

## **BABI**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Negara Indonesia merupakan Negara berkembang dengan kekayaan sumber daya alam dan sumber daya manusia yang berlimpah. Sebagai Negara yang sedang berkembang terus berusaha untuk melakukan pembangunan nasional di berbagai bidang. Pembangunan nasional itu sendiri diartikan sebagai kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pada dasarnya pembangunan nasional diselenggarakan oleh masyarakat bersama dengan pemerintah.

Untuk membiayai pembangunan nasional tersebut tentunya pemerintah Indonesia memerlukan dana yang tidak sedikit jumlahnya. Untuk itu, pemerintah Indonesia berusaha mencari dan memperoleh dana sebanyak-banyaknya demi pelaksanaan pembangunan nasional. Penerimaan tersebut berasal dari dalam negeri dan luar negeri yang untuk selanjutnya dana tersebut digunakan untuk membangun dan memperbaiki infrastruktur yang ada. Salah satu sumber penerimaan pemerintah yang berasal dari dalam negeri adalah penerimaan dari sektor perpajakan. Pajak merupakan salah satu instrument yang paling penting dalam anggaran suatu Negara. Hal ini dapat terlihat dari tumpuan kebijakan fiskal saat ini dan masa mendatang terletak pada upaya peningkatan pemerintah khususnya melalui sektor perpajakan.

Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor

pembangunan demi eksistensi negara. Sementara itu, Fiskus sebagai aparat yang bertugas untuk memungut pajak juga telah memberikan andil yang tidak sedikit dalam proses pengumpulan dana pembangunan.

Penerimaan pajak penghasilan (PPh) merupakan salah satu penerimaan terbesar dari penerimaan Negara di luar migas. Penerimaan PPh ini diharapkan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan dunia usaha nasional. Untuk itu pemerintah mulai melaksanakan suatu terobosan yaitu dengan menerapkan sistem pengenaan PPh yang bersifat final (PPh-Final). Kebijaksanaan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya sehingga penerimaan pajak diharapkan dapat meningkat.

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 maka sejak tahun 1984 yang lebih dikenal dengan sebutan tax reform, sistem pemungutan pajak secara umum mengalami perubahan yang sangat mendasar yaitu dari "*official assessment system*" berubah menjadi "*self assessment system*". Dengan *sistem self assessment* maka wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri, memperhitungkan sendiri, membayar atau menyetor sendiri dan melaporkan sendiri kewajiban perpajakannya sesuai dengan undang-undang perpajakan. Sedangkan aparatur perpajakan (fiskus) sesuai tugas dan kewenangannya mempunyai kewajiban untuk memberikan pembinaan, pelayanan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh wajib pajak.<sup>1</sup>

Pengertian pajak menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang menyebutkan bahwa:

“Kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan

---

<sup>1</sup> M. Djafar Saidi, 2014, *Pembaruan Hukum pajak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 159.

secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pemungutan pajak yang dilakukan Pemerintah memiliki arah dan tujuan untuk:

1. Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak dalam rangka mendukung penerimaan negara;
2. Meningkatkan pelayanan, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat guna meningkatkan daya saing dalam bidang penanaman modal, dengan tetap mendukung pengembangan usaha kecil dan menengah;
3. Menyesuaikan tuntutan perkembangan, social, ekonomi, masyarakat serta perkembangan di bidang teknologi informasi;
4. Meningkatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban;
5. Menyederhanakan prosedur administrasi perpajakan;
6. Meningkatkan penerapan prinsip self assessment secara akuntabel dan konsisten; dan
7. Mendukung iklim usaha ke arah yang lebih kondusif dan kompetitif.

Sistem *self assessment* memberikan kepercayaan penuh kepada Wajib Pajak, maka selayaknya diimbangi dengan adanya pengawasan yang diberikan tidak disalahgunakan. Ini menjadi tugas Direktorat Jenderal pajak untuk menetapkan pajak setiap Wajib Pajak menjadi berkurang. Dalam prinsip *self assessment system*, penentuan besarnya pajak terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak sendiri melalui Surat Pemberitahuan (SPT) yang disampaikan. Perubahan sistem pemungutan pajak dari *official assessment* menjadi *self assessment*, merupakan salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan kemandirian dalam pembiayaan pembangunan dari penerimaan dalam negeri yang berasal dari pajak.<sup>2</sup> Pelaksanaan Modernisasi Administrasi Perpajakan secara parsial berpengaruh signifikan terhadap Kualitas Pelayanan Pajak. Hal ini dikarenakan Modernisasi Administrasi Perpajakan dapat meningkatkan kepercayaan serta kepatuhan Wajib Pajak dengan pelayanan yang prima, pengawasan intensif dengan tujuan *Good Governance* sehingga

---

<sup>2</sup> Nuramalia Hasanah dan Susi Indriani, *Efektivitas Pelaksanaan Self Assessment System dan Modernisasi Administrasi Pajak Terhadap Kualitas Pelayanan Pajak*, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Jakarta, Vol. 8, No.1, Tahun 2013, hal.26.

dengan begitu masyarakat lebih nyaman dan dapat meningkatkan Efektifitas Penerimaan Pajak itu sendiri.<sup>3</sup>

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), dibebankan kepada pihak pembeli.

PPh terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. PPh yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan PPh yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipungut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya, yang pemenuhannya bersifat final. Permasalahan yang biasanya dihadapi oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam proses pemungutan pajak penghasilan ada dua (2) yaitu Pertama, permasalahan yang pertama dapat dilihat dari sisi strukturnya (berasal dari fiskus) kendala-kendala yang dihadapi adalah kurangnya sarana dan prasarana yang digunakan untuk memeriksa data wajib pajak dan juga jarak yang jauh antara domisili wajib pajak dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Kedua, permasalahan kedua dapat dilihat dari sisi budaya masyarakatnya kendala-kendala yang dihadapi adalah tingkat edukasi terkait dengan sistem perpajakan yang masih rendah, selain edukasi tingkat kesadaran wajib pajak untuk

---

<sup>3</sup> Ibid, hal.31

membayar pajak juga masih rendah. Banyak dari mereka yang enggan untuk membayar pajak karena letak kantor pajak yang jauh dari tempat tinggal mereka.<sup>4</sup>

Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam operasionalnya harus memperhatikan dengan seksama faktor-faktor kesederhanaan, tarif, sistem pemungutan, peniadaan pengenaan pajak ganda, pemerataan dalam pengenaan dan pembebanan, kepastian hukum, menutup peluang penggelapan pajak dan penyalahgunaan wewenang. Serta dapat pula mendorong kegiatan ekonomis dan menutup praktek-praktek spekulasi tanah sehingga kehadirannya dapat diterima dan diakui oleh masyarakat karena saling menguntungkan.

Ketentuan baru mengenai pajak penghasilan telah ditetapkan oleh pemerintah pada tanggal 8 Agustus 2016. Ketentuan baru tersebut ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Nomor 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Peraturan tersebut mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 mengatur tarif PPh atas pengalihan tanah dan/atau bangunan turun menjadi 2.5% dari yang sebelumnya 5%. Selain mengatur

---

<sup>4</sup> Toyibatuz Zaimah, *Efektivitas Sistem Self Assessment Dalam pajak Penghasilan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batu*, Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, Vol.7, No.1, Tahun 2016, hal. 57

tentang turunnya tarif PPh Final, aturan tersebut mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau bangunan (PPJB) sudah terutang PPh Final.

Pada hakekatnya perjanjian jual beli dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan tahap penyerahan benda yang menjadi obyek perjanjian dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. kekuatan hukum perjanjian jual beli dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan menghadap langsung Kepala Desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum untuk menyatakan maksud penjual dan pembeli. Sedangkan kekuatan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.<sup>5</sup>

Terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan disebabkan oleh suatu peralihan hak yang meliputi adanya sebuah perbuatan hukum dan suatu peristiwa hukum. Ketika terdapat suatu perbuatan hukum dan peristiwa hukum tersebut terjadi maka antara subjek hukum yang meliputi orang/badan hukum, yang oleh peraturan perundang-undangan diberikan kewenangan untuk memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan. Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena dua hal, yaitu ada hak yang beralih dan adapula hak yang dialihkan. Hak yang beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau

---

<sup>5</sup> Budi Ispriyarso, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli*, Masalah-masalah Hukum, Vol. 34.No. 4 Oktober – Desember 2005, hal. 277.

bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Sedangkan dalam hal hak yang dialihkan merupakan suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan secara sengaja, oleh karena itu hak tersebut secara langsung akan lepas dari pemegang pertama kemudian akan beralih menjadi hak pihak kedua atau pihak lain. Dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.<sup>6</sup>

Peralihan hak atas tanah harus dibuat dihadapan PPAT berdasarkan Pasal 37 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.

Demi menjaga kemungkinan agar tidak terjadinya penundaan pembayaran pajak, biasanya pembayaran pajak yang menjadi kewajiban penjual maupun pembeli dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan pada hari dan tanggal akta jual belinya ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT, selain itu juga demi menjaga kepastian pembayaran pajak oleh para pihak. Sebagai bentuk pelayanan terhadap masyarakat maka PPAT menerima titipan pembayaran pajak BPHTB atau PPh dari para pihaknya untuk disetorkan. PPAT bertanggung jawab dalam jabatannya untuk menyetorkan pajak yang telah di titipkan padanya. Sebagai PPAT yang menjalankan jabatannya serta melaksanakan tugasnya diwajibkan memberikan pelayanan kepada para pihaknya dengan tetap menghormati dan menjunjung tinggi kode etik profesi serta senantiasa menghayati dan mengingat sumpah jabatannya.

---

<sup>6</sup> Ibid, hal.61

Mengenai saat atau waktu pembayaran pajak penghasilan (PPh) kepada Negara diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan Hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, yang menyebutkan bahwa:

- (1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

Dalam hal akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, saat akta ditandatangani oleh para pihak, para saksi, dan Notaris/PPAT adalah merupakan tanggal yang tercantum pada akta tersebut, bukan tanggal seminggu atau beberapa hari sebelumnya atau beberapa hari setelahnya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dibuktikan dengan saat penandatanganan akta. Sehingga keotentikan sebuah akta tentang saat dilakukannya perbuatan hukum dapat dijamin kebenarannya.

Namun dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 telah menentukan bahwa pajak penghasilan dikenakan penghasilan sebelum akta pengalihan hak atas tanah ditanda-tangani oleh pejabat yang berwenang dan para pihak maupun para saksi. Hal tersebut bertentangan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Kabupaten Badung, karena tanggal yang tercantum dalam akta harus

sesuai dengan saat akta ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan Notaris/PPAT. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tidak memenuhi asas pembentukan peraturan perundang-undangan sesuai yang diatur dalam Pasal 5 huruf d dan huruf e Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menyatakan bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik yang meliputi : d) dapat dilaksanakan, e) kedayagunaan dan kehasilgunaan.

Berdasarkan data kualitatif yang diperoleh tentang pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 di Kabupaten Badung dan di Kabupaten Badung adalah sebagai berikut :

| Wilayah kerja Notaris | Tahun     | Keterangan   | Persentase |
|-----------------------|-----------|--|------------|
| Kabupaten Badung      | 2016-2020 | Notaris menandatangani akta perjanjian jual beli sebelum wajib pajak menyetor pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah/bangunan. | 75 %       |
| Kabupaten Badung      | 2016-2020 | Notaris menandatangani akta perjanjian jual beli setelah wajib pajak menyetor pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah/bangunan. | 25 %       |
| Kabupaten Tabanan     | 2016-2020 | Notaris menandatangani akta perjanjian jual beli sebelum wajib pajak menyetor pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah/bangunan. | 75 %       |
| Kabupaten Tabanan     | 2016-2020 | Notaris menandatangani akta perjanjian jual beli setelah wajib pajak menyetor pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah/bangunan. | 25 %       |

Berdasarkan urian latar belakang tersebut diatas penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH DI KANTOR NOTARIS/PPAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 34 TAHUN 2016 DI KABUPATEN BADUNG”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Implementasi pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 di Kabupaten Badung?
2. Bagaimanakah kendala-kendala pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Badung?

## **1.3 Ruang Lingkup Masalah**

Untuk menghindari kesimpang siuran penulisan ini maka penulis akan membatasi ruang lingkup masalah yang akan diuraikan sehingga terlihat jelas batasannya. Oleh karena itu penulis hanya menjabarkan hal-hal dan permasalahan-permasalahan mengenai Pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 di Kabupaten Badung dan kendala-kendala pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Badung.

## 1.4 Kerangka Teori dan Hipotesis

### 1.4.1 Kerangka Teori

Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun beberapa teori-teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Teori Negara Hukum

Negara Hukum ialah negara yang susunannya diatur dengan sebaik-baiknya dalam undang-undang sehingga segala kekuasaan dari alat-alat pemerintahannya didasarkan hukum. Negara Hukum itu ialah yang diperintah oleh bukan orang-orang, tetapi oleh undang-undang (*state the not governed by men, but by laws*). Karena itu didalam negara hukum hak-hak rakyat dijamin sepenuhnya oleh negara, sebaliknya dengan tunduk dan taat kepada segala peraturan pemerintahan dan undang-undang negara.

Indonesia ialah negara yang berdasarkan atas hukum menurut pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945. Pasal ini menghendaki bahwa penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan atas prinsip-prinsip hukum untuk membatasi kekuasaan pemerintah dan ini artinya negara melalui aparatnya dibatasi melalui hukum (*rechtsstaat*) , bukan didasarkan atas kekuasaan (*machtsstaat*).

Suatu negara dapat dikatakan negara hukum apabila memenuhi unsur-unsur negara hukum Friedrich Julius Stahl mengemukakan ciri-ciri suatu negara hukum sebagai berikut :

1. Adanya pengakuan atas hak-hak dasar manusia
2. Adanya pembagian kekuasaan
3. Pemerintahan berdasarkan peraturan
4. Adanya peradilan Tata Usaha Negara<sup>7</sup>

## 2. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum.<sup>8</sup> Menurut Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa efektivitas penegakan hukum sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto antara lain sebagai berikut:<sup>9</sup>

### a. Faktor Hukum

Hukum mengandung unsur keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Dalam praktik penerapannya tidak jarang terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan.

### b. Faktor Penegak Hukum

Penegakan hukum berkaitan dengan pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum (*law enforcement*). Bagian-bagian *law enforcement* itu adalah aparaturnya yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional.

### c. Faktor Sarana atau Fasilitas hukum

---

<sup>7</sup> Oemar Seno Adji, *Prasarana Dalam Indonesia Negara Hukum*, Simposium UI Jakarta, 1966, hal. 24

<sup>8</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.303.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.110.

Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung.

d. Faktor Masyarakat

Penegakan hukum bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Artinya, efektivitas hukum juga bergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat.

e. Faktor Kebudayaan

Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena di dalam pembahasannya diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial.

Dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, bahwa suatu sikap tindak perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap, tindakan atau perilaku lain menuju pada tujuan yang dikehendaki, artinya apabila pihak lain tersebut mematuhi hukum. Undang-undang dapat menjadi efektif jika peranan yang dilakukan pejabat penegak hukum semakin mendekati apa yang diharapkan oleh undang-undang dan sebaliknya menjadi tidak efektif jika peranan yang dilakukan oleh penegak hukum jauh dari apa yang diharapkan undang-undang.<sup>10</sup>

3. Konsep Pemungutan pajak

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pajak semata, namun terdapat beberapa konsep yang menjadi pembenar dari tindakan negara untuk melakukan pemungutan pajak.

Adapun beberapa landasan yang menjadi dasar pembenaran pemungutan pajak adalah:

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, 2005, *Faktor-faktor yang Memengaruhi Penegakan Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.9.

a. Konsep Asuransi

Menurut konsep ini bahwa pajak diasumsikan sebagai premi asuransi yang harus dibayar oleh masyarakat (tertanggung) kepada Negara (penanggung).<sup>11</sup> Negara memiliki hak untuk memungut pajak dari rakyatnya karena Negara telah melindungi warganya sehingga rakyat membayar premi kepada Negara. Dalam konsep ini juga menegaskan bahwa tugas negara adalah untuk melindungi warganya dengan segala kepentingannya, yaitu keselamatan dan keamanan jiwa dan harta bendanya. maka untuk perlindungan tersebut diperlukan pembayaran premi, dan dalam hal ini, pembayaran pajak dianggap atau disamakan dengan pembayaran premi.

b. Konsep Kepentingan

Menurut konsep ini pajak dibebankan atas dasar kepentingan (manfaat) bagi masing-masing orang.<sup>12</sup> Dalam konsep ini Negara memiliki hak untuk memungut pajak kepada rakyatnya karena rakyatnya memiliki kepentingan kepada Negara, kepentingan tersebut merupakan segala kepentingan yang menyangkut kehidupan rakyatnya, sehingga semakin besar kepentingan rakyatnya maka akan semakin besar pula pajak yang harus dibayar oleh rakyatnya.

c. Konsep Bakti

Konsep ini mengajarkan bahwa pajak (kewajiban asli) merupakan bukti tanda bakti seseorang kepada negaranya.<sup>13</sup> Dalam konsep ini dikatakan bahwa penduduk merupakan bagian dari suatu Negara sehingga antara penduduk dan Negara

---

<sup>11</sup> Kesit Bambang Prakoso, 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Edisi Revisi, UII Press Yogyakarta, hal. 5

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Ibid.

memiliki ikatan yang kuat dan penduduk wajib untuk membayar pajak kepada Negara dalam arti berbakti kepada Negara.

d. Gaya Pikul

Konsep ini dikenal juga sebagai *Ability to pay Approach Theori* yang menyatakan bahwa kesamaan beban pajak untuk setiap orang sesuai daya pikul masing-masing.<sup>14</sup> Daya pikul ini dipengaruhi oleh bermacam-macam komponen, terutama pendapatan, kekayaan, dan susunan dari keluarga wajib pajak dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi keadaannya.<sup>15</sup> Dalam konsep ini menekankan bahwa dalam pemungutan pajak pemerintah hendaknya memperhatikan gaya pikul wajib pajak atau kemampuan dari pada wajib pajak. Pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul seseorang dan untuk mengukur daya pikul dapat dilihat dari 2 (dua) unsur yaitu unsur obyektif dapat dilihat dari penghasilan, kekayaan dan besarnya pengeluaran seseorang dan unsur subyektif dapat dilihat dari segala kebutuhan seseorang terutama kebutuhan materiil dengan memperhatikan besar kecilnya jumlah tanggungan keluarga.

Menurut *Adam Smith* dalam bukunya *The Wealth of Nations* bahwa dalam pemungutan pajak agar diupayakan adanya keadilan objektif artinya asas pemungutan pajak yang mendasarinya bersifat umum dan merata. Asas pemungutan pajak ini dikenal *The Four Maxims atau Smith's Cannon*, yaitu<sup>16</sup> :

---

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Erly Suandy, 2005, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, hal. 29.

<sup>16</sup> Kesit Bambang Prakosa, *Op.Cit*, hal.4.

Asas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Asas *Equality* (keseimbangan atau keadilan). Asas ini mengharuskan Negara menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan warga negaranya ketika ingin melakukan pemungutan pajak.
- b. Asas *Certainty* (kepastian hukum). Pemungutan pajak harus ada aturan dan dasar yang jelas dengan sanksi hukum yang tegas, hal ini dimaksudkan agar pemungutan pajak tetap dalam koridor yang benar dan tidak ada penyelewengan.
- c. Asas *Convenience of Payment* (tepat waktu). Pemungutan pajak harus dilaksanakan pada waktu yang tepat, dimana wajib pajak tidak keberatan atau kesulitan saat membayar tanggungan pajaknya.
- d. Asas *Efficiency* (efisiensi atau ekonomis). Pelaksanaan pemungutan pajak harus dilakukan secara seefisien mungkin. Karena pada dasarnya pendapatan dari pemungutan pajak digunakan untuk biaya operasional suatu Negara.

Sistem pemungutan pajak di Indonesia menggunakan tiga sistem pemungutan pajak.

ketiga sistem pemungutan pajak tersebut yaitu:

- a. *Official Assessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.
- b. *Self Assessment System* merupakan pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

- c. *Withholding System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.<sup>17</sup>

#### 1.4.2 Hipotesis

Berdasarkan uraian landasan teori, maka terhadap permasalahan diatas dikemukakan hipotesis sebagai berikut :

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 1 tentang peraturan pemerintah No. 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau bangunan serta perubahannya mewajibkan Pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT adalah pajak penghasilan wajib disetor sendiri oleh wajib pajak sebelum akta kesepakatan, keputusan atau perjanjian atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, para pihak, dan para saksi. Berdasarkan teori efektivitas Pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 adalah penegak hukum yang menerapkan hukum mampu memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum kepada masyarakat, masyarakat sebagai wajib pajak juga mempunyai pendapat-pendapat mengenai hukum artinya efektivitas hukum juga tergantung pada kemauan dan kesadaran hukum masyarakat.
2. Kendala-kendala pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT yaitu berbagai peraturan pelaksanaan undang-undang yang sering

---

<sup>17</sup> Mardiasmo, 2009, *Perpajakan Edisi Revisi 2009*, Andi : Yogyakarta, hal.7.

kali tidak konsisten dengan undang-undangnya dan kurangnya atau tidak adanya kesadaran masyarakat.

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Dalam tahap akhir dari proses belajar di Perguruan Tinggi diperlukan adanya karya tulis yang bersifat ilmiah dalam bidang studi yang ditekuni sebagai wujud nyata dari hasil belajar yang dijalani selama perkuliahan. Untuk mewujudkan suatu karya ilmiah tidak akan terlepas dari suatu kegiatan ilmiah yang nantinya akan menghasilkan suatu karya yang dapat dipertanggung jawabkan. Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa adapun tujuan penulis ini adalah sebagai berikut :

### **1.5.1 Tujuan Umum**

1. Untuk melatih mahasiswa dalam upaya menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya dalam bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat.
5. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana lengkap pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

### **1.5.2 Tujuan Khusus**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 khususnya di Kabupaten Badung.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Badung.

## 1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang teratur dan terpikir secara runtut dan baik dengan menggunakan metode ilmiah yang bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan guna menguji kebenaran maupun ketidakbenaran dari suatu pengetahuan, gejala atau hipotesa.<sup>18</sup> Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

### 1.6.1 Jenis Penelitian Hukum

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam arti yang nyata dan jelas, meneliti bagaimana hukum berjalan dan bekerja di masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum sosiologis empiris yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Penelitian hukum sosiologis atau empiris hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya. Penelitian hukum empiris ini lebih menekankan pada permasalahan yang diteliti secara langsung ke lapangan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang dalam masyarakat untuk mencari, mengamati, menggali serta mengumpulkan data tentang hal yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah di kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Badung.

---

<sup>18</sup>Soerjono Soekanto, 2013, *Penelitian Hukum Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 4.

## 1.6.2 Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan fakta hukum. Pendekatan fakta hukum adalah pendekatan yang mengamati dan melihat kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah, sedangkan pendekatan sosiologis adalah akan ditinjau mengenai identifikasi hukum yaitu, seberapa jauh pemberlakuan aturan atau norma yang tidak tertulis dalam kehidupan masyarakat sehari-hari dan seberapa jauh efisiensinya yakni sejauh mana produk hukum itu berjalan dalam masyarakat. Sifat deskriptif ini ditekankan untuk memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan yang sebenarnya dari obyek yang diselidiki.<sup>19</sup>

## 1.6.3 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka. Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

### 1. Data hukum primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari kehidupan masyarakat dengan cara wawancara, observasi, kuesioner, dan lain-lain.

### 2. Data hukum sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan

---

<sup>19</sup> Handari Nawawi, 1995, *Metode Penelitian Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 31.

Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain dengan menggunakan buku-buku yang terkait dengan topik sebagai referensi penulisan skripsi, dokumen-dokumen resmi.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel-artikel yang dimuat di internet dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### 1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

##### 1. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden. Dalam penelitian ini Responden yaitu wajib pajak dan pejabat pajak yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli tanah.<sup>20</sup> Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Badung.

---

<sup>20</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op.Cit, hal.25.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan obyek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya dengan mencatat, mengkaji, menginterpretasikan dengan menggunakan logika-logika hukum terhadap bahan hukum yang terkait dengan penelitian ini.

### 1.6.5 Teknik Pengolahan dan Analisa Data

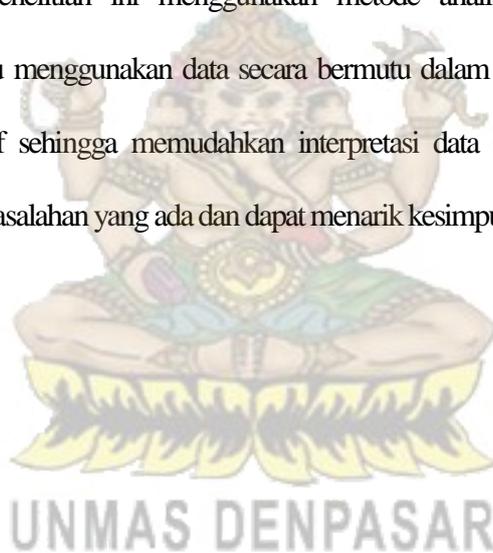
Pengolahan data dan analisa dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data yaitu:

1. Editing adalah kegiatan yang dilakukan setelah menghimpun data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti.
2. Classifying adalah agar penelitian ini lebih sistematis, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu.
3. Verifikasi data adalah mengecek kembali dari data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.

4. Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja.
5. Kesimpulan merupakan hasil suatu proses penelitian. Setelah langkah-langkah diatas, maka langkah yang terakhir adalah menyimpulkan dari analisis data untuk menyempumakan penelitian ini.<sup>21</sup>

#### **1.6.6 Teknik Penyajian Data**

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dan interpretatif yaitu menggunakan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil guna menjawab permasalahan yang ada dan dapat menarik kesimpulan.



---

<sup>21</sup> Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Rieneka Cipta, Jakarta, hal. 182.