan memanfaatkan kegunaan tanah secara optimal berdasarkan fungsi sosial yang dapat memberikan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.<sup>33</sup> Mengingat keadaan alam dan luas tanah dalam negara yang terbatas, dalam hubungannya dengan jumlah penduduk yang makin bertambah dan bagaimana caranya memelihara, mengawetkan, memperuntukkan, mengusahakan, mengurus dan membagi tanah serta hasilnya sehingga menguntungkan bagi rakyat dan negara.<sup>34</sup>

Pemungutan pajak di bidang pertanahan menjadi salah satu instrument untuk menopang penerimaan negara. Khusus di Indonesia, pajak tersebut berperan untuk mengisi sebagian besar pendapatan

---

<sup>32</sup> Elam Sanurihim, *Pengenaan Pajak Progresif atas Persediaan Tanah Kosong "Idle Land Bank"*, *Jurnal Hukum Simposium Nasional Keuangan Negara*, 2020, hlm.1020.

<sup>33</sup> Nara Rebrisat, Kahar Lahae dan Sri Susyanti Nur, 2021, *Implementasi Asas Rechstverwerking Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, *Jurnal JUSTITIA : Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Volume 8 Nomor 5, ISSN Cetak : 2354-9033 dan ISSN Online : 2579-9398.

<sup>34</sup> *Ibid*

negara. Pengenaan pajak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, baik yang dipungut oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah adalah Pajak pertambahan nilai (PPN), Pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM) dan Pajak penghasilan (PPH). Sedangkan yang dipungut oleh pemerintah daerah adalah Pajak bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan (PBB-P2) dan Bea Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dasar pengenaan atau tarif yang berbeda.<sup>35</sup>

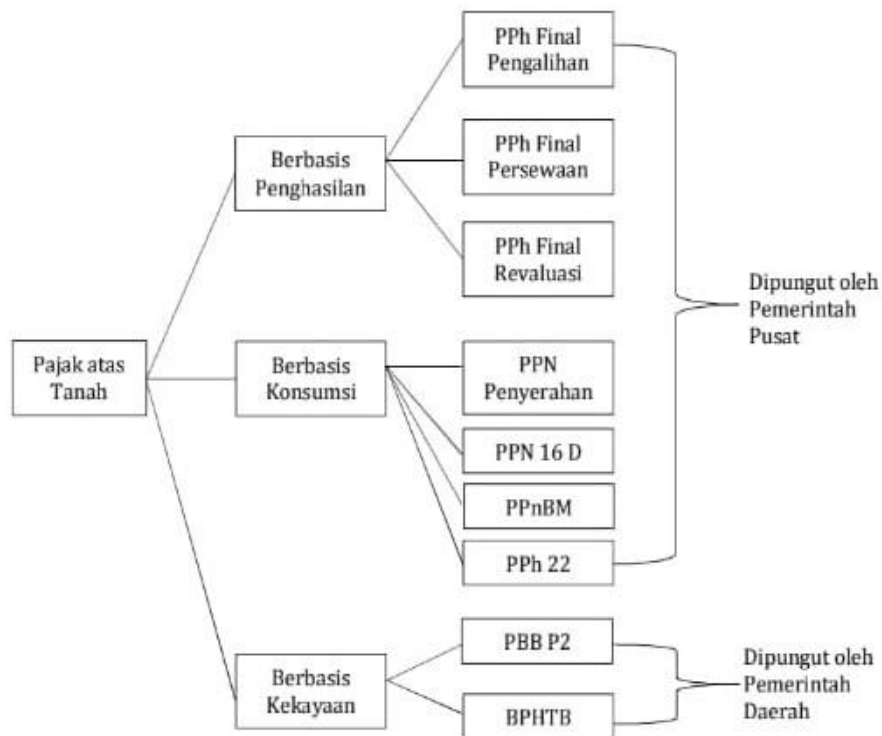
Atas dasar pengenaan pajak atau basis pemajakan tersebut, pajak di bidang pertanahan dibagi menjadi 3 (tiga) kategori yaitu berbasis penghasilan (Income Tax Base), Berbasis Pengeluaran / Konsumsi (Expenditure / consumption tax base) dan berbasis kekayaan (wealth tax base). Pada basis penghasilan dikenakan PPh atas penghasilan yang diterima dari pengalihan, penyewaan dan penilaian kembali (re-evaluasi) tanah dan / atau bangunan, pada basis pemajakan konsumsi dikenakan PPN untuk konsumsi Tanah dan / atau bangunan sedangkan berbasis kekayaan dikenakan PBB-P2 untuk tanah dan / atau bangunan yang dimiliki oleh subjek pajak serta BPHTB atas pengalihan kepemilikan atas tanah dan bangunan.

---

<sup>35</sup>*ibid*

Gambar.1

Kerangka Jenis-Jenis Pajak Atas Tanah



Sumber: Elam Sanurihim Ayatuna, 2020, *Pengenaan Pajak Progresif atas Persediaan Tanah Kosong "Idle Land Bank"*, *Jurnal Hukum Simposium Nasional Keuangan Negara*, Hlm.1014, Jakarta : Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan RI.

Salah satu kinerja yang cukup mendasar dengan dibentuknya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Selanjutnya disebut dengan UUPDRD) adalah untuk pemerintahan Kabupaten / Kota yang ingin memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan (Selanjutnya disebut BPHTP) sebagai sumber pendapatan daerah mesti melakukan

penetapan peraturan daerah sebelumnya yang merupakan dasar hukum besarnya tarif pajak.<sup>36</sup>

Penyusunan peraturan daerah terkait BPHTB tentunya perlu memperhatikan peraturan-peraturan tentang pelaksanaan pungutan BPHTB, yang mulai berlaku di Tata Usaha Perpajakan Negara dan telah disesuaikan dengan kebutuhan aktual dan kondisi objektif sebagai otoritas yang berwenang di daerah otonom. Dasar hukum pemindahan pungutan BPHTB adalah berdasarkan peraturan UUPDRD berupa penjelasan peraturan pemungutan pajak daerah serta retribusi daerah, peraturan bersama Menkeu dan Mendagri Nomor 186/PMK, 07/2010 dan Nomor 53/2010 mengenai tahapan-tahapan persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah serta Peraturan Menteri Keuangan Tentang Lembaga atau Perwakilan Nomor 147.PMK07/2010.<sup>37</sup>

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pada dasarnya BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus di bayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar

---

<sup>36</sup> Ardanto Nugroho dan Yanis Rinaldi Dan Effendi, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Untuk Menghindari Pajak*, Jurnal Hukum Diversi, Volume 7 Nomor 2, 2021, Hlm.323. Lihat juga Satria Braja Harianja, *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Responsif1, Nomor 1,2019, Hlm.41-57.

<sup>37</sup> *Ibid*

akta atau risalah lelang, atau surat pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi dan atau badan. Pada dasarnya perolehan hak merupakan hasil dari suatu peralihan hak dari suatu pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut.<sup>38</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan:

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

## **G. Pajak Progresif Tanah**

Desentralisasi pemerintah dipandang dalam konteks keseluruhan pemerintahan menjadi sebuah keuntungan tersendiri bagi masyarakat lokal. Manfaat pemerintah daerah akan mulai nampak apabila pemerintah daerah tersebut mampu mengatur penyediaan barang publik sesuai dengan selera dan preferensi masyarakat local didalam pengelolaannya. Untuk itu sejumlah ahli dibidang pemerintahan

---

<sup>38</sup> Marihot P.Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktik*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, Hlm 40.



berpendapat bahwa dengan pemberian otonomi daerah maka pemerintah daerah mampu membiayai kekuatan yang memadai dari sisi pengelolaan pajak daerah agar mampu membiayai tanggung jawab pengeluaran daerah yang diimbangi dan tidak berkepanjangan bergantung pada hibah dari pemerintah pusat.<sup>39</sup>

Pajak dibidang pertanahan telah dilakukan berdasarkan basis penghasilan, konsumsi maupun basis kekayaan. Namun kegiatan tersebut tidak mengatasi kegagalan pasar dimana masih terdapat penguasaan tanah berlebih oleh sebagian orang terutama perusahaan property besar. Pembayaran pajak belum menjadi instrumen untuk mendistribusi pemerataan kepemilikan tanah. Untuk itu, diperlukan suatu instrument kebijakan pajak tambahan untuk mencapai tujuan keadilan kepemilikan tanah yang salah satunya dengan pengenaan pajak progresif yang bertujuan untuk menekan kepemilikan tanah oleh orang-orang tertentu secara berlebihan.

Menurut *The Economic Time-India* (2015), Pajak Progresif adalah mekanisme perpajakan dimana otoritas pajak membebani lebih banyak pajak saat pendapatan wajib pajak meningkat. Pajak akan dikumpulkan oleh setiap wajib pajak berpenghasilan lebih tinggi dan pajak dari wajib pajak berpenghasilan lebih rendah. Pemerintah

---

<sup>39</sup> Ngurah Wisnu Murti, Made Kembar Sri Budhi dan Ida Bagus Purbadharmaja, *Pengaruh Pajak Progresif Terhadap Perilaku Konsumtif, Basi Pajak, Kepatuhan Wajib Pajak dan Pendapatan Dearah Provinsi Bali*, e-Journal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana, Bali, 2015, hlm 23.

menggunakan mekanisme pajak progresif dengan ketentuan sebagai berikut :<sup>40</sup>

- 1) Pajak progresif didasari dengan keyakinan bahwa orang-orang yang berpenghasilan lebih harus membayar lebih.
- 2) Bagi pembayar pajak progresif dikenakan bagi mereka yang mendapatkan pendapatan diatas patokan hidupnya / lebih tinggi dari sebelumnya.

## **H. Landasan Teori**

### **1. Teori Validitas Hukum**

Validitas hukum berarti bahwa norma hukum itu mengikat, dan masyarakat harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma hukum, bahwa masyarakat harus mematuhi dan menerapkan norma hukum. Jika konstitusi yang pertama valid, maka semua norma yang telah di bentuk menurut cara konstisional juga akan valid. Validitas hukum digunakan untuk menilai peraturan perundang-undangan berdasarkan indikator validitas kewajiban hukum dan sanksi.

Dalam validitas hukum, hierarki atau tata urutan perundang-undangan merupakan pedoman dalam pembuatan aturan hukum di bawahnya.<sup>41</sup> Hukum akan menjadi benda “mati” jika tidak memiliki daya atau kekuatan yang berlaku. Oleh karena itu Hans Kelsen sebagai

---

<sup>40</sup> *Ibid*

<sup>41</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of Law And State*, (Penerjemah Raisul Muttaqien), Bandung, 2007, hlm 56

pemikir positivisme hukum sangat menekankan pentingnya agar hukum itu dipisahkan dari analisis- analisis ilmu sosial seperti sosiologi, antropologi, ekonomi dan politik.

Kelsen membedakan antara keberlakuan hukum dan validitas hukum. Elemen paksaan yang ada dalam hukum bukan merupakan *psychis compulsion*, tetapi fakta bahwa sanksi sebagai tindakan spesifik oleh aturan yang membentuk hukum. Elemen paksaan relevan hanya sebagai bagian dari isi norma hukum bukan sebagai suatu proses pikiran individu subjek norma. Hal ini tidak dimiliki oleh system moral. Apakah seseorang sungguh-sungguh menaati hukum untuk menghindari aturan hukum itu atau tidak berkenaan dengan keberlakuan hukum. Sementara validitas hukum menurut Kelsen adalah eksistensi norma secara spesifik. Norma dikatakan valid jika ia merupakan bentuk pernyataan yang mengasumsikan eksistensi norma tersebut mempunyai kekuatan mengikat (*binding force*) melalui tekanan sanksi terhadap seseorang yang perbuatannya diatur, diperintahkan atau dilarang. Aturan adalah hukum dan hukum yang valid adalah norma. Hukum adalah norma yang memberikan sanksi.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Damang, *Daya Keberlakuan & Validitas Hukum*, lihat <http://www.negarahukum.com/hukum/daya-keberlakuan-validitas-hukum>, diakses pada (20 januari 2023 pukul 09.58 )

## 2. Teori Kewenangan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kekuasaan membuat keputusan memerintahkan dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>43</sup>

Pengertian wewenang tidak terbatas pada hak untuk menjalankan kekuasaan. Namun, wewenang juga dipahami merujuk pada penerapan dan penegakan hukum, kepatuhan khusus, perintah untuk memutuskan, pengawasan, yuridiksi, atau kekuasaan. Secara umum, otoritas di gambarkan sebagai kekuasaan, dan kekuasaan yang dimaksud adalah kapisitas induvidu atau organisasi untuk menggunakan pengaruh atas individu atau kelompok lain berdasarkan otoritas, karisma, atau kekuatan fisik.<sup>44</sup> Kewenangan dalam hal pemerintahan dalam keputusan administrasi diperoleh melalui atributif, delegasi, dan mandat.<sup>45</sup> Mengenai atributif delegasi dan mandat H.D Van Wijk Willen Konjinen Belt mendefinisikan sebagai berikut:<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Citra Aditya Bakti, Bnadung, 1994, hlm 65

<sup>44</sup> Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, “ *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi, Rajawali Pers*”, Jakarta, hlm 185

<sup>45</sup>Aspek Teoritik Kewenangan Pemerintah, Hukum Tata Negara Faculty Of Law Pattimura University, <https://fh.unpatti.ac.id/aspek-teoritik-kewenangan-pemerintah>. (diakses pada 18 januari 2023 pukul 21.12)

<sup>46</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm 99-100*

- a. Atributif adalah pelimpahan wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintah.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada pemerintahan lainnya.
- c. Mandate terjadi Ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas Namanya.

Ateng Syarifudin menjelaskan bahwa ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum public, lingkup kewenangan pemerintah tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun yang menjadi unsur kewenangan adalah adanya kekuasaan formal dan kekuasaan diberikan oleh undang-undang sedangkan unsur wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu dari kewenangan.<sup>47</sup>

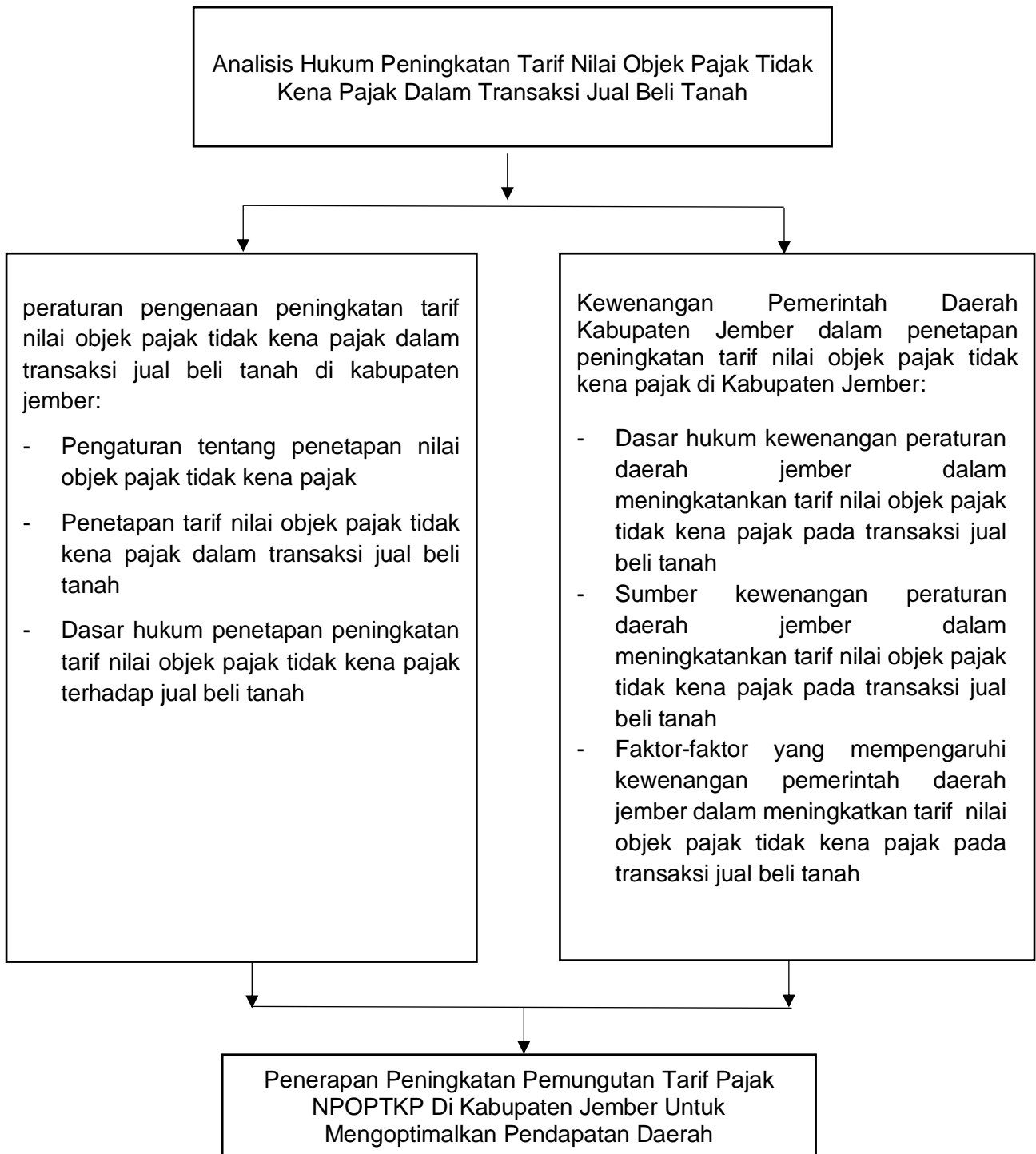
---

<sup>47</sup> Salim HS, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis Dan Desertasi, Jakakarta, 2017, hlm 183

## **I. Kerangka Pikir**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peningkatan tarif NPOPTKP dalam transaksi jual beli tanah di kabupaten jember apakah telah sesuai dengan prinsip pemungutan pajak dan sistem pemungutan pajak yang menjadi dasar dari penelitian ini.

## Bagan Kerangka Pikir



## **J. Definisi Operasional**

1. 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.
2. Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan hukum tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.
3. Tarif Pajak adalah biaya yang akan dikenakan terhadap wajib pajak yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah.
4. *Official Assesment System* yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang oleh wajib pajak dihitung dan ditetapkan oleh aparat pajak atau fiskus.
5. *Self Assesment System* yaitu sistem pemungutan pajak dimana wewenang menghitung besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak diserahkan oleh fiskus kepada wajib pajak yang bersangkutan.
6.  *Holding tax System* yaitu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang dihitung oleh pihak ketiga (yang bukan wajib pajak dan juga bukan aparat pajak / fiskus).



7. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia.
8. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi dan atau badan.
9. Pajak Progresif adalah mekanisme perpajakan dimana otoritas pajak membebani lebih banyak pajak saat pendapatan wajib pajak meningkat.