

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan negara Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) adalah untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan Bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Pemungutan pajak merupakan hak negara dan pembayaran pajak merupakan kewajiban masyarakat. Pakar perpajakan mengatakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik yang pemungutannya tidak mendapatkan imbalan secara langsung, namun akan digunakan untuk kepentingan umum yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat Indonesia.¹

Mengenai pajak, secara tegas dalam pasal 23 ayat 2 UUD 1945 tersebut memuat aturan bahwa segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, terkait fungsi dan peranan hukum dalam pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat yang dikenal dengan teori hukum pembangunan, mencerminkan suatu pemikiran:²

1. Hukum itu hidup dan berkembang sejalan dengan perkembangan masyarakat itu sendiri;
2. Perkembangan hukum juga dapat di ciptakan melalui pembentukan perundang-undangan, tidak hanya putusan pengadilan;
3. Hukum itu sebagai sarana dalam pembangunan;
4. Kepastian hukum tidak boleh dipertentangkan dengan keadilan dan keadilan tidak boleh hanya ditetapkan sesuai dengan kehendak pemegang kekuasaan.

¹ Bustamar Ayza, 2018, Hukum Pajak Indonesia, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 2.

² Ibid. hlm. 16.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa:³

“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.”

Selanjutnya dalam undang-undang tersebut diatur mengenai wajib pajak yaitu, orang pribadi atau badan yang meliputi pembayar Pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Menurut Purwadarminta, pajak merupakan iuran yang wajib dibayar oleh rakyat sebagai sumbangan kepada negara (provinsi, Kota praja, dan sebagainya), ada banyak macamnya menurut apa yang digunakan dasar pemungutan iuran itu, seperti tanah (bumi), jalan, kekayaan, kendaraan, pembangunan, pendapatan (penghasilan) dan pencarian, peralihan, perseroan, radio, tontonan, ubah dan sebagainya.⁴

Jika kita melihat pengertian pajak yang dikemukakan oleh Purwadarminta tersebut diatas, terdapat beberapa macam pajak. Salah satu jenis pajak yang disebutkan diatas adalah pajak peralihan. Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah adalah kewajiban untuk membayar pajak terhadap perolehan hak atas tanah tersebut. Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan

³ Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

⁴ Op. cit. hlm. 21.

bangunan wajib membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk selanjutnya disebut BPHTB. BPHTB merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digalih sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.⁵

Ketentuan mengenai pajak BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pemungutan BPHTB sebagai Pajak Daerah sebagai pelaksanaannya melibatkan banyak Pihak yang terkait seperti, Kantor Pertanahan, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada dibawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.⁶

Dalam pelaksanaannya, proses pemungutan BPHTB disetiap daerah rupanya memiliki berbagai kendala dan hambatan. Adapun kendala dan hambatan yang ditemukan dilapangan antara lain berupa transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dibawah tangan, harga transaksi yang tidak diketahui secara tidak pasti, kurangnya sumber daya manusia yang menguasai aturan teknis BPHTB serta tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak yang masih rendah. Selain itu, adanya kewajiban Verifikasi dan validasi atas pembayaran BPHTB oleh wajib pajak menjadi masalah tersendiri bagi wajib pajak maupun notaris/PPAT.

⁵ Adimas Wahyu Hidayat, 2016, *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Hlm 3.

⁶ Ibid. hal. 7.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memuat aturan bahwa salah satu jenis pajak Kabupaten/Kota yaitu BPHTB. Apabila peralihan hak atas tanah dilakukan atas dasar tukar menukar, hibah, hibah wasiat waris pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak karena putusan hakim, pemberian hak baru atas tanah, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah dan penunjukan pembeli dalam lelang, maka nilai yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB nya menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Demikian berdasarkan Pasal 83 ayat 2 Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sementara itu, untuk peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli, pengenaan nilai BPHTB menggunakan nilai transaksi. Hal ini diatur dalam Pasal 87 ayat 2 Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu:

“Nilai Perolehan objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dalam hal, jual beli adalah harga transaksi, tukar menukar adalah nilai pasar, hibah adalah nilai pasar, hibah wasiat adalah nilai pasar, waris adalah nilai pasar, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah nilai pasar, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar, peralihan hak karena putusan hakim yang mempunyai keputusan hukum tetap adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar, penggabungan usaha adalah nilai pasar, peleburan usaha adalah nilai pasar, pemekaran usaha adalah nilai pasar, hadiah adalah nilai pasar penunjukan pembeli dalam lelang adalah nilai transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.”

Dari ketentuan tersebut, dapat dilihat bahwa pengenaan pajak BPHTB untuk transaksi jual beli merupakan suatu pengecualian atas pengenaan berdasarkan nilai pasar. Artinya, untuk setiap transaksi jual beli seharusnya BPHTB yang bayarkan harus didasarkan dengan nilai transaksi dan bukan nilai pasar. Akan tetapi, dalam praktik yang

terjadi, terdapat instansi daerah yang memungut BPHTB terhadap transaksi jual beli berdasarkan nilai pasar yang telah ditetapkan.

Pengenaan BPHTB atas dasar nilai pasar tersebut tentunya akan merugikan pihak wajib pajak. Karena jika nilai pasar yang ditetapkan oleh instansi lebih tinggi dari nilai transaksi jual beli yang sebenarnya maka pengenaan pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak akan lebih besar dari yang seharusnya. Permasalahan lainnya terkait BPHTB adalah ketika akan dibuatkan akta peralihan, nilai transaksi yang harus dimasukkan kedalam Akta Jual Beli harus disesuaikan dengan nilai BPHTB yang telah disetujui oleh instansi setempat.

Sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-undang nomor 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Pemindahan Hak atas Tanah & atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Apabila PPAT membuat Akta Jual Beli sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB maka PPAT akan dikenakan denda. dalam hal ini, PPAT sangat berkepentingan untuk menerima bukti pembayaran BPHTB sebelum membuat akta peralihan yaitu akta jual beli.

Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas permasalahan mengenai **“Terdapatnya dua nilai Objek Pajak yang Berbeda, terhadap Objek yang sama yang dikeluarkan oleh Lembaga yang sama”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya maka penelitian ini memfokuskan

pada rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan nilai BPHTB pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Provinsi Sulawesi Selatan.
2. Bagaimana upaya hukum oleh Masyarakat yang mengalami kerugian akibat penerapan nilai BPHTB melalui jual beli yang tidak sesuai dengan undang undang pajak BPHTB ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji penerapan nilai BPHTB pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli di provinsi sulawesi selatan oleh Bapenda telah sesuai dengan undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Pasal 87 tentang Pajak dan retribusi daerah.
2. Untuk menganalisis upaya hukum oleh masyarakat yang mengalami kerugian akibat penerapan nilai BPHTB melalui jual beli yang tidak sesuai dengan undang undang pajak BPHTB

D. Kegunaan Penelitian

Penulisan Tesis ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara praktis maupun secara teoretis. Manfaat teoretis, sebagai sumbangan pemikiran untuk mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum kenotariatan terutama yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sedangkan manfaat praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi praktisi khususnya Pejabat Pembuat akta Tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran oleh penulis, telah terdapat penelitian yang terkait dengan topik penelitian tesis ini, yaitu :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Adimas Wahyu Hidayat, dengan judul tesis *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen*, tahun 2016. Adapun rumusan masalah dalam penelitian tersebut yaitu:
 - 1) Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.
 - 2) Kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen.
 - 3) Bagaimana kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen.

Dari hasil penelitian tersebut diperoleh bahwa, pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dilaksanakan dengan sistem self assessment yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formlilir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPPKAD Kabupaten

Kebumen. Penerapan nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010 dimana nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan nilai transaksi yang terjadi atas jual beli sesuai dengan kwitansi atau sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli atau sesuai bukti otentik lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Wajib Pajak. Kendala-Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat, tingkat kesadaran masyarakat yang masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran pajak, ketidakjujuran wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi jual beli pada akta jual beli, kurangnya jumlah personil yang ahli di DPPKAD serta kendala yang timbul dari pihak bank kantor kas daerah.

Selanjutnya perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian tersebut di atas adalah penelitian ini memfokuskan pada nilai NJOP yang diterapkan oleh Bapenda di Kabupaten Sidrap apakah telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan serta terkait dengan perlindungan hukum bagi masyarakat terkait pengenaan nilai pajak BPHTB yang tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, dalam artikel dengan judul *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*. Yang termuat dalam Jurnal Hukum Ius Quia Iustum nomor 3 volume 22 tahun 2015. Rumusan masalah dalam penelitian

tersebut adalah:

- 1) Bagaimanakah kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan pembayaran BPHTB dalam peralihan hak atas tanah?
- 2) Bagaimana agar terdapat kepastian nilai yang digunakan dalam perhitungan BPHTB atas peralihan hak atas tanah?

Dari hasil penelitian tersebut disimpulkan bahwa, penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB menimbulkan ketidakpastian, baik nilai transaksinya yang bisa berubah, perhitungan maupun jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, setelah hasil validasi yang dilakukan oleh dinas pengelola BPHTB, disamping keharusan validasi melalui proses yang memakan waktu dan berakibat menghambat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Kedua*, agar ada kepastian dalam pembayaran BPHTB, maka perlu ditentukan nilai yang pasti sebagai dasar perhitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), atau nilai yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Adapun yang membedakan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah fokus penelitian ini pada penerapan NJOP oleh Bapenda di Kabupaten Sidrap serta terkait dengan perlindungan hukum bagi masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Tanah di Indonesia

1. Definisi dan Sumber Hukum Tanah

Dalam Bahasa latin kata agraria berasal dari kata *ager* atau *agrarius*. Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata *agrarius* mempunyai arti sama dengan perladangan, persawahan, dan pertanian. Pengertian agrarian ini, sama sebutannya dengan agrarian laws bahkan sering kali digunakan untuk menunjuk pada perangkat peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilik tanah.⁷ Pengertian agraria dalam arti luas dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Menurut UUPA, agrarian meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁸

UUPA menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian air termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia. Yang dimaksud dengan ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (1) UUPA juga mengartikan tanah yang hanya sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*). Konsekuensinya, hak atas tanah pun secara hukum adalah hak atas permukaan bumi, tidak sekaligus merupakan hak atas benda-benda di atas tanah dan

⁷ Muhammad Sadi Is, et.al., 2022, *Hukum Agraria di Indonesia, Kencana, Jakarta, hlm.21.*

⁸ Oloan Sitorus dan Widhiana H. Puri, 2014, *Hukum Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm. 1.

kekayaan alam di tubuh bumi.⁹ Selanjutnya hukum tanah menurut para ahli dijelaskan dibawah ini.

Menurut Sudikno mertokusumo, hukum tanah atau hukum agraria adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain terhadap orang lain mengenai tanah.¹⁰ Kemudian Subekti menjelaskan hukum agrarian adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tertentu.¹¹

Boedi Harsono menyatakan hukum agrarian bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:¹²

- a. Hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
- c. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud dalam Undang-undang.

⁹ Ibid. hlm. 2.

¹⁰ Op.cit, hlm. 21, et.sec.

¹¹ Ibid. hlm. 22.

¹² Ibid, Hlm. 22. Et.sec.

- d. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- e. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksud oleh Pasal 48 UUPA.

Menurut effendi perangin, bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur penguasaan hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan Lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum konkrit.¹³

Jika kita melihat sejarah terkait perkembangan hukum agraria atau hukum tanah, *Van Vaollenhoven* telah menjelaskan sifat atau ciri khusus sebagai tanda-tanda pengenalan hukum pertanahan dan keagrariaan adat Indonesia, yaitu:

- a. Masyarakat hukum dengan pimpinan dan warganya dapat dengan bebas menggunakan dan mengusahakan semua tanah hutan belukar yang belum dikuasai seseorang dalam lingkungan masyarakat hukum untuk membukanya, mendirikan perkampungan atau desa, berburu, mengumpulkan hasil hutan, mengembala dan merumput.
- b. Orang asing hanya dapat melakukan hak-hal yang disebutkan sebelumnya setelah mendapatkan izin dari masyarakat hukum, karena setiap pelanggaran dinyatakan sebagai suatu pelanggaran adat yang disebut maling utan.

¹³ Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, Hlm. 10.

- c. Setiap orang asing, tetapi kadang-kadang terhadap warga masyarakat hukum pun, diharuskan membayarkan uang pemasukan, untuk dapat memungut dan menikmati hasil tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat.
- d. Masyarakat hukum adat bertanggungjawab atas setiap pelanggaran hukum yang terjadi dalam wilayah masyarakat hukum adat;
- e. Masyarakat hukum adat tetap berhak menguasai dan mengawasi tanah-tanah pertanian dalam lingkungan masyarakat hukumnya, dan
- f. Tanah masyarakat hukum adat tidak boleh dijual lepaskan kepada pihak lain untuk selama-lamanya.

Dalam bidang keagrariaan, selama masa penjajahan terdapat dualisme hukum agraria yang berlaku, yakni berdasarkan hukum adat yang melahirkan tanah dan milik adat, tanah ulayat, tanah Yayasan, tanah golongan dan sebagainya, serta berdasarkan hukum barat (kolonial) yang melahirkan tanah hak *eigendom* (hak milik), tanah postal, tanah *erfpacht*, tanah hak *gebruik* (hak pakai) dan sebagainya.¹⁴

Peraturan hukum agraria kolonial yang pernah berlaku di Indonesia yaitu:¹⁵

- 1) *Agrarische Wet* (*staatsblad* 1870 No. 5) sebagai yang termuat dalam Pasal 51 “*we op de staatsinrichting van Nederlands Indie*” (*staatsblad* 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu.
- 2) *Domienverklaring* tersebut dalam Pasal 1 “*agrarich besluit*” (*staatsblad* 1870 No. 118); “*algemene domienverklaring*” tersebut dalam *staatsblad* 1875 No.119A; “*Domienverklaring* untuk Sumatera” tersebut dalam Pasal 1 sari *Staatsblad* 1874 No. 94f; “*Domienverklaring* untuk keresidenan Manado” tersebut dalam Pasal 1 *Staatsblad* 1877 No. 5; “*Domienverklaring* untuk *residentie Zuider en Oosterafdeling Van Borneo*” tersebut dalam Pasal 1 dari *Staatsblad* 1888 No. 58;
- 3) *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaanya;
- 4) Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali

27. ¹⁴ A. Ridwan Halim, 1988, *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Hlm.

¹⁵ Muhammad Sadi Is, et.al. Op.cit. Hlm. 30.

ketentuan-ketentuan mengenai yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA.

Kemudian, setelah Indonesia merdeka telah dibuat beberapa peraturan yang berkaitan dengan hukum agraria yaitu:¹⁶

- 1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 1956 tentang Pengawasan terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah-Tanah Perkebunan;
- 2) Undang-Undang Nomor 29 tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan Mengenai Tanah-Tanah Perkebunan;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir;
- 4) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1958 tentang Peralihan Tugas dan Wewenang Agraria;
- 5) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dibentuknya UUPA diharapkan dapat menjadi dasar hukum pertanahan nasional. Selain itu, tujuan dibentuknya UUPA adalah untuk memberikan perlindungan dan jaminan bagi rakyat khususnya hak rakyat miskin atas lahan dan kekayaan alam serta menciptakan kesejahteraan dan keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan kata lain, fokus utama dari UUPA adalah *landreform* atau reforma agraria dalam arti yang lebih sempit.¹⁷

Hukum tanah hanya mengatur hal tertentu dari tanah itu sendiri, yaitu menyangkut Hak Penguasaan atas Atas Tanah atau dapat disingkat dengan HPAT. Hal lain seperti menggunakan tanah atau mewariskan tanah tidak termuat dalam Hukum Tanah, namun termuat dalam Hukum Tata Ruangan/Lingkup dan Hukum Waris. Semua Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) berisi sekumpulan wewenang, kewajiban, dan

¹⁶ Ibid, Hlm. 29.

¹⁷ Habib Adjie, 2020, *Tanah, Rakyat dan Penanaman Modal, Pasca Undang-Undang Cipta Kerja* (2), Bandung, Media Sains Indonesia, Hlm. 1, et. Sec. (dikutip dari : Maria Fransiska Christiani Nawang, *Kebijakan Reforma Agraria di Indonesia*)

larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu tentang tanah yang dihaki. Sesuatu yang diperbolehkan wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi dari hak penguasaan itu yang menjadi parameter atau patokan pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah.¹⁸

2. Asas-Asas Hukum Tanah

Terdapat beberapa asas hukum tanah, sebagaimana disebutkan dalam UUPA yaitu:

1. Asas nasionalisme

Ketentuan Pasal 9 UUPA menerangkan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan tiap warga negara mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta manfaat dari hasilnya.¹⁹ Hal ini mencerminkan bahwa seluruh rakyat Indonesia memiliki hak yang sama terhadap kesatuan wilayah Indonesia dan seluruh rakyat Indonesia dianggap sebagai bangsa Indonesia. Berdasarkan rumusan Pasal 1 ayat (2) UUPA, dapat ditarik hal penting, yaitu bumi (termasuk tanah), air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dimiliki secara kolektif oleh bangsa Indonesia dan memiliki sifat yang komunalistik religius.²⁰

2. Asas hak menguasai negara

¹⁸ Hartana, I G A. dan A Mas Candraswati, 2019, *Hukum Tanah sebagai bagian dari Hukum Agraria dalam Pembangunan Nasional di Indonesia*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol. 7 No. 3, Hlm. 115.

¹⁹ Tim Hukum online, 2023, *Tujuh Asas-asas Hukum Agraria dalam UUPA*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/>, diakses tanggal 21 Maret 2024.

²⁰ Martin Roestamy, 2011, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, Bandung, Alumni, Hlm. 52.

Asas penguasaan oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 untuk selanjutnya disingkat UUD 1945, bahwa penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.²¹ Atas dasar kekayaan nasional, sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945, ketentuan Pasal 2 UUPA menerangkan bahwa negara mendapatkan hak menguasai, dalam hal ini diberikan wewenang pada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.²²

Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.²³ Penguasaan tanah yang dibingkai dalam aturan hukum dapat dilakukan penguasaannya oleh negara yang mengatur peruntukan dan

²¹ Tim hukum online, Op.cit.

²² Ibid.

²³ Aminuddin Ilmar, 2012, *Hak Menguasai Negara dalam Privatisasi BUMN*, Jakarta, Kencana Prenada Media, Hlm. 24.

penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak.²⁴

3. Asas pengakuan hak ulayat

Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang sebagai telah diuraikan di atas merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Hak ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa, suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan/pendayagunaan tanah. Hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum (desa, suku), dimana para warga masyarakat (persekutuan hukum) tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah, yang pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan (kepala suku/kepala desa yang bersangkutan).²⁵

Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat.²⁶

4. Asas hukum agraria nasional berdasar hukum adat

Istilah hak milik adat digunakan untuk menyebut bermacam-macam hak milik atas tanah baik yang timbul dari Tindakan membuka hutan yang diakui dan dijamin

²⁴ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Depok, Raja Grafindo, Hlm. 10.

²⁵ G.Kertasapoetra, et.sec., 1985, *Hukum Tanah, Jaminan Undang- Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Bina aksara, hlm. 88.

²⁶ Salim HS, Op.Cit.

dalam hukum-hukum adat setempat, yang diberikan oleh penguasa-penguasa pribumi setempat maupun yang diciptakan oleh penguasa-penguasa Hindia-Belanda bagi penduduk asli dan orang-orang Timur Asing sendiri merupakan terjemahan dari istilah *inlands bezitrecht* yang semula diperjuangkan van *Vollenhoven* dalam rangka menghargai adanya konsep hak milik yang dikenal di kalangan kelompok-kelompok penduduk asli di tanah Hindia-Belanda.²⁷

Hukum adat adalah sumber hukum agraria, menurut Ali Achmad Chomzah, termasuk dalam sumber hukum tidak tertulis, yang keberadaannya diakui dan dilindungi oleh konstitusi Republik Indonesia.²⁸ Pengakuan dan perlindungan terhadap eksistensi hukum adat telah dilakukan aturan-aturan tentang pembaharuan agrarian dan pengelolaan sumber daya alam sesuai dengan Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 5 UUPA. Kedudukan hukum adat didalam UUPA pada hakikatnya dimaksudkan untuk menciptakan kesatuan hukum di bidang pertanahan. Hukum adat sebagai dasar dari UUPA adalah hukum adat yang sudah *disaneer*, yaitu hukum adat yang hukum aslinya berlaku bagi golongan rakyat pribumi, yang selanjutnya merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan, kekeluargaan yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.²⁹

5. Asas fungsi sosial

²⁷ Muhammad Sadi Is, et.al. Op.cit. Hlm. 47.

²⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, Hlm. 18 et.sec.

²⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, Hlm. 174.

Asas fungsi sosial menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan norma kesusilaan dan keagamaan dan juga hak-hak orang lain serta kepentingan umum. Asas fungsi sosial diatur dalam Pasal 6 UUPA. Menurut teori fungsi sosial, hak adalah fungsi social dalam arti bahwa kekuasaan yang dimiliki seseorang dibatasi oleh kepentingan masyarakatnya. Dalam konsep fungsi social tidak ada hak subjektif, namun yang ada hanya fungsi sosial.³⁰

6. Asas *landreform*

Asas *landreform* diatur dalam Pasal 7, Pasal 10 dan Pasal 17 UUPA. Perkataan *landreform* berasal dari “*land*” dan “*reform*”. Land yang artinya adalah tanah dan *reform* berarti perubahan, perombakan atau penataan kembali. *Landreform* ini bermaksud mengadakan suatu perubahan sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah yang lampau kearah sistem pemilikan dan penguasaan atas tanah baru yang disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan masyarakat yang sedang giat melaksanakan pembangunan sesuai cita-cita Pasal 33 UUD 1955.³¹

7. Asas tata guna tanah

Asas dan tujuan penatagunaan tanah adalah keterpaduan, berdayaguna, dan berhasilguna , serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum. Pokok-pokok penatagunaan tanah, yaitu dalam rangka pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah. Penatagunaan tanah merupakan kegiatan di bidang pertanahan di Kawasan lindung dan Kawasan budidaya.

³⁰ Muhammad Sadi Is, et.al. Op.cit. Hlm 48.

³¹ Ibid. Hlm. 49.

Penatagunaan tanah diselenggarakan berdasarkan rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota dan diselenggarakan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan.³²

8. Asas kepentingan umum

Pengadaan tanah bagi pembanguna untuk kepentingan umum merupakan tuntutan yang tidak dapat dielakkan oleh pemerintah manapun. Semakin maju masyarakat, semakin banyak diperlukan tanah-tanah untuk kepentingan umum. Sebagai konsekuensi dari hidup bernegara dan bermasyarakat , jika hak individu (pribadi) berhadapan dengan kepentingan umum maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan.³³

9. Asas pendaftaran tanah

Para pemegang hak-hak atas tanah berhak mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegangan ha katas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.³⁴ Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan

³² Ibid. Hlm. 50, et.sec.

³³ Ibid. Hlm. 52.

³⁴ Ibid. Hlm. 52, et.sec.

pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.³⁵

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP 24 tahun 1997 bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:³⁶

- a) Asas Sederhana, asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- b) Asas Aman, asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cerat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- c) Asas Terjangkau, asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d) Asas Mutakhir, asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu

³⁵ Reda Manthovani dan Istiqomah, 2017, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Al-Azhar Indonesia, Volume 2, Nomor 2, Hlm. 24.

³⁶ Ibid.

diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

- e) Asas Terbuka, asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Jenis-Jenis Hak atas Tanah

Hak Tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya. Negara mengatur hak-hak atas tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.³⁷ Urip Santosos menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.³⁸ Beberapa jenis hak atas tanah yang telah disebutkan sebelumnya diuraikan sebagai berikut.

a) Hak Milik

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 571 KUH Perdata yang berbunyi :

“hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya, dan didalam tanah.”

Dalam Pasal 571 KUH Perdata tersebut terdapat asas sifat mengikuti, dalam hal ini sifat mengikuti tanah. Dalam hal ini berarti bahwa segala barang yang

³⁷ Syalwi Afrianti, 2022, *Kewajiban Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Tesis, Universitas Hasanuddin, Hlm. 12, et.sec.

³⁸ Muhammad Sadi Is, et.al. Op.cit. Hlm. 55.

melekat pada tanah, mengikuti kedudukan yuridis tanah. Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak turun temurun dalam hal ini dimaksudkan sebagai hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya.³⁹

Selanjutnya Sudargo Gautama menyebutkan ciri-ciri hak milik yaitu :⁴⁰

- 1) Merupakan hak atas tanah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- 2) Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak.
- 3) Dapat dijadikan hak induk, artinya dapat dibebani dengan hak-hak lainnya.
- 4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek atau *creditverband*.
- 5) Dapat beralih dan dialihkan.
- 6) Dapat dilepaskan oleh pemegang hak, sehingga tanahnya menjadi milik negara.
- 7) Dapat diwakafkan.

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:⁴¹

- 1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat. Hak milik tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat.

³⁹ Ibid. Hlm. 58.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ibid. Hlm. 64, et.secc.

- 2) Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- 3) Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana diatur dalam pasal I, Pasal II dan Pasal IV ayat (1) ketentuan-ketentuan konvensi UUPA.

Hapusnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA. Hak milik atas tanah dapat hapus dan jatuh kepada Negara disebabkan karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan dan karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2). Pasal 21 ayat (3) memuat aturan bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Sedangkan Pasal 26 ayat (2) memuat aturan bahwa :

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Selain itu hak milik atas tanah dapat hapus karena tanahnya musnah.

b) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Dalam Pasal 35 ayat (10) memuat aturan bahwa:

“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.⁴²

c) Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA, yaitu:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

B. Hukum Pajak di Indonesia

Pencapaian tujuan negara selalu terkait dengan keuangan negara sebagai bentuk pembiayaan terhadap penyelenggaraan pemerintahan negara yang dilakukan oleh penyelenggara negara. Keuangan negara dalam arti luas meliputi satu kesatuan tak terpisahkan seperti anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, keuangan negara pada badan usaha milik negara dan badan usaha

⁴² Ibid.

milik daerah.⁴³ Pendapatan negara merupakan sumber keuangan negara yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan tugas pemerintah dalam rangka pencapaian tujuan negara. Pendapatan negara yang diperkenankan secara yuridis, tersebar dalam berbagai jenis. Adapun jenis pendapatan negara sebagai sumber keuangan negara adalah sebagai berikut.⁴⁴

- 1) Pajak negara yang terdiri dari, pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai barang dan jasa, pajak penjualan atas barang mewah dan bea meterai.
- 2) Bea dan cukai yang terdiri dari, bea masuk, cukai gula dan cukai tembakau.
- 3) Penerimaan negara bukan pajak yang terdiri dari, penerimaan yang bersumber dari pengelolaan dana pemerintah, penerimaan dari pemanfaatan sumber daya alam, penerimaan dari hasil-hasil pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan, penerimaan dari kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh pemerintah, penerimaan berdasarkan putusan pengadilan dan yang berasal dari pengenaan denda administrasi, penerimaan berupa hibah yang merupakan hak pemerintah dan penerimaan lainnya yang diatur dalam undang-undang sendiri.

Pengaturan tentang perpajakan yang merupakan sumber pendapatan negara, baik mengenai hak dan kewajiban rakyat sebagai pembayar pajak, demikian juga kewenangan negara dalam memungut pajak merupakan kajian tersendiri dan akhirnya disebut dengan “ilmu pengetahuan perpajakan” dan segala sesuatu yang terkait dengan aturan yang mengikat mengenai perpajakan itu disebut sebagai hukum pajak.⁴⁵

1. Definisi dan Sumber Hukum Pajak

13. ⁴³ Muhammad Djafar Saidi, 2011, *Hukum Keuangan Negara*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, Hlm.

⁴⁴ Ibid, Hlm. 19, et.sec.

⁴⁵ Bustamar Ayza, Op.cit. Hlm. 18.

Kata Pajak dalam kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda-Indonesia, adalah padanan dari kata *belasting, burdening/taxation/rating*. *Belasting* berarti (per) pajak (an), fiscal. Sinonim kata pajak adalah *tax, taxation, duty, revenue, levy, excise, impost, contribution, lot, scot, gild, cess* (Inggris), *steuer* (Jerman), *tax* (latin), *fiscales* (Perancis), *impuesto* (Spanyol) dan dalam Bahasa Arab disebut *dharibah*.⁴⁶

Berkaitan dengan definisi pajak, Feldmann mengatakan bahwa:⁴⁷

“belasting zijn aan de overhead, volgens algemene door haar vastegestelde normen, verschuldigde afdwingbare praestaties waar geen tegen-prestatie tegenstaat, en ultsluitend dienende totdekking van publieke uitgaven”

Selanjutnya diterjemahkan sebagai :

“pajak adalah prestasi yang terutang pada penguasa dan dipaksakan secara sepihak menurut norma-norma yang ditetapkan oleh penguasa itu sendiri, tanpa ada jasa balik dan semata-mata guna menutup pengeluaran-pengeluaran umum.”

Menurut Soeparman Soemahamidjaja, pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum. Rochmat Soemitro memandang bahwa pajak dapat ditinjau dari aspek ekonomis dan hukum. Adapun pengertian pajak dari aspek ekonomis adalah peralihan kekayaan dari sector swasta ke sector publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan (*tegenprestatie*) yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan digunakan sebagai alat pendorong , penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara. Sedangkan pengertian pajak dari

⁴⁶ Ibid. hlm. 21.

⁴⁷ Muhammad Djafar Saidi, 2010, *Pembaruan Hukum Pajak (edisi revisi)*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, Hlm. 27.

aspek hukum, adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang untuk membayar sejumlah uang kepada negara yang dapat dipaksakan, tanpa mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara dan yang digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan diluar keuangan negara.⁴⁸

Santoso Brotodiharjo mengemukakan bahwa, hukum pajak yang juga disebut hukum fiscal adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum public, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut wajib pajak).⁴⁹

Sumber hukum pajak dapat dilihat dari sumber hukum pajak dalam arti materiil dan sumber hukum pajak dalam arti formil. Sumber hukum pajak dalam arti materiil, memuat norma-norma yang menjelaskan mengenai perbuatan, keadaan, peristiwa hukum yang dikenai pajak (obyek pajak), besaran pajak yang dikenakan (tarif pajak), serta segala sesuatu yang berhubungan dengan timbul dan dihapusnya utang pajak dan dinas sanksi-sanksi dalam hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Hukum pajak materiil ialah kaidah-kaidah atau berbagai ketentuan dari suatu peraturan perundang-undangan pajak yang berkaitan dengan isi dari peraturan

⁴⁸ Ibid, hlm. 29 et.sec.

⁴⁹ Bustamar Ayza, Op.cit. Hlm.36.

perundang-undangan yang bersangkutan. Hukum pajak material ini menerangkan tentang Objek, Subjek, dan Tarif Pajak.⁵⁰

Sumber hukum pajak dalam arti formil yaitu dimana orang dapat menemui hukum pajak dari:⁵¹

- 1) Undang-undang, antara lain UUD 1945 dan perubahan-perubahannya, undang-undang perpajakan dan peraturan perundang-undangan perpajakan dibawah undang-undang seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri Keuangan, Peraturan Direktur Jenderal Pajak, Peraturan Direktur Bea dan Cukai dan Peraturan Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota tentang perpajakan.
- 2) Traktat seperti *tax treaty* dengan negara sahabat.
- 3) Yurisprudensi, putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang digunakan oleh hakim berikutnya dalam perkara yang sama.
- 4) Kebiasaan, doktrin, pendapat ahli hukum, dapat dijadikan sumber hukum pajak oleh hakim dalam memutus sengketa pajak.

Pada saat ini terdapat sebelas undang-undang perpajakan ditambah satu undang-undang tentang pengampunan pajak yang disahkan pada tanggal 1 Juli 2016 yang menjadi sumber hukum pajak dalam arti formil, yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;

⁵⁰ Anugrahdwi, 2023, *Material, Fungsi dan Kedudukan Hukum Pajak*, <https://pascasarjana.umsu.ac.id/material-fungsi-dan-kedudukan-hukum-pajak/> , diakses tanggal 07 April 2024.

⁵¹ Bustamar Ayza, Op.cit.Hlm. 47.

- 2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan;
 - 3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah;
 - 4) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 5) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;
 - 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
 - 7) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan;
 - 8) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1995 tentang Cukai;
 - 9) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 - 10) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
 - 11) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2004 tentang Pembentukan Pengadilan Tinggi Gorontalo (Pengadilan Pajak);
 - 12) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak.
2. Asas-Asas Hukum Pajak;

Dalam abad ke-18, Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (terkenal dengan nama *The Wealth of Nations*) melancarkan ajarannya sebagai asas pemungutan pajak yang dinamainya “The Four Maxims” dengan uraiannya sebagai berikut:⁵²

- 1) Pembagian tekanan pajak di antara subjek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya masing-masing, di bawah perlindungan pemerintah (asas pembagian/asas kepentingan). Dalam asas “*equality*” ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara sesama wajib pajak, dalam keadaan yang sama, para wajib pajak harus dikenakan pajak yang sama pula.
- 2) Pajak yang harus dibayar oleh seseorang harus terang (certain) dan tidak mengenal kompromis (not arbitrary). Dalam asas “*certainty*” ini, kepastian hukum yang dipentingkan, adalah yang mengenai subjek-objek, besarnya pajak, dan juga ketentuan mengenai waktu pembayarannya.
- 3) “*Every tax ought to be levied at the time, or in the manner, in which it is most likely to be convenient for the contributor for the contributor to pay it*”. Teknik pemungutan pajak yang dianjurkan ini (yang juga disebut “*convenience of payment*”) menetapkan bahwa pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak, yaitu saat sedekat- dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan.

⁵² Bangkit Cahyono, 2021, *Asas Pemungutan Pajak Dalam Pajak Penghasilan Transaksi Saham di Bursa*, Jurnal Pajak Dan Bisnis (*Journal of Tax and Business*), Volume 2 Nomor 2, Hlm.77, et.sec.

- 4) *“every tax ought to be so contrived as both to take out and to keep out of the pockets of the people as little as possible over and above what it brings into to public treasury of the State”*. Asas efisiensi ini menetapkan bahwa pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya; jangan sekali-kali biaya pemungutan melebihi pemasukan pajaknya.”

Beberapa poin seiring kebijakan perpajakan yang merupakan dasar pengembangan administrasi perpajakan yang baik menurut Nowak adalah:⁵³

- 1) Kejelasan dan kesederhanaan hukum substantif, dipelihara untuk memfasilitasi administrasi;
- 2) Semakin luas dasar pengenaan pajak, lebih mudah untuk memperoleh pendapatan yang memadai, tarif yang tinggi dan ada kecenderungan untuk melakukan penghindaran pajak;
- 3) Menghindari sistem pajak tidak logis atau tidak rasional;
- 4) Setiap reformasi pajak, harus realistis, harus memperhitungkan kemungkinan memperoleh informasi yang lengkap dan terpercaya.

3. Penggolongan Pajak

Secara hukum, pajak dapat dilakukan penggolongan berdasarkan kebutuhan negara dalam membiayai pemerintahan dan pembangunan dimasa kini dan mendatang. Menurut Munawir, cara penggolongan dapat didasarkan atas sifat-sifat maupun ciri-ciri tertentu yang terdapat dalam masing-masing pajak.⁵⁴ Berdasarkan kriteria tersebut pajak dapat digolongkan sebagai berikut: ⁵⁵

⁵³ Bustamar Ayza, Op.cit.Hlm.61.

⁵⁴ Muhammad Djafar Saidi, Op.cit. Hlm. 32.

⁵⁵ Ibid. Hlm. 32. Et.secc.

a) Pajak dalam arti luas dan pajak dalam arti sempit

Pajak dalam arti luas adalah semua jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, termasuk bea meterai, bea masuk dan cukai dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pajak dalam arti sempit adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan dibidang pajak daerah.

b) Pajak pusat dan pajak daerah

Pajak pusat adalah pajak yang diadakan oleh pemerintah pusat serta penagihannya dilakukan oleh pejabat pajak yang ditugasi mengelola pajak-pajak pusat. Pajak yang tergolong sebagai pajak pusat antara lain, pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai barang dan jasa, pajak penjualan atas barang mewah, bea meterai, bea masuk dan cukai. Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang diadakan oleh pemerintah daerah serta penagihannya dilakukan oleh pejabat pajak yang ditugasi mengelola pajak-pajak daerah.

Selanjutnya, pajak daerah terbagi atas pajak daerah provinsi dan pajak daerah kabupaten/kota. Adapaun pajak daerah provinsi meliputi, pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan, dan pajak rokok. Sedangkan pajak daerah kabupaten/kota yang ditetapkan dalam bentuk peraturan daerah meliputi, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak bumi dan

bangunan perdesaan dan perkotaan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

c) Pajak objektif dan pajak subjektif

Pajak objektif adalah pajak yang penagihannya bergantung pada objek yang dikenakan pajak dengan berpatokan pada keadaan, perbuatan atau kejadian yang terjadi saat itu. Sedangkan pajak subjektif adalah pajak yang penagihannya bergantung pada subjek yang dikenakan pajak dengan terkait keadaan diri wajib pajak yang dapat memengaruhi besar kecilnya jumlah pajak yang wajib dibayar.

d) Pajak langsung dan pajak tidak langsung.

Pajak langsung adalah pajak yang penagihannya dilakukan secara berkala (*periodik*) berdasarkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pajak menerbitkan surat tagihan pajak, surat ketetapan pajak kurang bayar, dan surat ketetapan pajak kurang bayar tambahan. Sedangkan pajak tidak langsung adalah pajak yang penagihannya dilakukan secara tidak berkala (*insidentil*) dan pada umumnya tidak berdasarkan surat tagihan pajak, surat ketetapan pajak kurang bayar, dan surat ketetapan pajak kurang bayar tambahan.

1) Fungsi Pajak

Pajak merupakan kontribusi wajib yang dipungut oleh negara dari individu maupun badan usaha berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁶ Pajak memainkan peranan penting dalam berbagai aspek kehidupan bernegara, baik

⁵⁶ Siregar, L. H. (2018). Penerapan perhitungan pajak penghasilan (pph) pasal 21 pada karyawan pt. perkebunan nusantara iii (persero) medan. *Jurnal Bisnis Corporate*, 3(1).

untuk pembangunan ekonomi maupun peningkatan kesejahteraan sosial. Berikut penjabaran fungsi pajak secara rinci:⁵⁷

1. Fungsi Budgeter (Anggaran): Pajak adalah sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah, termasuk pembangunan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan belanja operasional negara. Pajak memastikan keberlangsungan program-program pemerintah untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Dasar hukumnya adalah Pasal 23A UUD 1945, yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa diatur dengan undang-undang.
2. Fungsi Regulerend (Regulasi): Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur kegiatan ekonomi masyarakat sesuai dengan tujuan pembangunan. Contohnya adalah kebijakan pengenaan pajak karbon untuk mengurangi emisi gas rumah kaca atau pemberlakuan tarif bea masuk tinggi untuk melindungi produk lokal dari persaingan barang impor. Fungsi regulasi ini menjadikan pajak sebagai instrumen kebijakan fiskal yang strategis.
3. Fungsi Redistribusi Pendapatan: Pajak berperan dalam mengurangi ketimpangan ekonomi dengan mendistribusikan pendapatan dari masyarakat yang lebih mampu kepada yang kurang mampu. Dana yang dikumpulkan dari pajak digunakan untuk program-program sosial, seperti subsidi pangan, bantuan pendidikan, dan pelayanan kesehatan. Hal ini mencerminkan asas keadilan dalam pemungutan pajak sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP).

⁵⁷ Bawono, I. R. (2019). *Panduan penggunaan dan pengelolaan dana desa*. Gramedia Widiasarana Indonesia.

4. Fungsi Stabilitas: Pajak membantu menjaga stabilitas ekonomi melalui pengendalian inflasi dan pelaksanaan kebijakan fiskal yang tepat. Pemerintah dapat menyesuaikan tarif pajak untuk mengatasi kondisi tertentu, seperti menurunkan pajak untuk merangsang konsumsi masyarakat pada masa resesi. Dalam situasi pandemi COVID-19, misalnya, pemerintah memberikan insentif pajak untuk mendukung sektor usaha yang terdampak.
5. Fungsi Alokasi Sumber Daya: Melalui pajak, pemerintah dapat mengarahkan alokasi sumber daya ke sektor-sektor yang dianggap prioritas, seperti energi terbarukan dan teknologi ramah lingkungan. Kebijakan ini membantu mengoptimalkan penggunaan sumber daya nasional.

2) Manfaat Pajak

Pajak memberikan manfaat besar baik bagi negara maupun masyarakat. Berikut adalah manfaat utama pajak:⁵⁸

1. Mendukung Pembangunan Infrastruktur: Pajak menjadi sumber utama pendanaan pembangunan infrastruktur fisik, seperti jalan raya, jembatan, pelabuhan, dan fasilitas publik lainnya. Infrastruktur yang baik meningkatkan konektivitas antarwilayah dan mendorong pertumbuhan ekonomi secara merata.
2. Meningkatkan Layanan Publik: Dana dari pajak digunakan untuk menyediakan layanan pendidikan, kesehatan, dan keamanan yang lebih baik. Contohnya adalah program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) yang didanai oleh pemerintah untuk memberikan akses kesehatan kepada seluruh lapisan masyarakat.

⁵⁸ Turmudi, M. (2015). Pajak dalam Perspektif Hukum Islam (Analisa perbandingan pemanfaatan pajak dan zakat). *Al-'Adl*, 8(1), 128-142.

3. Menjamin Stabilitas Keuangan Negara: Pajak memungkinkan negara memiliki anggaran yang cukup untuk menghadapi krisis ekonomi atau bencana alam. Misalnya, pajak digunakan untuk membiayai program bantuan sosial dan pemulihan ekonomi selama pandemi COVID-19.
4. Mendukung Keseimbangan Sosial: Pajak mendukung upaya pengentasan kemiskinan melalui subsidi dan bantuan langsung tunai. Selain itu, pemerintah juga memberikan insentif pajak untuk mendukung usaha kecil dan menengah (UKM).
5. Melestarikan Lingkungan Hidup: Pengenaan pajak lingkungan, seperti pajak emisi karbon dan cukai plastik, mendorong masyarakat untuk lebih peduli terhadap pelestarian lingkungan. Dana yang terkumpul digunakan untuk program-program penghijauan dan pengelolaan limbah.

3) Cara Pembayaran dan Pemungutan Pajak

a. Cara Pembayaran Pajak Pajak dapat dibayarkan oleh wajib pajak dengan berbagai metode yang telah disediakan oleh pemerintah.⁵⁹

1. Pembayaran Manual: Wajib pajak dapat melakukan pembayaran langsung melalui bank atau kantor pos yang telah ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP).
2. Sistem e-Billing: Pembayaran pajak secara elektronik melalui sistem e-Billing mempermudah wajib pajak dalam melunasi kewajibannya. Sistem ini memungkinkan pembayaran melalui ATM, internet banking, atau mobile banking.

⁵⁹ Buulolo, R. (2024). Analisis Tata Cara Pemungutan Penyetoran Dan Pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 22 Oleh Bendaharawan Pemerintah Studi Kasus Kabupaten Nias Barat. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Nias Selatan*, 7(2), 265-276.

3. Autodebet: Wajib pajak dapat menggunakan fasilitas autodebet untuk pajak-pajak tertentu, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
4. Melalui Aplikasi Pajak Online: DJP menyediakan platform daring yang memungkinkan wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban pajaknya dengan lebih mudah.

b. Cara Pemungutan Pajak Pemungutan pajak di Indonesia dilakukan melalui tiga sistem utama:

1. Official Assessment System: Pemerintah menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Contoh: Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Self Assessment System: Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri kewajiban pajaknya. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh).
3. Withholding System: Pihak ketiga, seperti pemberi kerja, memotong dan menyetorkan pajak atas penghasilan wajib pajak. Contohnya adalah Pajak Penghasilan Pasal 21 atas gaji karyawan.

4. Sanksi Pajak

Sanksi pajak diberlakukan untuk memastikan kepatuhan wajib pajak serta memberikan efek jera. Berikut jenis-jenis sanksi pajak yang diatur dalam UU KUP:

1. Sanksi Administratif: Sanksi berupa denda, bunga, atau kenaikan pajak akibat pelanggaran administratif. Contoh: keterlambatan pelaporan SPT dikenakan denda sesuai Pasal 7 UU KUP.

2. Sanksi Perdata: Tindakan perdata, seperti penyitaan aset, dikenakan pada wajib pajak yang tidak melunasi kewajibannya. Dasar hukumnya tercantum dalam Pasal 21 UU KUP.
3. Sanksi Pidana: Sanksi berupa hukuman penjara bagi wajib pajak yang melakukan tindak pidana perpajakan, seperti penggelapan pajak. Contoh: Pasal 39 UU KUP mengatur pidana penjara hingga enam tahun bagi penghindar pajak.

4) Asas Perpajakan

Asas perpajakan merupakan prinsip dasar yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan kebijakan perpajakan.⁶⁰

1. Asas Kepastian Hukum: Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang yang jelas dan tegas, sebagaimana diatur dalam Pasal 23A UUD 1945.
2. Asas Keadilan: Pemungutan pajak harus dilakukan secara adil, yaitu sesuai dengan kemampuan wajib pajak. Prinsip ini tercermin dalam tarif progresif Pajak Penghasilan.
3. Asas Kemudahan: Sistem pajak harus mudah dipahami dan dilaksanakan oleh wajib pajak. Contoh: penyederhanaan pelaporan SPT melalui e-Filing.
4. Asas Efisiensi: Biaya pengelolaan pajak harus lebih kecil dibandingkan dengan pendapatan yang dihasilkan.
5. Asas Ekonomi: Pajak tidak boleh menghambat kegiatan ekonomi, melainkan harus mendorong pertumbuhan dan investasi.

⁶⁰ Pohan, C. A. (2018). *Panduan Lengkap Pajak Internasional*. Gramedia Pustaka Utama.

Dengan dasar hukum yang kuat dan pelaksanaan yang sesuai asas-asas tersebut, perpajakan di Indonesia diharapkan dapat mendukung pembangunan nasional secara berkelanjutan.

C. Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB)

1. Dasar Hukum dan Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya merupakan salah satu jenis pajak pusat, akan tetapi berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah dan Ristribusi Daerah telah dilimpahkan kepada daerah kabupaten/kota sebagai salah satu jenis pajak yang dapat dipungut. Hal ini bertujuan untuk mendukung pembiayaan pelaksanaan otonomi daerah.⁶¹ Adapun dasar hukum dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk selanjutnya disebut UU Nomor 2 tahun 2000.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka (1), angka (2) dan angka (3) UU Nomor 2 tahun 2000 memuat aturan bahwa:⁶²

“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan hukum. Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UUPA”

⁶¹ Ibid

⁶² Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru kepada wajib pajak. Dalam arti, pemindahan hak dan pemberian hak baru yang dapat menjangkit wajib bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikategorikan selaku wajib pajak.

2. Subjek dan Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam ketentuan Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Ristribusi Daerah mengatur mengenai subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Sementara itu, ketentuan Pasal 86 ayat (2) mengatur mengenai wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa tidak ada substansi hukum yang membedakan antara subjek pajak bea perolehan hak atas tanah dengan wajib pajaknya.⁶³

Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak (WP) BPHTB. Sebagaimana di Indonesia dikenal subjek hak dapat dimiliki oleh orang pribadi maupun badan hukum. Orang pribadi adalah manusia sebagai orang perseorangan yang dapat memperoleh suatu hak seperti hak atas tanah, sedangkan badan hukum adalah segala sesuatu yang dapat mempunyai hak dan kewajiban, dapat melakukan perbuatan hukum, dapat menjadi subjek hukum, memiliki harta kekayaan dan tanggungjawab sendiri yang terpisah dari orang perseorangan.⁶⁴

⁶³ Ibid, Hlm. 56.

⁶⁴ R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, 2015, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Nomor. 3 Volume. 22. Hlm. 494.

Adapun yang menjadi objek dari pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang meliputi, pemindahana hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan dan atau badan hukum pemisahakan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

Selain itu,terdapat pula objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat 1 UU Nomor 2 tahun 2000, yaitu objek pajak yang diperoleh oleh, perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut, orang pribadi atau badan karena konversi haka tau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama, orang pribadi atau badan karena wakaf serta orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.⁶⁵

3. Asas BPHTB

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan serta didukung

⁶⁵ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Pembentukan instrument pajak tentunya tidak terlepas dari prinsip pemungutan pajak, salah satunya yaitu asas *certainty* atau asas kepastian. Asas *certainty* bertujuan agar pemungutan pajak tetap dalam prosedur yang benar dan tidak ada penyelewengan. Dalam kaitanya dengan persoalan BPHTB, maka kepastian hukum bagi wajib pajak merupakan salah satu pendekatan untuk melindungi wajib pajak. Agar kepastian hukum wajib pajak bisa dilaksanakan dengan disiplin, konstan, dan bertanggung jawab sehingga dibutuhkan kaidah hukum yang harmonis dengan perkembangan dimasyarakat.⁶⁶

4. Tarif BPHTB

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Saat terutangnya pajak atas BPHTB ditetapkan untuk :

- a) Jual beli adalah sejak tanggal di buat dan ditandatanganinya akta;
- b) Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c) Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d) Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Bidang Pertanahan;
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

⁶⁶ Riskha Indah Respati, et.al, 2020, *Asas Certainty dalam Mekanisme Pembayaran Kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 11, Nomor 3.

- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m) Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan dtandatanganinya akta;
- n) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o) Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

5. Kewajiban Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan pemilikan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.⁶⁷ Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan *self assessment system*, yakni wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang. Dalam sistem seperti ini, pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak perlu

⁶⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010, Hlm. vii.

divalidasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu divalidasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB.⁶⁸

6. Nihilnya Bea Perolehan Hak atas Tanah

Selanjutnya didalam pasal 7 UU BPHTB, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 1 Desember 2000 yang kemudian ditindaklanjuti lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000. Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian mengalami perubahan dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 tanggal 22 Februari 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB.⁶⁹

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,- (enampuluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima oleh pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu

⁶⁸ Badan Pemeriksa Keuangan, 2016, Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Menjadi Pajak Daerah, <https://jabar.bpk.go.id/pengalihan-pemungutan-bea-perolehan-hak-atas-tanah-danatau-bangunan-menjadi-pajak-daerah/> , diakses tanggal 16 April 2024.

⁶⁹ Satria Braja Harianja, et.al, 2019, *Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah*, Jurnal Hukum Responsif, Volume 7 Nomor 7, Hlm. 115.

derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, Nilai Perolehan Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

7. Dasar Pengenaan dan Perolehan Hak atas Tanah

Berdasarkan Pasal 87 UU PDRD, bahwa yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Sedangkan yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud adalah nilai transaksi untuk peralihan karena jual beli atau nilai pasar untuk peralihan lainnya.⁷⁰ Dengan dasar nilai transaksi ini, maka nilai dasar yang digunakan dalam perhitungan BPHTB tergantung dari kesepakatan para pihak dalam melakukan transaksi. Sehingga kepastian kebenaran nilai transaksi yang dianggap telah disetujui dan menjadi dasar perhitungan BPHTB tergantung dari kejujuran para pihak.⁷¹

D. Landasan Teoritis

1. Teori Tanggungjawab

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti liability. Tanggung jawab adalah keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala perbuatan nya bila terjadi hal yang tidak di inginkan boleh dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan.⁷²

70

⁷¹ Ibid. Hlm. 499.

⁷² Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 335

Konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.⁷³

Dalam hukum perdata, tanggung jawab merupakan tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁷⁴

Menurut Hans Kelsen dalam teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab, yaitu tanggung jawab yang didasarkan atas kesalahan, dan tanggung jawab mutlak. Perintah hukum menghubungkan suatu sanksi dengan perbuatan dari seorang individu berdasarkan akibat dari perbuatan ini terhadap individu-individu lain. Teknik hukum primitif ditandai dengan fakta bahwa hubungan antara perbuatan dengan akibatnya tidak mengandung kualifikasi psikologis. Dapat dikatakan bahwa

⁷³ Ibid.

⁷⁴ Komariah, 2001, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Hlm 12.

perbuatannya menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang, dan bahwa ada suatu hubungan eksternal antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiadanya hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya adalah penting. Jenis tanggung jawab ini disebut tanggung jawab mutlak.⁷⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Beberapa ahli memiliki pendapat tersendiri terkait konsep perlindungan hukum, yang akan diuraikan dibawah ini.

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷⁶ Menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁷⁷

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan Hukum Preventif

⁷⁵ Sri Wahyuni Yusuf, 2023, *Kedudukan Royak Hak Tanggungan Elektronik terkait Pelunasan Utang oleh Pihak Ketiga*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Hlm. 70.

⁷⁶ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.54.

⁷⁷ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm.102.

diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.⁷⁸

3. Teori Efektifitas

Efektivitas hukum merupakan konsep penting dalam studi hukum yang mencerminkan sejauh mana aturan hukum dapat diterapkan dan memberikan hasil yang sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Secara umum, efektivitas hukum berkaitan erat dengan penerapan aturan-aturan hukum dalam kehidupan masyarakat dan bagaimana aturan tersebut mampu mencapai tujuannya. Banyak ahli hukum yang memberikan pandangan dan analisis mengenai faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas hukum serta bagaimana hukum dapat diimplementasikan secara optimal.⁷⁹

Menurut pandangan Soerjono Soekanto, efektivitas hukum sangat bergantung pada interaksi berbagai faktor yang saling memengaruhi. Ia mengemukakan bahwa efektivitas hukum tidak hanya bergantung pada eksistensi aturan itu sendiri, tetapi juga pada faktor-faktor eksternal yang menyertainya. Soerjono Soekanto

⁷⁸ Sri Wahyuni Yusuf, Op.cit. Hlm. 74.

⁷⁹ Yudhanegara, F., Arifuddin, Q., Muhtar, M. H., Yani, M. A., Amalia, M., Judijanto, L., & HR, M. A. (2024). *Pengantar Filsafat Hukum: Sebuah Ontologi, Epistemologi, dan Aksiologi Ilmu Hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

mengidentifikasi lima faktor utama yang menentukan efektivitas hukum, yaitu: hukum itu sendiri, penegak hukum, sarana dan prasarana, masyarakat, serta budaya hukum. Hukum itu sendiri mencakup kualitas norma yang harus jelas, konsisten, tidak ambigu, dan relevan dengan kebutuhan masyarakat.⁸⁰ Penegak hukum, yang meliputi aparat seperti polisi, jaksa, dan hakim, harus memiliki kompetensi, integritas, dan komitmen tinggi dalam menjalankan tugas mereka. Sarana dan prasarana mencakup dukungan teknis dan logistik yang memadai untuk memastikan bahwa hukum dapat ditegakkan. Faktor masyarakat menyangkut tingkat kesadaran dan kepatuhan terhadap hukum, yang sering kali dipengaruhi oleh pemahaman masyarakat terhadap isi aturan hukum tersebut. Terakhir, budaya hukum merujuk pada nilai-nilai, kebiasaan, dan pandangan masyarakat terhadap hukum, yang menjadi landasan penting bagi efektivitas penerapan hukum di suatu komunitas.

Di sisi lain, Lawrence M. Friedman memberikan analisis yang berbeda mengenai efektivitas hukum. Friedman menyoroti bahwa hukum harus dipahami sebagai sebuah sistem yang terdiri dari tiga komponen utama: substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Substansi hukum melibatkan isi atau materi dari aturan hukum, termasuk norma, prinsip, dan ketentuan yang mengatur perilaku masyarakat. Struktur hukum adalah institusi atau lembaga yang bertugas untuk membuat, menegakkan, dan mengawasi pelaksanaan hukum, seperti pengadilan, polisi, dan lembaga legislatif. Budaya hukum merujuk pada sikap, nilai, dan persepsi masyarakat terhadap hukum. Dalam pandangan Friedman, keberhasilan hukum sebagai sebuah sistem sangat bergantung pada keseimbangan dan harmoni antara ketiga komponen

⁸⁰ Baso Madiung, S. H. (2014). *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar* (Vol. 1). SAH MEDIA.

tersebut.⁸¹ Sebagai contoh, aturan hukum yang baik (substansi) tidak akan efektif jika lembaga penegak hukum (struktur) tidak berfungsi dengan baik atau jika masyarakat tidak memiliki kesadaran hukum yang tinggi (budaya hukum).

Pandangan lain datang dari Achmad Ali, yang menekankan bahwa efektivitas hukum tidak dapat dipisahkan dari aspek sosial dan perubahan masyarakat. Menurutnya, hukum harus responsif terhadap kebutuhan masyarakat agar dapat diterapkan secara efektif.⁸² Hukum yang tidak relevan dengan situasi sosial atau tidak mampu menyesuaikan diri dengan dinamika masyarakat akan kehilangan daya gunanya. Oleh karena itu, hukum harus fleksibel dan adaptif dalam menghadapi perubahan sosial, ekonomi, dan politik. Achmad Ali juga menyoroti pentingnya partisipasi masyarakat dalam proses pembuatan hukum, karena hal ini akan meningkatkan legitimasi dan kepatuhan terhadap aturan hukum yang berlaku.

Efektivitas hukum juga dapat dilihat dari beberapa indikator keberhasilannya. Indikator ini meliputi tingkat kepatuhan masyarakat terhadap aturan hukum, konsistensi penegakan hukum, pengurangan angka pelanggaran hukum, serta dampak hukum terhadap kesejahteraan dan keadilan sosial. Hukum yang efektif tidak hanya mampu menurunkan angka pelanggaran, tetapi juga menciptakan ketertiban dan stabilitas sosial. Selain itu, hukum yang efektif harus mampu memberikan solusi yang adil terhadap konflik atau masalah yang terjadi di masyarakat. Keberhasilan hukum juga dapat diukur dari kemampuannya untuk merespons perubahan kebutuhan masyarakat secara dinamis.

⁸¹ Shalihah, F. (2017). *Sosiologi Hukum*.

⁸² Ridwan, I. H. J., & Sudrajat, M. A. S. (2020). *Hukum administrasi Negara dan kebijakan pelayanan publik*. Nuansa Cendekia.

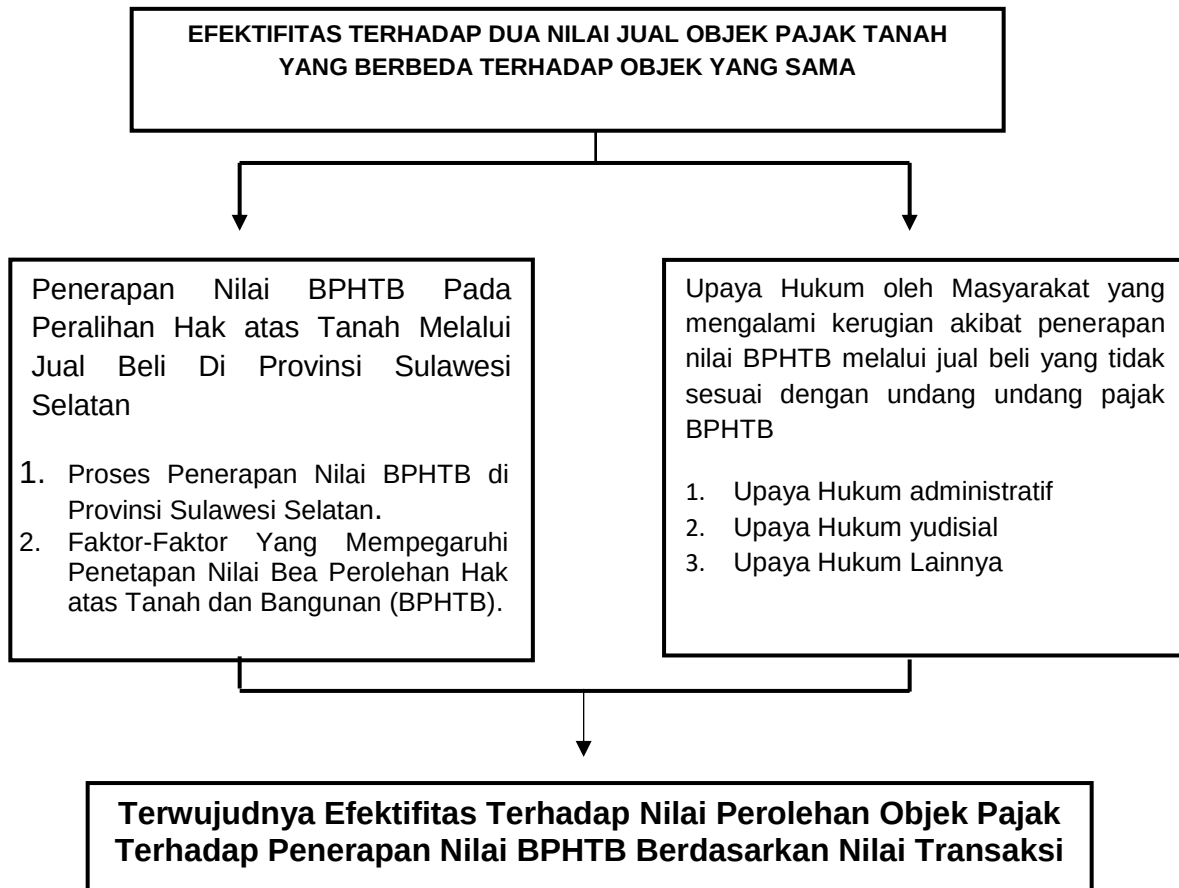
Para ahli hukum sepakat bahwa efektivitas hukum bukan hanya persoalan teknis atau normatif, tetapi juga merupakan fenomena sosial yang kompleks. Hal ini karena hukum beroperasi dalam konteks masyarakat yang dinamis dan dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti nilai-nilai budaya, kondisi ekonomi, dan situasi politik. Oleh karena itu, hukum yang efektif adalah hukum yang mampu mengintegrasikan berbagai elemen tersebut untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

Dalam penerapannya, efektivitas hukum sering kali menghadapi berbagai tantangan, seperti resistensi dari masyarakat, kelemahan dalam penegakan hukum, dan keterbatasan sarana pendukung. Misalnya, dalam konteks penegakan hukum pidana, efektivitas aturan hukum sering kali terganggu oleh praktik korupsi, kurangnya profesionalisme aparat penegak hukum, dan rendahnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap hukum. Dalam menghadapi tantangan ini, pembaruan hukum dan reformasi sistem hukum menjadi langkah yang sangat diperlukan. Reformasi ini harus mencakup perbaikan kualitas aturan hukum, peningkatan kapasitas dan integritas aparat penegak hukum, serta penguatan budaya hukum di masyarakat.

Kesimpulannya, efektivitas hukum merupakan hasil dari interaksi yang kompleks antara aturan hukum, institusi penegak hukum, dan masyarakat. Teori-teori yang dikemukakan oleh para ahli seperti Soerjono Soekanto, Lawrence M. Friedman, dan Achmad Ali memberikan pemahaman yang komprehensif tentang bagaimana hukum dapat diterapkan secara efektif. Dengan memahami prinsip-prinsip ini, pembuat kebijakan dan penegak hukum dapat mengembangkan strategi yang lebih baik untuk meningkatkan efektivitas hukum dalam berbagai konteks. Pada akhirnya, hukum yang

efektif akan mendukung terciptanya keadilan, ketertiban, dan kesejahteraan dalam masyarakat.

E. Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

1. BPHTB adalah singkatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Efektivitas adalah ukuran sejauh mana tujuan atau sasaran tertentu dapat tercapai dengan menggunakan metode, strategi, atau sumber daya yang telah ditentukan.
3. Objek pajak adalah penghasilan atau tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak.
4. Nilai Pasar adalah nilai taksiran dari badan pendapatan daerah.

5. Nilai Transaksi adalah nilai dari transaksi jual beli
6. Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP Bumi adalah hasil perkalian antara total luas areal objek pajak yang dikenakan dengan NJOP Bumi per meter persegi.
7. Bapenda adalah badan pendapatan daerah
8. Pdrd adalah pajak daerah dan Retribusi daerah
9. Dpp adalah dasar pengenaan pajak