BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Peralihan Hak Milik atas Tanah

2.1.1 Hak Milik atas Tanah

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan masyarakat, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai aset berharga. Di Indonesia, tanah diakui sebagai bagian dari bumi yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Sebagai kekayaan nasional, tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia harus dikelola untuk kepentingan rakyat Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan hubungan hukum terkait sumber daya tersebut, termasuk dalam pengalihan hak kepemilikan.

Kepemilikan tanah memegang peranan penting bagi masyarakat, terutama dalam memberikan rasa aman secara finansial bagi para pemiliknya. Tanah dapat dimanfaatkan sebagai jaminan pinjaman, sumber penghasilan melalui kegiatan pertanian atau pemanfaatan lahan untuk hunian, serta sebagai investasi yang nilainya biasanya meningkat dari waktu ke waktu. Di negara-negara berkembang seperti Indonesia, kepemilikan tanah menjadi kunci untuk mengurangi kemiskinan dan meningkatkan kesejahteraan. Sebagaimana diungkapkan oleh Rasyid *et*

al. (2022), keterbatasan serta hilangnya akses petani terhadap tanah pertanian menjadi faktor utama kemiskinan di kalangan petani pedesaan, di mana tanah berfungsi sebagai sumber penghidupan utama yang sangat penting bagi kelangsungan hidup mereka.

Pasal 20 UUPA mengatur tentang hak milik atas tanah, yang dinyatakan sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang, dengan tetap memerhatikan fungsi sosial tanah tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6. Sifat "turun-temurun" berarti hak milik ini bersifat warisan yang dapat diwariskan secara terus-menerus dari generasi ke generasi tanpa batas waktu, sehingga pemilik dapat mewariskannya kepada ahli warisnya tanpa kehilangan keabsahan hak tersebut selama memenuhi persyaratan hukum. Selanjutnya, "terkuat" mengimplikasikan bahwa hak milik memiliki kedudukan paling tinggi dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna usaha atau hak pakai, sehingga tidak dapat diganggu atau dibatalkan secara sepihak oleh pihak lain kecuali melalui proses hukum yang sah dan memberikan perlindungan maksimal bagi pemiliknya. Sementara itu, "terpenuh" menandakan bahwa hak milik memberikan wewenang paling lengkap kepada pemilik untuk memanfaatkan, menguasai, dan mengelola tanah tersebut secara bebas, termasuk membangun, menanam, atau mengalihkan haknya, asalkan tidak melanggar ketentuan undang-undang yang mengatur fungsi sosial dan kepentingan umum (Amasta dan Paulus 2024).

Peralihan hak milik atas tanah merupakan proses hukum yang

penting dalam sistem agraria Indonesia, memungkinkan kepemilikan tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain melalui mekanisme yang diatur secara ketat untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan ini dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, atau perbuatan hukum lain yang sah.

Masud *et al.* (2022) menyatakan bahwa peralihan hak milik tanah merupakan kegiatan jual beli antara pemilik tanah (penjual) dengan orang yang akan memiliki tanah (pembeli). Sebagai bentuk peralihan yang paling umum, proses jual beli ini melibatkan kesepakatan para pihak, pembayaran harga, serta penyerahan tanah yang didukung bukti otentik untuk pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini tidak hanya memastikan keabsahan kepemilikan, tetapi juga memperkuat keamanan finansial pemilik tanah.

2.1.2 Jenis Hak Milik atas Tanah

H. M. Arba menyatakan, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu primer dan sekunder. Hak primer merupakan hak yang diperoleh secara langsung dari negara sebagai pemegang hak menguasai atas tanah, yang bersifat lebih kuat dan permanen. Sedangkan hak sekunder adalah hak yang muncul atau dibebankan di atas hak atas tanah yang sudah ada, biasanya berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak primer tersebut.

Hak milik atas tanah termasuk dalam kategori hak primer,

sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA, hak milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia secara turun-temurun. Adapaun jenis-jenis hak primer atas tanah menurut UUPA adalah sebagai berikut:

a. Hak Milik

Hak milik adalah jenis hak atas tanah yang paling kuat dan lengkap, seperti benar-benar "milik" sendiri selamanya. Pemilik bisa menggunakan tanah untuk apa saja, asal tidak melanggar aturan, seperti membangun rumah, bertani, atau bahkan menjualnya. Dalam jual beli, hak milik mudah dialihkan dengan membuat akta di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk ganti nama sertifikat. Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara khusus untuk keperluan bisnis seperti pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. Berdasarkan Pasal 28 UUPA, hak ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang hingga 25 tahun. Hak guna usaha biasanya diberikan kepada badan hukum atau perorangan untuk kegiatan usaha berskala besar, dan tanah tersebut tidak dapat

dialihkan menjadi hak milik.

c. Hak Huna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri, baik tanah negara maupun tanah milik pihak lain, dengan jangka waktu tertentu. Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa hak ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Hak ini umumnya digunakan untuk keperluan perumahan, perkantoran, atau bangunan komersial, dan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Menurut Pasal 41 UUPA, hak ini dapat diberikan kepada perorangan, baik warga negara Indonesia maupun asing, serta badan hukum tertentu. Hak pakai bersifat terbatas dan dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah digunakan untuk tujuan tertentu, seperti keperluan sosial, keagamaan, atau fasilitas umum.

2.1.3 Hubungan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai Bukti Kepemilikan Hukum

Sertifikat Hak Milik (SHM) memainkan peran penting dalam peralihan hak milik atas tanah, karena merupakan bukti kepemilikan

yang sah dan kuat secara hukum di Indonesia. SHM merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. SHM mencatat data fisik (luas, batas, dan lokasi tanah) serta data yuridis (pemilik, status hak, dan beban hukum), sehingga menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat secara hukum di Indonesia. Dalam transaksi jual beli tanah, SHM memainkan peran penting untuk memastikan peralihan hak milik berjalan sah, transparan, dan bebas sengketa.

Dalam jual beli tanah, SHM menjadi titik awal verifikasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum menyusun Akta Jual Beli (AJB). PPAT memeriksa keabsahan SHM, seperti kebenaran nama pemilik, status tanah (bebas sengketa atau tidak), dan ada tidaknya beban hukum seperti hak tanggungan. Proses ini penting untuk mencegah transaksi atas tanah bermasalah. Setelah AJB ditandatangani, dokumen tersebut wajib didaftarkan ke BPN dalam waktu tujuh hari kerja untuk proses balik nama, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran ini memastikan SHM mencerminkan pemilik baru, sehingga peralihan hak milik diakui secara resmi oleh negara. Menurut Saputro dan Huda (2024), tanpa pendaftaran ulang SHM, peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum penuh, dan pembeli berisiko kehilangan hak atas tanah

jika penjual bertindak tidak jujur, seperti menjual tanah yang sama kepada pihak lain.

SHM memegang peranan penting dalam transaksi jual beli tanah dengan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi semua pihak yang terlibat. Dengan kepemilikan yang jelas dan terdokumentasi, SHM mampu mengurangi potensi sengketa serta mempermudah proses administrasi pajak, seperti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), yang mengacu pada data sertifikat tersebut. Masud et al. (2022) menegaskan bahwa tanah hasil jual beli yang belum memiliki bukti peralihan hak yang sah dapat mendatangkan kerugian besar bagi pembeli, karena tanpa kepastian hukum, pembeli berisiko mengalami sengketa dan kesulitan dalam penyelesaiannya. Bahkan ketika tanah sudah dimiliki secara oleh pembeli, tetapi sertifikat masih tercatat atas nama penjual, maka peralihan hak tersebut tidak diakui secara resmi oleh negara tanpa pembaruan SHM.

SHM berfungsi sebagai bukti autentik yang menjamin kepastian dan keamanan hukum dalam peralihan hak milik atas tanah. Tanpa pembaruan sertifikat, kepemilikan tidak memiliki kekuatan hukum penuh, yang berpotensi menimbulkan sengketa atau kerugian finansial. Oleh karena itu, proses verifikasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran ulang SHM di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi langkah penting untuk menciptakan transaksi yang aman dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga

menghindarkan pihak-pihak terkait dari risiko kerugian di masa depan.

2.1.4 Faktor-faktor yang Memengaruhi Penghapusan Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat hapus karena alasan-alasan tertentu yang diatur secara tegas dalam Pasal 27 UUPA. Penghapusan hak milik merupakan proses hukum yang menyebabkan berakhirnya hak kepemilikan seseorang atas tanah, baik karena faktor eksternal maupun internal. Berdasarkan Pasal 27 UUPA, faktor-faktor yang menyebabkan penghapusan hak milik atas tanah dapat dikelompokkan menjadi dua kategori utama, yaitu tanah jatuh kepada negara dan tanah musnah.

a. Tanah Jatuh kepada Negara

Hak milik atas tanah dapat berakhir karena tanah tersebut beralih menjadi milik negara melalui beberapa mekanisme hukum yang diatur dalam Pasal 27 huruf a UUPA. Faktor-faktor tertentu dalam kategori ini meliputi:

1. Pencabutan Hak Berdasarkan Pasal 18 UUPA

Pencabutan hak milik dapat dihapus jika tanah diambil oleh negara atas dasar kepentingan umum, yang memerlukan tanah tersebut untuk pembangunan atau proyek yang bersifat strategis, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas publik, atau kepentingan nasional lainnya. Menurut Pasal 18 UUPA, pencabutan hak harus dilakukan dengan prosedur hukum yang sah, termasuk pemberian ganti rugi yang layak kepada pemilik tanah. Contohnya adalah pengadaan tanah untuk jalan tol, bendungan, atau fasilitas umum lainnya. Proses ini harus

mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, untuk menjamin keadilan bagi pemilik tanah.

2. Penyerahan dengan Sukarela oleh Pemilik

Hak milik dapat berakhir jika pemilik tanah secara sukarela menyerahkan tanahnya kepada negara. Hal ini biasanya terjadi melalui perjanjian atau akta penyerahan yang sah di hadapan pejabat berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penyerahan sukarela ini dapat dilakukan karena berbagai alasan, seperti keinginan pemilik untuk mendukung proyek negara, menyumbangkan tanah untuk kepentingan umum, atau karena alasan pribadi lainnya. Setelah penyerahan, tanah menjadi tanah negara, dan hak milik pemilik sebelumnya otomatis hapus.

3. Diterlantarkan

Hak milik dapat berakhir jika tanah diterlantarkan oleh pemiliknya. Dalam UUPA, tanah dianggap terlantar jika tidak dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya atau tidak dikelola sesuai dengan ketentuan hukum agraria, misalnya dibiarkan kosong tanpa aktivitas produktif seperti pertanian, pembangunan, atau pengelolaan lainnya. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan

Tanah Terlantar mengatur bahwa tanah terlantar dapat diambil alih oleh negara setelah melalui proses peringatan dan verifikasi oleh BPN. Penghapusan hak milik karena faktor ini bertujuan untuk memastikan tanah dimanfaatkan secara produktif demi kemakmuran rakyat, sebagaimana amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

4. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

a) Pasal 21 ayat (3) Mengatur bahwa hak milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing atau badan hukum yang tidak diizinkan menurut peraturan perundang-undangan. Jika terjadi pelanggaran (misalnya, orang asing memiliki tanah dengan hak milik melalui cara yang tidak sah), maka hak milik tersebut berakhir, dan tanahnya jatuh kepada negara. Hal ini untuk menjaga prinsip nasionalisme dalam penguasaan tanah di Indonesia.

b) Pasal 26 ayat (2) Menyatakan bahwa hak milik berakhir jika tanah dialihkan kepada pihak yang tidak berhak menerima, misalnya melalui jual beli atau hibah kepada pihak yang dilarang memiliki hak milik (seperti orang asing atau badan hukum tertentu). Dalam kasus ini, transaksi dianggap tidak sah, dan tanah kembali ke negara.

b. Tanah Musnah

Hak milik atas tanah juga dapat dihapus jika tanah tersebut musnah, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf b UUPA.

Musnahnya tanah merujuk pada kondisi di mana tanah secara fisik tidak lagi ada atau tidak dapat digunakan sebagai obyek hak milik, misalnya karena bencana alam seperti tanah longsor, banjir besar, atau tenggelamnya tanah ke dalam laut. Dalam kasus ini, hak milik berakhir karena obyek tanah itu sendiri tidak lagi ada, sehingga pemilik tidak dapat lagi mengklaim hak kepemilikannya.

2.2 Pajak

2.2.1 Pengertian Pajak

Pajak memegang peran penting dalam sistem keuangan negara yang dipungut oleh pemerintah dari individu atau badan usaha untuk membiayai kebutuhan publik dan mendukung kesejahteraan masyarakat. Sebagai kontribusi wajib masyarakat, pajak berperan penting dalam pembangunan nasional, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa 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. Definisi ini menekankan sifat wajib, dasar hukum, dan tujuan untuk kemakmuran rakyat.

Dari sudut pandang ekonomis, pajak diartikan sebagai peralihan kekayaan dari masyarakat ke pemerintah untuk membiayai

pengeluaran umum. Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., sebagaimana dikutip oleh (Mardiasmo, 2023), mendefinisikan pajak sebagai iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pengertian ini menyoroti sifat paksaan dan mendukung prinsip gotong royong dalam pembangunan.

Selain itu, pajak menurut Prof Dr. P.A. Andriani adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara menyelenggarakan pemerintahan. (Kusumaningrum, 2020).

Dengan demikian, pajak merupakan instrumen penting dalam sistem keuangan negara yang tidak hanya mencerminkan kewajiban warga negara, tetapi juga wujud nyata dari prinsip gotong royong untuk mendukung pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan definisi dari berbagai sumber, sebagai warga negara, kita mempunyai kewajiban untuk membayar pajak berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hasil yang akan kita dapatkan dari iuran yang kita bayar tersebut adalah kemakmuran, yang dimana kemakmuran dapat berupa keperluan kita sebagai rakyat yaitu pendidikan, kesehatan, keamanan, pertahanan dan fasilitas umum lainnya.

2.2.2 Fungsi Pajak

Pajak merupakan elemen kunci dalam sistem keuangan negara yang memainkan peran penting dalam mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan Mardiasmo (2023), ada dua fungsi utama pajak, yaitu:

a. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana utama bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Fungsi pajak ini menjadikan pajak sebagai pilar utama Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Dana yang terkumpul dari pajak dimanfaatkan untuk mendanai pembangunan infrastruktur seperti jalan tol, pendidikan melalui beasiswa dan pembangunan sekolah, kesehatan dengan program vaksinasi dan rumah sakit, serta pelayanan publik seperti transportasi umum dan kebersihan lingkungan.

Fungsi ini menegaskan peran pajak yang memungkinkan pemerintah menciptakan pembangunan keberlanjutan dan mendukung pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat.

b. Fungsi Mengatur (*Regulend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi. Fungsi ini memungkinkan pemerintah untuk memengaruhi perilaku masyarakat dan arah perekonomian. Untuk melaksanakan fungsi mengatur, pemerintah dapat menggunakan beberapa cara yang

efektif, yaitu:

1) Penerapan Pajak Progresif dan Regresif

   Pemerintah dapat menyesuaikan tarif pajak berdasarkan penghasilan atau jenis barang, seperti meningkatkan pajak pada barang mewah untuk mendorong kesederhanaan atau menurunkan pajak pada barang kebutuhan pokok untuk mendukung daya beli masyarakat.

2) Pengenaan Cukai Khusus

   Pajak tinggi diterapkan pada barang tertentu seperti rokok, minuman keras atau bahan bakar fosil untuk mengurangi konsumsi yang merugikan kesehatan dan lingkungan, sekaligus mengalihkan perilaku ke alternatif yang lebih sehat.

3) Pemberian Insentif Pajak

   Pemerintah dapat memberikan pembebasan atau pengurangan pajak pada sektor tertentu, seperti industri hijau atau UMKM, untuk mendorong investasi dan inovasi yang mendukung kebijakan ekonomi berkelanjutan.

4) Pengurangan Pajak Konsumsi

   Dengan menaikkan atau menurunkan pajak pertambahan nilai (PPN) pada barang tertentu, pemerintah dapat mengendalikan permitaan pasar, misalnya mengurangi konsumsi barang impor yang berlebihan.

Selain dua fungsi utama di atas, terdapat fungsi yang turut mendukung peran pajak dalam perekonomian:

c. Fungsi Stabilitas

Pajak membantu pemerintah menjaga stabilitas harga dengan mengendalikan inflasi melalui pengaturan peredaran uang. Saat inflasi tinggi, pemerintah dapat menaikkan tarif pajak untuk mengurangi daya beli masyarakat, sehingga mencegah kenaikan harga yang tidak terkendali. Sebaliknya, saat ekonomi melambat, pemerintah dapat memberikan insentif pajak, seperti pembebasan pajak untuk investor di kawasan industri, untuk mendorong penciptaan lapangan kerja.

d. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak berperan dalam redistribusi pendapatan untuk mengurangi kesenjangan sosial, yang hasilnya dialokasikan untuk program sosial termasuk juga untuk membiayai pembangunan, sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

2.2.3 Jenis Pajak

Sebagaimana dalam buku Mardiasmo (2023), pajak di Indonesia dapat dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu Pajak Negara (Pajak Pusat) dan Pajak Daerah.

1. Pajak Negara (Pajak Pusat)

Pajak negara atau pajak pusat merupakan pajak yang diatur dan dikelola oleh pemerintah pusat, khususnya melalui Direktorat Jenderal Pajak di bawah Kementerian Keuangan. Pendapatan yang

diperoleh dari pajak ini digunakan untuk mendanai berbagai pengeluaran negara, seperti pembangunan infrastruktur jalan, pembangunan fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, dan lain-lain. Untuk pajak negara yang harus dibayar oleh kita sebagai wajib pajak antara lain:

a. Pajak Penghasilan (PPh)

   PPh adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima oleh individu atau badan usaha, seperti gaji, keuntungan usaha, honorarium, royalti dan sebagainya.

b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

   Pajak yang dikenakan pada setiap transaksi jual beli barang dan jasa yang termasuk dalam kategori barang kena pajak atau jasa kena pajak. PPN dibebankan kepada konsumen akhir, namun ditanggung terlebih dahulu oleh para pelaku usaha sebagai pemungut pajak dan harus di setor ke kas negara.

c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)

   PPnBM merupakan pajak yang dikenakan pada barang tertentu yang dianggap mewah, seperti kendaraan bermotor mewah.

d. Bea Materai

   Bea Materai merupakan pajak yang dikenakan atas pemanfaatan dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, kwitansi pembayaran, surat berharga dan efek yang memuat jumlah uang atau nominal di atas jumlah tertentu sesuai

dengan ketentuan.

e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

PBB merupakan pajak atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan/atau bangunan yang dimiliki oleh individu atau badan usaha.

f. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik dari tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Pajak ini bertujuan untuk membiayai kebutuhan pembangunan dan pelayanan publik di wilayah daerah tersebut. Pajak daerah dibagi menjadi dua jenis, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota.

a. Pajak Provinsi

Pajak provinsi adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah provinsi untuk mendukung pembangunan dna pelayanan di wilayah provinsi. Pajak provinsi meliputi:

1) Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)

Pajak yang dikenakan atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.

a) Tarif untuk kepemilikan kendaraan bermotor pribadi pertama paling rendah sebesar 1% dan tinggi sebesar 2%, lalu untuk kepemilikan kedua dan seterusnya

ditetapkan secara progresif paling rendah sebesar 2% dan paling tinggi sebesar 10%.

b) Tarif pajak kendaraan bermotor angkutan umum, ambulans, pemadam kebakaran, Pemerintah, TNI/POLRI, Pemda dan lain lain dikenakan paling rendah sebesar 0,1% dan paling tinggi sebesar 0,2%.

c) Tarif kendaraan bermotor alat-alat berat dan besar ditetapkan paling rendah sebesar 0,1% dan paling tinggi sebesar 0,2%.

2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)

Pajak yang dikenakan saat terjadi pengalihan kepemilikan kendaraan bermotor. Tarif untuk penyerahan pertama sebesar 2%, lalu untuk penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 1%.

3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)

Pajak yang dikenakan atas penggunaanbahan bakar kendaraan bermotor, seperti bensin dan solar. Tarif dikenakan 10% dan untuk bahan bakar kendaraan umum dikenakan paling sedikit sebesar 50% lebih rendah dari tarif PBBKB.

4) Pajak Air Permukaan

Pajak yang dikenakan saat terjadi pengalihan kepemilikan kendaraan bermotor. Tarif dikenakan paling tinggi sebesar 10%.

5) Pajak Rokok

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.

b. Pajak Kabupaten/Kota

Pajak kabupten/kota adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten atau kota untuk membiayai kebutuhan lokal.

1) Pajak Hotel

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.

2) Pajak Restoran

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.

3) Pajak Hiburan

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 35%.

4) Pajak Reklame

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 25%.

5) Pajak Penerangan Jalan

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.

6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Bantuan

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 25%.

7) Pajak Parkir

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 30%.

8) Pajak Air Tanah

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 20%.

9) Pajak Sarang Burung Walet

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.

10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%.

11) Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan

Tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 5%.

2.2.4 Syarat Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2023) menyatakan, agar pemungutan pajak tidak menyebabkan kendala atau penolakan, maka pelaksanaan pemungutan pajak harus sesuai dengan ketentuan berikut:

a. Pemungutan Pajak Harus Adil

Pajak harus dipungut secara adil, artinya setiap orang dikenakan pajak sesuai kemampuan masing-masing dan perlakuannya harus merata. Selain itu, wajib pajak juga diberi kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau penundaan pembayaran pajak, serta mengajukan banding ke pengadilan jika tidak setuju terhadap besaran tarif atau ketentuan lainnya terkait perpajakan.

b. Pemungutan Pajak Harus Berdasarkan Undang-Undang

Pemungutan pajak harus diatur oleh hukum yang jelas dan resmi. Di Indonesia, hal ini sudah diatur dalam UUD 1945, sehingga adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi negara serta masyarakatnya.

c. Tidak Mengganggu Perekonomian

Pemungutan pajak tidak boleh mengganggu kelancaran usaha, perdagangan, atau produksi di masyarakat, supaya ekonomi tetap berjalan lancar tanpa hambatan.

d. Pemungutan Pajak Harus Efisien

Biaya untuk memungut pajak sebaiknya lebih kecil daripada jumlah pajak yang terkumpul, sehingga pemungutan pajak tidak boros biaya.

e. Sistem Pemungutan Pajak Harus Sederhana

Proses pajak harus mudah dipahami dan dijalankan masyarakat. Sistem yang sederhana akan membuat orang lebih patuh dan mudah menjalankan kewajibannya.

2.2.5 Sistem Pemungutan Pajak

Dalam bukunya, Mardiasmo (2023) menulis ada 3 jenis sistem pemungutan pajak yang umum diterapkan di Indonesia, yaitu:

a. *Official Assessment System*

Sistem ini memberikan kewenangan penuh kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Dalam sistem ini wajib pajak menunggu keputusan pemerintah mengenai jumlah pajak yang ditetapkan untuknya.

b. *Self Assessment System*

Pada sistem ini, wajib pajak diberikan tanggung jawab untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Pemerintahan hanya memantau dan mengawasi prosesnya tanpa secara langsung terlibat dalam penetapan jumlah pajak.

c. *Withholding System*

Sistem ini melibatkan pihak ketiga yang ditunjuk untuk

memotong atau memungut pajak dari wajib pajak dan kemudian menyetorkannya ke pemerintah. Wajib pajak tidak membayar secara langsung, namun pajaknya dipotong oleh pihak ketiga.

2.3 Pajak dalam Transaksi Jual Beli Tanah

2.3.1 Jual Beli Tanah

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1457, jual beli didefinisikan sebagai suatu persetujuan di mana suatu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Definisi ini menjadi dasar bagi transaksi properti di Indonesia, termasuk jual beli tanah, yang merupakan salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli melalui kesepakatan antara kedua belah pihak yang sah secara hukum.

Menurut Hidayati (2018), transaksi jual beli tanah melibatkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang harus memenuhi ketentuan hukum untuk menjamin kepastian bagi kedua belah pihak. Proses ini memerlukan prosedur ketat, seperti pemeriksaan keaslian sertifikat tanah, untuk mencegah masalah seperti tanah sengketa atau kepemilikan ganda. Dengan adanya aturan hukum yang jelas, transaksi dapat berjalan transparan, sehingga melindungi hak milik pihak yang terlibat dan mencegah konflik di kemudian hari.

Jual beli tanah merupakan pengalihan hak atas tanah kepada orang lain dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak atas tanah yang

dimaksud adalah bukan hanya jual beli, tetapi juga hibah, tukar menukar, wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah, yang berarti beralihnya hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa yang berkaitan dengan hukum (Hakim, 2023).

2.3.2 Jenis Pajak dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli menimbulkan hak serta kewajiban bagi pihak yang mengalihkan (penjual) maupun pihak yang menerima (pembeli). Salah satu kewajiban utama adalah pembayaran pajak, di mana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh atau mengalihkan hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomisnya kepada negara (Huda, 2022).

Setiap transaksi jual beli tanah menimbulkan kewajiban pajak yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Pajak jual beli tanah adalah biaya yang wajib dibayarkan oleh kedua belah pihak saat terjadi pengalihan hak atas tanah. Menurut Kusumaningrum (2020), pajak ini merupakan pungutan yang harus dibayar oleh penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli dengan tanah sebagai objek utama. Pajak tersebut muncul karena perpindahan hak atas tanah melalui transaksi jual beli, yang mencakup dua jenis pajak utama, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang dibebankan kepada penjual atas keuntungan transaksi dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi tanggungan pembeli atas hak kepemilikan baru yang didapatkan.

a. Pajak Penghasilan (PPh) bagi Penjual

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, pajak penjualan tanah adalah pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

1. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
2. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang pajak penghasilan (PPh) yang bersifat final.

Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Pajak Penghasilan (PPh) dikenakan kepada penjual karena transaksi jual beli tanah dianggap sebagai penghasilan atau keuntungan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan berdasarkan Undang Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Pajak ini harus dibayar sebelum akta jual beli dibuat dan ditanda tangani, serta penjual bertanggung jawab penuh atas kewajiban ini untuk menghindari denda atau masalah hukum lainnya.

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pembeli

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak daerah yang dibebankan pada pembeli atas perolehan hak baru atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak ini harus dibayar sebelum pendaftaran hak ke Kantor Pertanahan, dan pendapatannya digunakan pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan lokal.

Kedua pajak tersebut dihitung berdasarkan nilai transaksi atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang menjadi dasar penting untuk menentukan besaran kewajiban pajak.

2.4 Peran Notaris

Menurut Pasal 15 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk menyusun dan mengesahkan berbagai dokumen hukum, termasuk akta pertanahan. Dalam proses peralihan hak milik atas tanah, notaris bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan resmi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal tersebut, notaris bertanggung jawab membuat Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi bukti sah perpindahan hak atas tanah dengan kekuatan hukum yang mengikat. Proses ini melibatkan pemeriksaan dokumen-dokumen penting, seperti sertifikat hak milik, untuk

memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dengan demikian, peran notaris menjadi kunci dalam menjamin legalitas dan kelancaran proses peralihan hak milik.

Menurut Sinurat dan Silviana (2025), dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib memeriksa keabsahan dokumen terkait tanah, melakukan verifikasi data pemilik tanah, serta memastikan tidak adanya sengketa yang menghambat proses peralihan hak atas tanah. Verifikasi ini mencakup pengecekan status tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari blokir atau sengketa hukum. Selain itu, pembuatan akta harus dilaksanakan dengan benar agar dokumen yang diterbitkan dapat memberikan kepastian hukum sekaligus mencegah sengketa di masa depan. Sebelum AJB diterbitkan, notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai isi akta, termasuk akibat hukum dari transaksi jual beli tersebut. Penjelasan ini penting untuk memastikan bahwa penjual dan pembeli memahami hak dan kewajiban mereka, sehingga proses transaksi berjalan transparan dan sesuai dengan regulasi.

Dalam transaksi jual beli tanah, notaris memainkan peran penting tidak hanya dalam pengurusan dokumen saja, tetapi juga memastikan pemenuhan kewajiban perpajakan bagi penjual dan pembeli. Notaris berinteraksi langsung dengan klien sebagai wajib pajak, dan bertanggung jawab memberikan penjelasan mengenai kewajiban tersebut, termasuk menghitungkan besaran pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli, serta

mengingatkan mereka untuk memenuhi kewajiban pajaknya secara tepat waktu. Bukti pembayaran pajak menjadi bagian dari kelengkapan dokumen sebelum AJB diterbitkan. (Huda, 2022). Notaris harus memastikan bahwa bukti pembayaran pajak, seperti Surat Setoran Pajak (SSP) untuk PPh dan bukti pelunasan BPHTB, diserahkan sebelum AJB diterbitkan.

Notaris, sebagai pihak yang memiliki pengetahuan hukum dan keuangan, juga berperan penting dalam memberikan edukasi kepada klien untuk memastikan kewajiban pajak dipenuhi dengan benar dan tepat waktu. Edukasi ini tidak hanya membantu klien menghindari kesalahan perhitungan, tetapi juga mempercepat proses transaksi dengan memastikan kelengkapan dokumen perpajakan, yang merupakan syarat wajib sebelum penerbitan AJB.