IMPLEMENTASI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DALAM TRANSAKSI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK NEGARA INDONESIA 46 PEKANBARU

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Magister Hukum (M.H)

OLEH :

SILFIA DEFITA

NPM: 151020149

PROGRAM PASCASARJANA

STUDI ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

T E S I S

IMPLEMENTASI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DALAM TRANSAKSI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK NEGARA INDONESIA 46 PEKANBARU

NAMA : SILFIA DEFITA

NOMOR MAHASISWA : 151020149

BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Diperhatikan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 24 Desember 2019
Dan Dinyatakan **LULUS**

TIM PENGUJI

Ketua

Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Sekretaris

Dr. Admiral, S.H., M.H

Anggota

Prof. Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum

Mengetahui
Direkur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau

Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

TESIS

IMPLEMENTASI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DALAM TRANSAKSI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK NEGARA INDONESIA 46 PEKANBARU

NAMA : **SILFIA DELFITA**
NOMOR MAHASISWA : **151020149**
BIDANG KAJIAN UTAMA : **HUKUM BISNIS**

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I **Tanggal** 20.03.2020

Prof. Dr. H, Yusri Munaf, S.H., M.Hum.

Pembimbing II **Tanggal** _____

Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H.

Mengetahui :

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Dr. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda dibawah ini:

Nama	Silfia Defita
NPM	151020149
Fakultas	Hukum
Program Studi	Ilmu Hukum
Tempat/Tanggal Lahir	Bukittingi, 05 Juni 1975
Alamat	Perumahan Cendana Claster Blok A No.4 Jl. Suka Karya – Kualu Panam
Judul Tesis	Implementasi Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegara Indonesia 46 Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil karya ilmiah saya sendiri, bukan merupakan hasil contekan atau plagiat dari karya ilmiah orang lain. Untuk itu jika kemudian hari Tesis saya ini terbukti merupakan hasil karya ilmiah orang lain atau hasil contekan dan plagiat Tesis orang lain, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar Magister Hukum (M.H) saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Yang Membuat Pernyataan

Silfia Delfita

151020149

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PERPUSTAKAAN
Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 371/A-UIR/5-PSTK/PPs/2020

Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : Silfia Delfita
NPM : 151020149
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 19 Maret 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Surat keterangan ini digunakan untuk syarat ujian tesis dan pengurusan surat keterangan bebas pustaka.

Mengetahui
Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Pekanbaru, 7 April 2020
Staf Perpustakaan

Sumardiono, S.IP

Lampiran:
- *Turnitin Originality Report*

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Turnitin Originality Report

IMPLEMENTASI PENGENAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI DALAM TRANSAKSI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK NEGARA INDONESIA 46 PEKANBARU by Silfia Delfita

From Prodi. Ilmu Hukum (Tesis 2)

- Processed on 07-Apr-2020 10:18 +08
- ID: 1291551447
- Word Count: 16719

Similarity Index
30%
Similarity by Source

Internet Sources:
30%
Publications:
6%
Student Papers:
1%

sources:

1 4% match (Internet from 23-Jul-2019)
http://repositori.uin-alauddin.ac.id/4826/1/UMMU.pdf

2 3% match (Internet from 10-May-2019)
https://elisamarlinceseran.blogspot.com/2016/03/

3 3% match (Internet from 02-Aug-2018)
https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1315351127-3-bab_2.PDF

4 2% match (Internet from 22-Nov-2016)
http://pajak.go.id/content/membangun-kesadaran-dan-kepedulian-sukarela-wajib-pajak

5 2% match (Internet from 07-Mar-2020)
https://studylib.net/doc/25203330/tinjauan-yuridis-tentang-pelaksanaan-pemungutan-bea-balik...

6 1% match (Internet from 09-Nov-2019)
http://jaenudinahmad.blogspot.com/2012/

7 1% match (Internet from 24-Jun-2018)
http://edukasi.pajak.go.id/images/buku_pt/Materi_Terbuka/BukuMTKPPT2.pdf

8 1% match (Internet from 15-Dec-2019)
https://banyak-infoku.blogspot.com/2016/05/objek-dan-subjek-pajak.html

9 1% match (Internet from 15-Feb-2015)
http://nurulahda.blogspot.com/

10 1% match (Internet from 30-Oct-2013)
http://www.readbag.com/eprints-undip-ac-id-16628-1-arpa-syura-tambuno

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Nama : Silfia Defita

NPM : 154020149

Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis

Judul Tesis : Implementasi Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru

Pembimbing I : Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum

Pembimbing II : Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF	
		Pembimbing II	Pembimbing I
14-10-2019	• Perbaikan Tata Tulisan • Perbaiki penulisan Abstrak • Perbaiki BAB III Mengenai Masalah Pokok		
16-10-2019	• Perbaiki BAB III, mengenai pembahasan • Perbaikan Rumusan Masalah • Perbaiki mengenai tata cara penulisan footnote		
18-10-2019	• Perhatikan penulisan huruf dalam meletakkan kata di • Perbaikan susunan hasil penelitian • Jabarkan mengenai hasil penelitian pada BAB III		
20-10-2019	• Perbaiki BAB IV mengenai masalah penutup • BAB IV, Kesimpulan diperbaiki • Perbaikan Tata Tulis Kembali		
23-10-2019	• Kesimpulan jangan terlalu panjang		
15-11-2019	• Acc dan dapat dilanjutkan dengan pembimbing I		

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
SURAT PERNYATAAN ..... **ii**
BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS ..... **iii**
TANDA PERSETUJUAN TESIS ..... **iv**
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING I dan II ..... **vi**
SK PENETAPAN TIM PENGUJI TESIS ..... **vii**
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF TESIS ..... **viii**
ABSTRAK ..... **ix**
KATA PENGANTAR ..... **x**
DARTAR ISI ..... **xv**
DAFTAR SINGKATAN ..... **xvi**

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 6
D. Kerangka Teori 7
E. Konsep Operasional 18
F. Metode Penelitian 19

BAB II. TINJAUAN UMUM KREDIT DAN PAJAK

A. Tinjauan Tentang Kredit 23
B. Tinjauan Umum Tentang Pajak 30
C. Tinjauan Umum Tentang Pajak Pertambahan Nilai 49

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru 61

B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegara Indonesia 46 Pekanbaru 82

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan 99
B. Saran 101

DAFTAR KEPUSTAKAAN
LAMPIRAN

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Terhadap rumah yang dibeli oleh konsumen akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Nomor. 42 tahun 2009. Pembayaran pajak dapat dilakukan secara perorangan maupun langsung dari developernya. Jadi ketika Anda membayar pajak secara perorangan maka tanggung jawab atas pajak tersebut ditanggung oleh Anda sendiri, seperti penyetoran dan pelaporannya. Penyetoran PPN selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah terjadinya transaksi, dan pelaporannya selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah transaksi ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Wajib Pajak terdaftar. Perusahaan pengembang (developer) selaku pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Dari latar belakang diatas, penulis merumuskan pokok diantaranya: Bagaimana Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru?,Apa Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru?. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah penelitian hukum empirisatau*survey*, terhadap pengenaan pajak pertambahan nilai dalam transaksi kredit kepemilikan rumah pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru.Sedangkan sifat penelitian ini adalah deskritif, karena penulis bermaksud memberikan gambaran yang jelas dan rinci tentang permasalahan yang menjadi pokok penelitian. Mengenai analisis data, Setelah melalui proses pengumpulan data dan pengolahan data, kemudian data dianalisis berdasarkan metode kualitatif, kemudian setelah data dianalisis, dirumuskan kesimpulan secara Induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang khusus ke umum. Dari hasil penelitian Dapat disimpulkan Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegara Indonesia 46 Pekanbaru disebabkan oleh beberapa hal seperti faktor komunikasi antara pihak konsumen, developer. dan bank dalam proses akad kredit pemilikan rumah, kurangnnya pemahaman konsumen mengenai pajak-pajak yang timbul saat dilakukannnya akad kredit dengan pihak bank.

Kata Kunci : Implementasi, Pajak, Transaksi Kredit

.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRACT

For homes purchased by consumers will be subject to Value Added Tax in accordance with the provisions contained in the Basic Law Number. 42 of 2009. Tax payments can be made individually or directly from the developer. So when you pay tax on an individual basis, the responsibility for the tax is borne by yourself, such as depositing and reporting. Deposit VAT not later than the end of the following month after the transaction, and reporting no later than the end of the following month after the transaction to the Tax Service Office where the Taxpayer is registered. The developer company (developer) as a private party that is involved in finding solutions to the housing problem, its business activities are building and selling housing to consumers. From the background above, the authors formulated the principal including: How is the Implementation of Value Added Tax Imposition in Home Ownership Credit Transactions at Pekanbaru State Bank 46? This type of research used in the writing of this research is empirical research law survey, on the imposition of value added tax in home ownership loan transactions at Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. While the nature of this study is descriptive, because the author intends to provide a clear and detailed picture of the problems that become research principal. Regarding data analysis, after going through the process of collecting data and processing data, then the data are analyzed based on qualitative methods, then after the data are analyzed, Inductive conclusions are formulated, namely drawing conclusions from specific matters to the general public. From the results of the study it can be concluded the Implementation of Value Added Tax Imposition in Home Ownership Credit Transactions at Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. In the Implementation of Value Added Tax Imposition in House Ownership Credit Transactions at BankNegara 46 Pekanbaru caused by several factors such as communication factors between the consumer, developer. and banks in the process of a mortgage agreement, the lack of understanding of consumers about the taxes that arise when the contract is made with the bank.

Keywords: Implementation, Tax, Credit Transactions

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dana dalam pelaksanaan pembangunan sangatlah mutlak dibutuhkan agar pelaksanaan pembangunan dapat berjalan dengan baik. Salah satu sumber dana itu adalah penerimaan Negara telah diatur dalam Pasal 23A UUD 1945 secara konstitusional berbunyi; "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang".[1] Pajak yang dibayarkan menjadi sumbangan terbesar dalam keberhasilan pembangunan di Indonesia dalam segala bidang baik infrastruktur, pendidikan dll.[2]

Manusia sebagai makhluk individu dan juga sosial memerlukan rumah sebagai tempat tinggal, berlindung serta beristirahat. Manusia baik individu maupun kelompok (keluarga) akan berusaha untuk mengumpulkan uang dari pekerjaan, profesi, serta usahanya guna dapat mempunyai rumah. Kondisi ini menyebabkan rumah menjadi kebutuhan utama serta mendasar sebagai kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan.

Sebagaai kebutuhan primer maka rumah menjadi salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi oleh setiap orang baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan. Agar kebutuhan rumah bisa terpenuhi maka pembelian rumah dapat

[1] Lihat Pasal 23A undang-undang Dasar 1945
[2] Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 7

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dilakulan dengan cara mencicil, atau melalui lembaga keuangan guna memberikan bantuan dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang memiliki nilai strategis terhadap perekonomian nasional serta berfungsi sebagai *financial intermediary* atau perantara keuangan dari dua pihak yakni pihak yang kelebihan dana (*surplus of funds*) dan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*). Eksistensi lembaga keuangan khususnya sektor perbankan menempati posisi yang sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi disektor nyata dengan pemodal.[3]

Awal timbulnya bank bermula dari bentuknya sebagai usaha tukar-menukar uang seterusnya berkembang untuk menerima simpanan, memberikan pinjaman perantara dalam urusan pembayaran hingga pada tahap yang modern, yaitu menciptakan uang. [4] Bank memainkan suatu peranan yang sangat menentukan dalam pengalokasian sumber-sumber keuangan yang tersedia di dalam masyarakat. Kepentingan dan kedudukan bank dalam perekonomian negara bergantung kepada kemajuan bank itu sendiri, Semakin berkembang bank disebuah negara.[5]

Terhadap rumah yang dibeli oleh konsumen akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan

[3]Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP STIM YKPN, Edisi Revisi Ke-2, Yogyakarta, 2011, Hlm.1
[4] Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indoensia (Dalam Persfektif Fiqih Ekonomi)*, Fajar Media Press, Yogyakarta, 2012, Hlm. 11
[5]*Ibid*, Hlm. 18

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Atas Barang Mewah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 2009, Tarif Pajak Pertambahan Nilai adalah 10% (sepuluh persen).[6]Tarif PPN dikenakan pada satu kali transaksi, yaitu sebesar 10% dari nilai transaksi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK 03/2014 perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK 03/2012 untuk daerah Sumatra bahwa Pungutan pajak dilakukan di atas transaksi Rp130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) jika nilai transaksi di bawah Rp.130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah), maka tidak ada pungutan PPN.

System pemungutan pajak yang diberlakukan di Indonesia terdiri atas 3 yakni sebagai berikut:[7]

1) *Official Assessment System* yakni wewenang dalam pemungutan pajak terdapat pada petugas pajak (fiskus) terhadap berapa besar pajak yang akan dibayarkan oleh wajib pajak.
2) *Self Assessment System* yakni wajib pajak diberikan kepercayaan untuk memenuhi kewajiban pajaknya, dimulai dari mendaftarakan wajib pajak, menghitung pajak, menyetorkan serta melaporkan pajak yang akan dibayarkan.
3) *Withholding System* yakni penghitungan besaran pajak yang akan dibayarkan akan dilakukan oleh pihak ketiga (bukan wajib pajak atau petugas pajak).

[6] Marihot Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Press, Jakarta, 2005, hlm. 159
[7]Bohari, *Pengantar Hukum Pajak,Op.Cit.*, hlm. 38

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pembayaran pajak dapat dilakukan secara perorangan maupun langsung dari developernya. Jadi ketika Anda membayar pajak secara perorangan maka tanggung jawab atas pajak tersebut ditanggung oleh Anda sendiri, seperti penyetoran dan pelaporannya. Penyetoran PPN selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah terjadinya transaksi, dan pelaporannya selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah transaksi ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Wajib Pajak terdaftar.[8]

Perusahaan pengembang (developer) selaku pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Pembelian rumah yang dilakukan secara kredit oleh konsumen kepada perusahaan pengembang pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 (enam) bulan sampai1 (satu) tahun langsung kepada pengembang.
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumahdengan cara kredit yang pembayarannya dalam jangka waktu panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Kredit Pemilikan Rumah yang pendanaannya dilaksanakan pihak bank adalah PT. Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru yang merupakan lembaga pembiayaan kredit pemilikan rumah bagi calon konsumen perumahan di Pekanbaru dan sekitarnya agar dapat segera memilikirumah.

[8] Muhammad Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm. 44

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dalam memberikan failitas kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh PT. BNI 46 Pekanbaru setiap calon debitur terlebih dahulu harus mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan. Berdasarkan permohonan ini maka bank akan melakukan analisa dari semua aspek , baik aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek jaminan, dan aspek lain. Adapun jumlah perusahaan yang melakukan kerja sama dengan pihak PT. BNI 46 Pekanbaru berjumlah 17 Perusahaan dibidang property atau perumahan di Kota Pekanbaru.

Setiap pembelian rumah yang tidak bersubsidi akan dikenakan pajak pertambahan nilai yang besarnya tergantung transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak bank dan developer. Pada prakteknya dalam pengenaan Pajak Pertambahan Nilai ini dibayar oleh pihak konsumen yang membeli rumah tersebut seharusnya pihak developer yang membayar PPN terhadap rumah yang dibeli oleh calon kensumen tersebut. Seringkali pihak konsumen meminta kepada pihak developer untuk memperkecil jumlah transaksi terhadap rumah yang akan dibeli untuk mengurangi jumlah dari pembayaran Pajak Pertambahan Nilai saat transaksi jual beli dilakukan baik secara kredit maupun secara tunai.

Dari apa yang diuraikan diatas tentunya menjadi latar belakang bagi penulis memilih penelitian yang judul: "**Implementasi Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru".**

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dikemukakan, maka masalah pokok yang diteliti yakni :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru?
2. Apa Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegaraIndonesia 46 Pekanbaru?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
   a. Guna Mengetahui Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegara Indonesia 46 Pekanbaru.
   b. Guna Mengetahui Hambatan Dalam Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegaraIndonesia 46 Pekanbaru.
2. Manfaat Penelitian
   a. Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi pembaca sekaligus masukan dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum bisnis.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan perbandingan dan sekaligus pengalaman bagi penulis dalam usaha memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan.

D. Kerangka Teori

1. Hukum Perjanjian Dalam Hukum Konvensional

a). Pengertian Perjanjian

Dalam bahasa Belanda perjanjin dikenal dengan sebutn *overeenkomst*, sedangkan *overeenkomstenrecht* adalah hukum perjanjian. Dalam arti sempit Pengertian perjanjian memiliki pengertian lebih sempit dari perikatan. Pengertian perjanjian memiliki berbagai definisi dari para ahli berikut ini definisi perjanjian menurut para ahli.

Menurut Mariam Darus Badrulzaman (dkk) yang dimaksud Hukum Perikatan telah diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah tidak lengkap dan terlalu luas, tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan-perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang".[9]

[9] Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, Hlm. 65

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum terhadap benda antara dua pihak dimana salah satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal.[10]

Sedangkan Muhammad Abdulkadir menyatakan perjanjian merupakan terjadinya persetujuan dengan dua orang atau lebih serta mengikatkan diri guna melaksanakan suatu hal terhadap harta kekayaan. Dari definisi tersebut jelas terdapat konsensus antara para pihak, yakni persetujuan.[11]

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata merupakan adanya pengikatan diri yang dilakukan oleh satu orang atau lebih atas suatu perbuatan. Ini menyebabkan bahwa perjanjian (*overeenkomst*) menimbulkan akibat hak dan kewajiban antara dua pihak atau lebih yang melakukan perjanjian tersebut.

Berdasarkan definisi tersebut, yang terpenting adalah perikatan yang timbul dari perjanjian (hukum perjanjian).[12] Para pihak memiliki kebebasan dalam membuat bentuk perikatan, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum[13].

[10] Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1981, Hlm. 11
[11] Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1990, Hlm. 4
[12] *Ibid*., Hlm. 9
[13] Djaja S. Meliala , *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007 Hlm. 80

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Walau ciri-ciri perikatan dan perjanjian mempunyai kesamaan, namun terdapat juga perbedaan. Perbedaan tersebut ialah perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian suatu hal yang kongkrit. Suatu perikatan tidak dapat hanya dilihat serta membayangkannya dalam alam pikiran kita. Tetapi kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya[14]

Sahnya suatu Perjanjian bila memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif yakni syarat yang berhubungan terhadap subyeknya :

1. Terdapatnya kesepatakan para pihak
2. Cakap Hukum

Syarat obyektif, yakni syarat yang berhubungan terhadap obyeknya:

1. Adanya hal tertentu
2. Sebab yang halal secara hukum dan norma-norma positif

Perikatan merupakan bagian dari perjanjian, dalam perikatan dapat timbul dua bentuk perjanjian yakni:

1. Perikatan yang menimbulkan perjanjian
2. Perikatan yang timbul dari undang-undang

Sedangkan perikatan diartikan sebagai hubungan yang timbul di antara dua orang atau lebih, dalam harta kekayaan, pihak yang satu memiliki hak terhadap prestasi dari pihak yang lain serta pihak yang lain berkewajiban memenuhi prestasinya.

[14]Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1979, Hlm.1

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Terdapat unsur-unsur yang melekat dalam perikatan, berupa: Hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi. Hal ini menyebabkan hubungan yang timbul dalam lalulintas masyarakat, hukum meletakkan hak serta kewajiban pada terhadap para pihak yang melakukan perikatan.[15]

b). Azas-azas Perjanjian

Terdapat beberapa azas penting dalam hukum perjanjian yakni :[16]

a). Azas Sistem Terbuka (*Open System*)

Yakni setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walau belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun azas ini memberikan kebebasan berkontrak, namun ada tiga hal yang membatasi dalam kebebasan kontrak tersebut, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan serta ketertiban umum.

b). Azas *Optional*

Yakni hukum perjanjian bersifat pelengkap, sehingga pasal-pasal undang-undang boleh dihapuskan, bila para pihak yang membuat perjanjian menginginkan membuat ketentuan sendiri yang berbeda dari ketentuan yang terdapat dalam pasal undang-undang.

c). Azas Konsensual

Yakni perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. sehingga perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat para pihak sepakai mengenai pokok perjanjian.

[15]Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994,Hlm. 18
[16]Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982, Hlm. 84

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

d). Azas Obligator (*Obligatory*)

Yakni Perjanjian yang dilakukan para pihak baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban, belum memindahkan hak milik (*ownership*).

c). Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu bentuki perjanjian dikatakan sah bila perjanjian yang dibuat telah memenuhi syarat menurut undang-undang. Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian meliputi :[17]

a. Ada Persetujuan dan keinginan para pihak dalam membuat perjanjian (*consensus*) yang dimaksud persetujuan adalah kesepakatan. Persetujuan bersifat bebas, tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Adanya unsur-unsur penipuan, paksaan serta kekhilafan dapat membatalkan kata sepakat yang dibuat para pihak terhadap perjanjian. Berdasarkan ketentuan pasal 1321 KUHPerdata menyatakan, bahwa suatu kata sepakat tidak sah bila diperoleh kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, Para pihak yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Berdasarkan pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditarus di bawah pengampuan.

[17] *Ibid*., Hlm. 88

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

c. Mengenai suatu hal tertentu, yakni apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terperinci (jenis, jumlah, harga).

d. Suatu sebab yang halal, yakni isi perjanjian harus mempunyai tujuan, *causa* yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

2. Penggolongan dan Prinsip-prinsip Pengenaan Pajak

Terdapat pembedaan dan penggolongan pajak (*classesof taxes, kind of taxes*), serta jenis-jenis pajak. Pembedaan dan penggolongan berdasarkan pada suatu kriteria, meliputi siapa yang membayar pajak; siapa yang pada akhirnya memikul beban pajak; apakah beban pajak dapat dilimpahkan/dialihkan kepada pihak lain atau tidak; siapa yang memungut; serta sifat-sifat yang melekat pada pajak yang bersangkutan.[18]

Organisasi untuk.Kerjasama dan Pengembangan Ekonomi (OECD-*Organisation forEconomic Co-operation and Development*) juga membuat penggolongan tersendiri berdasarkan atas kriteria tertentu. Adapun penggolongan pajak menurut OECD, adalah:[19]

1. Menurut Golongannya, terdiri dari :

a. Pajak Langsung, yakni dikenakan terhadap Wajib Pajak dan tidak bisa dibebankan atau dilimpahkan pada orang lain. Hal ini memberikan

[18] *Justifikasi Pemungutan Pajak, Hukum Sanksi Dan Hutang Pajak*, http://massofa.wordpress.com/justifikasi-pemungutan-pajak-hukum-sanksi-danhutang- pajak/, diunduh tanggal 8 April 2017

[19] *Pembedaan dan Penggolongan Pajak*, http://community.gunadarma.ac.id/blog/view/id_15943/title_pembedaan-dan-penggolongan-pajak/, diunduh tanggal 8 April 2017.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pengertian bahwa pembayaran pajak harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak bersangkutan.

b. Pajak Tidak Langsung, yakni pajak yang dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Hal ini memberikan pengertian bahwa pajak yang beban pembayarannya bisa dilimpahkan kepada orang lain atau pihak konsumen menanggung beban pajak pada transaksi terakhir.

2. Menurut Sifatnya, yakni :[20]

a. Pajak Subjektif/Perseorangan, merupakan pajak berdasarkan pada subyeknya, yaitu diri Wajib Pajak. Pemungutannya pertama-tama memperhatikan keadaan pribadi. Status pembayar pajak akan mempengaruhi besar kecilnya pajak yang akan dibayarkan.

b. Pajak Objektif/Kebendaan, yakni pajak yang bermula dari objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak. Dalam pemungutannya pertama-tama melihat obyeknya baik berupa benda, keadaan perbuatan dan peristiwa

3. Menurut Lembaga Pemungutnya, terdiri dari :[21]

a. Pajak Pusat (Pajak Negara), yakni pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan yang hasilnya digunakan untuk anggaran belanja negara.

[20] R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm. 67

[21] *Ibid*., hlm. 70

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pajak yang dipungut Pemerintah Pusat, meliputi :

1. Direktorat Jenderal (Dirjen) Pajak, yakni :
    a) Pajak Penghasilan (PPh);
    b) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN);
    c) Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM);
    d) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB perkebunan, Perhutanan, Pertambangan);
    e) Bea Materai.
2. Direktorat Jenderal (Dirjen) Bea Cukai, yakni :
    a. Bea Masuk, meliputi bea atas barang masuk ke dalam kawasan pabean;
    b. Pajak Eksport (bea keluar);
    c. Pajak Pertambahan Nilai (import), yaitu pajak khusus untuk barang yang dibeli dari luar negeri.
3. Direktorat Jenderal (Dirjen) Moneter, yakni :
    a) Pajak atas minyak bumi sebagai penghasilan produk;
    b) Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan daerah masing-masing dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.
    c. Pajak Daerah, terdiri dari Pajak Propinsi, Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan Di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Kabupaten/Kota, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, yakni :

1. Pemerintah Daerah Propinsi, yakni :
    a. Pajak Kendaraan Bermotor;
    b. Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
    c. Pajak Bea Balik Nama Tanah (*pulasi*);
    d. Pajak Ijin Menangkap Ikan Di Wilayahnya.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, yaitu :
    a. Pajak Pertunjukan dan Keramaian Umum;
    b. Pajak Reklame;
    c. Pajak Anjing;
    d. Pajak Kendaraan Tidak Bermotor;
    e. Pajak Pembangunan;
    f. Pajak Radio;
    g. Pajak Jalan;
    h. Pajak Bangsa Asing;
    i. Pajak Potong Hewan, dan lain-lain.

3. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Berasal dari bahasa Romawi, kredit berasal dari kata *credere* yang artinya kepercayaan. Bila seseorang ataubadan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapatkepercayaan dari bank. Sehingga hubungan yang terjalin terhadap kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari adanya rasa saling percaya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kredit dalam kegiatan perbankan adalah kegiatan usaha yang paling utama, pendapatan terbesar dari usaha kredit berupa bunga dan provisi berasal dari pendapatan usaha kredit yang dilakukan oleh pihak perbankan. Usaha perkreditan adalah suatu bidang usaha yang memiliki cakupan cukup luas serta membutuhkan penanganan yang professional.[22]

Pedoman perkreditan yang dilakukan setiap bank, mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 29 ayat (3) berbunyi: "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank."

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit dalam Pasal 1 angka 11, berbunyi :"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapatdipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan ataukesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnyasetelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Menurut Mariam Darus Badrulzaman perjanjian kredit diartikan sebagai:[23] Perjanjian pendahuluan *(voorovereenkoms)* dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini adalah hasil permufakatan dari pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum para pihak.

[22] Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank,* Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal. 3.
[23]Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Op.Cit*., Hlm. 93

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Menurut Thomas Suyatno unsur yang terdapat dalam kredit adalah:[24]

1. Kepercayaan, yakni keyakinan dari pemberi kredit terhadap prestasi yang diberikannya berupa uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam waktu tertentu sesuai kesepatan yang dibuat.
2. Waktu, yakni suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima sesuai waktu yang diperjanjikan.
3. *Degree of risk*, yakni suatu tingkat risiko yang diterima merupakan akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.
4. Prestasi, atau objek merupkan bentuk uang tunai, tetapi juga bisa berupa barang atau jasa..

Kelemahan yang terjadi dalam kredit yang dilaukan saat sekarang ini yakni berdasarkan Undang-Undang Perbankan sendiri tidak dicantumkan secara tegas mengenai dasar hukum perjanjian kredit. Sehingga dari beberapa definisi kredit dapat ditarik benang merah mengenai dasar hukum perjanjian kredit, yakni pinjam-meminjam didasarkan adanya kesepakatan antara bank dengan nasabah.[25]

[24] Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1999, Hlm. 14
[25] Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm. 67

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

E. Konsep Operasional

Untuk memberi arah dan memudahkan memahami maksud ruang lingkup penelitian ini, maka peneliti memberi batasan dari istilah-istilah yang digunakan yakni:

Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).[26]

Yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.[27]

Pajak Pertambahan Nilai adalah pungutan yang dibebankan atas transaksi jual-beli barang dan jasa yang dilakukan oleh wajib pajak pribadi atau wajib pajak badan yang telah menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP)[28]

Kredit Pemilikan Rumah adalahkredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah.[29]

Bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.[30]

---

[26] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, Hlm. 1470
[27] M. Marwan dan Jimmy P.,*Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, Hlm. 651.
[28] www.Wikipedia.com diakses pada tanggal 7 April 2017
[29] www.Wikipedia.comdiakses pada tanggal 7 April 2017
[30] Lihat Pasal 1 Angka 2 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

F. Metode Penelitian

Adapun metodologi yang dianggap paling sesuai dengan keadaan objek penelitian ini meliputi:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenisnya maka penelitian ini dapat digolongkan kepada penelitian *observasional research* yaitu dengan cara survey, artinya peneliti langsung mengadakan penelitian turun ke lokasi. Sedangkan penelitian ini bersifat deskriptif yaitu menggambarkan dan menulis fakta yang diteliti dilapangan tentang Pelaksanaan Terhadap Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara.

2. Objek Penelitian

Obyek penelitian ini adalah tentang Pelaksanaan Terhadap Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru.

3. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. Alasan untuk meneliti ini dikarenakan ingin mengetahui tentang Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Populasi dan Responden

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.[31] sampel adalah sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah peneliti dalam menemukan dalam penelitian. Untuk tercapainya maksud dan tujuan penelitian ini, berikut daftar populsi yang digunkan:

Tabel I.1

Daftar Populasi

No	Uraian	Responden
1	Kepala Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru	1
2	Marketing KPR Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru	1
3	Pihak Developer	1
4	Konsumen KPR Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru	5
5	Jumlah	8

Sumber : Data Diolah Sendiri Oleh Penulis

2. Data dan Sumber Data

Data dan Sumber data pada dasarnya bisa dibedakan atas dua jenis data yaitu :

[31]Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm. 44.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Data Primer, yaitu diperoleh langsung berdasarkan responden yaitu dengan Kepala Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru, Marketing KPR Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru, Developer, Konsumen KPR Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru dengan menggunakan alat pengumpul data mengenai:
   a. Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru.
   b. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru
2. Data Sekunder, ialah data yang didapat dari bahan-bahan bacaan maupun literatur panduan, berupa:
   1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
   2. Undang-Undang Dasar Nomor. 42 tahun 2009
   3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
   4. Sumber-sumber pendukung lain baik dalam bentuk tulisan atau laporan yang telah disusun dalam daftar maupun yang telah dibukukan yang ada kaitanya dengan penelitian ini.

3. Alat Pengumpulan Data.

Guna mempermudah data yang dipertanggung jawaban terhadap penelitian ini, maka alat pengumpul data berupa :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a. Observasi yakni metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian yakni pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru.

b. Wawancara adalah berupa informasi yang diperoleh melalui proses Tanya jawab secara tatap muka dengan responden, yaitu yang bertujuan untuk mencari data atau mendukung data yang telah ada.

c. Kuesioner adalah berupa pengumpulan data melalui daftar pertanyaan yang diajukan secara tertulis pada responden.

6. Analisis Data

Setelah melalui proses pengumpulan data dan pengolahan data, kemudian data dianalisis berdasarkan metode kualitatif, yaitu dengan cara memberikan penjelasan dengan menggambarkan hasil penelitian yang diperoleh, kemudian membandingkan hasil penelitian tersebut dengan teori-teori dan pendapat para ahli hukum, serta berdasarkan ketentuan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan, kemudian setelah data dianalisis, dirumuskan kesimpulan secara Induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang khusus ke hal-hal yang umum yaitu mengenai tentang Pelaksanaan Terhadap Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru.

.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN PAJAK

A. Tinjauan Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit secara etimologis berasal dari bahasa latin *credere*, yang artinya percaya. Kepercayaan adalah dasar dari setiap perikatan yang dilakukan oleh para pihak, kesempatan pinjam-meminjam, kepercayaan prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu.

Menurut Drs. OP. Simorangkir dalam Untung kredit yakni pemberian prestasi yang terdiri dari uang atau barang dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi brdasarkan waktu yang dibuat dalam perjanjian.

Menurut Thomas dalam Ismail (2010:93) kredit dalam pengertian umum merupakan kepercayaan atas kemampuan pihak debitur (penerima kredit) untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang.

Menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 berbunyi: [32] Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

[32]Republik Indonesia, "Undang-Undang RI Nomor 10Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan," dalam *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.311.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Pengertian Perjanjian Kredit dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud perjanjian merupakan suatu perbuatan yang dilakukan satu orang atau lebih srta mengikatkan dirinya.[33]

Sah suatu perjanjian apabila telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1) Adanya kata sepakat diantara para pihak tanpa ada unsur paksaan
2) Kecakapan untuk bertindak
3) Hal tertentu, adanya suatu yang diperjanjikan.
4) Sebab yang halal, artinya barang yang diperjanjikan halal.

Ukuran yang digunakan dalam pelaksanaannya guna menentukan apakah suatu permohonan kredit bisa dikabulkan atau tidak, maka kreditur harus meneliti terlebih dahulu secara seksama mengenai kriteria dari seorang debitur yang terdiri dari;.[34]

a. *Character* (kepribadian, watak)

Yang dimaksud dengan watak merupakan kepribadian, moral, serta kejujuran calon debitur yang dilihat sehubungan, untuk mengetahui apakah dia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik atau tidak. Seorang debitur yang hanya bersedia melunasi hutangnya dengan paksaan, sulit untuk diberikan kredit.

[33]*Kitab Lengkap KUHPer, KUHAPer, KUHP, KUHAP, KUHD,* Pustaka Yustisia, Jakarta, 2012, hlm.316.
[34]Edi Putra dan The Aman, *Kredit Bank (Suatu Tinjauan Yuridis),* Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm.12-15.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. *Capacity* (kemampuan)

Yang dimaksud dengan *capacity* yakni kemampuan calon debitur dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan untuk dapat dikembangkan.

c. *Capital* (Modal, Kekayaan)

Capital merupakan modal usaha dari calon debitur yang telah tersedia bagi calon konsumen. Berapa besar fasilitas kredit yang akan diberikan dapat dilihat dari Keadaan, struktur, dan sifat permodalan.

d. *Collateral* (jaminan, agunan)

Collateral adalah jaminan yang diberikan calon debitur. Jaminan yang diberikan bersifat sebagai jaminan tambahan, karena jaminan usaha kredit adalah pribadi calon debitur dan usahanya, baik bonafiditas maupun solvabilitasnya.

Benda yang dijadikan sebagai jaminan dapat berupa benda tetap dan benda bergerak yang secara yuridis bisa diikatkan sebagai tanggungan serta memiliki nilai ekonomis cukup tinggi terhadap benda yang dijadikan jaminan, sehingga jumlah palfond kredit bisa dengan cepat dicairkan atau dijual bila debitur wanprestasi terhadap pembayaran kredit yang dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Adapun beberapa hal yang perlu diperhatikan terhadap benda yang dijadikan sebagai jaminan yakni:

1) Surat tanda bukti hak milik asli sebagai legalitas jaminan kredit
2) Meneliti terhadap benda yang dijaminkan, apakah benda yang dijaminkan secara yuridis juga sebagai jaminan atas pinjaman lain.
3) Apakah benda yang jaminan telah diasuransikan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Beberapa cara yang dapat dilakukan untuk pemeriksaan agunan yakni:

1) Meneliti di Badan Aparatur Tata Ruang terhadap sertifikat tanah/rumah yang dijadikan jaminan apakah berada dalam keadaan disita/dipersengketakan.
2) Bila tanah/bangunan yang dijaminkan berbentuk HGB (Hak Guna Bangun), yang harus diteliti adalah mengenai masa berlakunya yang masih berlaku atau telah habis.
3) Mencocokkan gambar situasi yang ada dalam sertifikat dengan keadaan sebenarnya.
4) Gambar bangunan dicocokkan dengan keadaan fisik.
5) Mencari informasi mengenai harga pasar tanah yang dijadikan jaminan.
6) Dibuat transaksi bangunan yang tergantung dari kontruksi dan jenis bahan bangunan sesuai dengan harga pasar.
7) Tanah atau bangunan yang akan dijaminkan diteliti pada Dinas Tata Kota setempat.
8) Dicatat siapa yang menghuni tanah atau bangunan yang akan dijaminkan.
9) Dicatat fasilitas apa saja yang telah ada pada tanah atau bangunan.

e. Condition Of Economy

Kondisi ekonomi perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit yang diajukan, tidak saja mengenai sektor usaha calon debitur tetapi juga kondisi ekonomi secara umum terhadap perusahaan calon nasabah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perumusan perjanjian tlah ada pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menurut kebanyakan Sarjana Hukum masih kurang lengkap, serta banyak mengandung kelemahan bahkan dikatakan terlalu luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian suakarela.

Pada umumnya pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. Wiryono Prodjodikoro menyatakan bahwa perjanjian adanya suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji guna melaksanakan suatu perbuatan, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji yang telah dilakukan tersebut.[35]

Menurut R. Subekti, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1754 sampai dengan 1759 apapun bentuk pemberian kredit itu diadakan, hakikatnya semuanya itu mrupakan perjanjian pinjam meminjam.[36]

Buku Ke III Bab XIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian kredit yang di indetikkan dengan perjanjian pinjam meminjam dan di atur dalam ketentuan KUHPerdata. Namun antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam dalam pelaksanaannya bersifat riil serta tunduk pada pengaturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pelaksanaan mengenai ketentuan perjanjian kredit berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Buku Ke III Bab XIII, khususnya Pasal 1754 yang mengatur mengenai perjanjian pinjam

[35]Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 46.
[36] R. Subekti dan Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 261.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

meminjam. Namun pelaksanaan yang dilakukan pihak perbankan merupakan hubungan hukum kredit tidak lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam meminjam dengan adanya perjanjian pemberian kuasa, pemberian jaminan dan perjanjian lainnya.

3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Syarat sahnya perjanjian ini dapat dikelompok menjadi 2 yakni;

1) kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut sebagai syarat subyektif,
2) Adanya suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat obyektif

Kontrak atau perjanjian yang dilakukan para pihak, mewajibkan pihak pertama untuk melakukan kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian serta pihak kedua yang menerima pekerjaan atau kewajiban yang telah dilakukan oleh pihak pertama harus memberikan hak berupa pembayaran pekerjaan yang telah dilakukan sesuai dengan perjanjian yang disepakati dalam kontrak

Kredit bisa dikelompokkan menurut jenis dan penggolongannya. Adapun obyek yang diperjanjikan dapat dibedakan sebagai berikut:

1). Kegunaannya

2). Tujuan

3). Jangka waktu

4). Jaminan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Berdasarkan Kegunaan dibedakan menjadi :

a) Kredit Investasi, yakni kredit yang diberikan bagi investasi produktif, namun hasilnya baru dapat diperoleh dalam masa waktu yang relatif lama.

b) Kredit Modal Kerja, yakni kredit yang diberikan guna meningkatkan produksi keperluan atas operasionalnya.

2. Berdasarkan Tujuan dibedakan menjadi:

a) Kredit Produktif, yakni kredit yang diperuntukan bagi peningkatan usaha produksi serta investasi.

b) Kredit Konsumtif, yakni kredit yang diperuntukannya bagi konsumsi secara pribadi.

c) Kredit Perdagangan, yakni kredit yang diberikan pada pedagang serta digunakan dalam membiayai aktifitas perdagangannya.

3. Menurut Jangka waktu.

a) Kredit Jangka Pendek, yakni kredit yang jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun yang umumnya digunakan untuk modal kerja.

b) Kredit Jangka Menengah, yakni kredit dengan jangka waktu berkisar satu tahun sampai dengan tiga tahun, yang umumnya digunakan untuk investasi.

c) Kredit Jangka Panjang, yakni kredit dengan jangka waktu pengembalian di atas tiga tahun sampai lima tahun.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Berdasarkan Jaminan dibedakan menjadi:

a) Kredit Jaminan Orang, merupakan kredit yang diberikan pada seorang Debitur dengan orang sebagai penjamin terhadap kredit yang diberikan kepada Debitur.

b) Kredit dengan Jaminan Barang, yakni kredit diberikan pada seorang Debitur dengan syarat debitur memberikan jaminan barang yang bergerak maupun tidak bergerak, sebagai jaminan terhadap pelunasan kredit yang diterima oleh kreditur bila debitur lalai melaksanakan kewajibannya.

c) Kredit Agunan Dokumen, yakni kredit yang diberikan pada seorang Debitur yang umumnya memberikan jaminan berupa dokumen hubungan kerja Debitur dengan pihak ketiga yang mana kredit yang diterima sebagai modal guna membiayai pekerjaan atau projek yang diterima debitur dengan pihak ketiga.

B. Tinjauan Umum Tentang Pajak

1. Pengertian Pajak

Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment. Sementara itu definisi pajak menurut S.I. Djajadiningrat sebagai berikut : “Pajak sebagai suatu kewajiban untuk menyerahkan sebagian dari kekayaan kepada negara disebabkan oleh suatu keadaan, kejadian dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum"[37].

Sedangkan Santoso Brotodihardjo menyatakan bahwa hukum pajak yang juga disebut hukum fiskal adalah keseluruhan peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkanya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya sering disebut wajib pajak)[38].

Selanjutnya untuk menyamakan persepsi tentang definisi pajak, maka berikut ini adalah definisi yang ditulis oleh ahli ekonomi public M.H. Hunter, "*a tax ... as a compulsory contribution, exacted the expenditure of which is presumably for the common good without regard to benefits to special individuals*".

Menurut Mangkoesoebroto ada dua hal penting yang dapat disimpulkan, yaitu :

1. Pajak adalah pungutan paksaan berupa hak istimewa pemerintah; dan

[37] Suharno, *Pajak Properti I Indonesia Kajian Teoritis Dan Empiris*, Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta, 2003, hlm. 1.
[38] Muhammad Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak., Op.Cit*.,hlm. 2.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Pengeluaran pemerintah yang dibiayai dari pajak tersebut tidak dapat ditunjukkan asal sumber dananya. Jadi tidak diketahui apakah pembangunan suatu proyek berasal dari Pajak Penghasilan,atau dari jenis pajak lainnya. Karena secara eksplisit mengandung sifat memaksa, maka tampaknya akan sulit atau bahkan tidak mungkin pajak merupakan suatu kesenangan maupun kenikmatan terhadap wajib pajak.

Menurut Dr. Soeparman yang membuka ide baru mengenai ciri-ciri yang melekat pada berbagai definisi pengertian pajak yakni :

1. Pajak dipungut berdasarkan/ dengan kekuatan undang-undang serta aturannya;
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan adanya *kontraprestasiindividual* oleh pemerintah;
3. Pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun daerah;
4. Pajak diperuntukan bagi *pengeluaran-pengeluaran pemerintah* yang bila dari pemasukannya terdapat *surplus* dipergunakan untuk membiayai *public investment*;
5. Pajak dapat pula membiayai tujuan yang tidak *budgeter*, yaitu mengatur[39].

[39] R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, *Op.Cit*., hlm 6-7.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dari beberapa pengertian dasar tentang pajak dapat disimpulkan beberapa kandungan pemikiran pertama, pajak adalah iuran wajib, pengenaan pajak ditentukan bagi semua orang pada satu negara tanpa kecuali. Apabila suatu ketetapan (undang-undang) pajak telah ditetapkan maka penduduk suatu negara yang terkena peraturan wajib pajak suka atau tidak suka harus membayar pajak. Kedua, penarikan pajak dapat dipaksakan pemerintah, dengan kewenangan yang melekat padanya berhak memaksakan penarikan/pembayaran pada Wajib Pajak.

Sudah barang tentu sebelum pemaksaan itu dilakukan, pemerintah berkewajiban untuk memberitahukan terlebih dahulu mengenai belum dibayarnya pajak oleh Wajib Pajak. Selanjutnya apabila pemberitahuan tidak dihiraukan Wajib Pajak, dalam hal ini tidak segera melunasi hutang pajaknya, pemerintah berhak menyita barang milik Wajib Pajak. Selanjutnya bila cara penyitaan tidak diindahkan oleh Wajib Pajak maka pemerintah berhak menjual barang sitaan itu untuk melunasi hutang pajak dari Wajib Pajak. Disinilah letak paksaan yang dimaksud dalam penarikan pajak. Ketiga, pemerintah tidak memberikan balas jasa (kontraprestasi) secara langsung kepada pembayar pajak. Artinya kebutuhan dana pemerintah yang ditutup oleh masyarakat dengan membayar pajak tidak berarti bahwa si pembayar pajak akan menerima secara langsung balas jasanya. Jasa negara berlaku untuk semua orang walaupun ada sebagian masyarakat yang karena keadaan sesuai peraturan tidak dikenakan pajak[40].

[40]Suharno, *Pajak Properti Di Indonesia Kajian Teoritis dan Empris,Op.Cit.*, hlm. 2.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a. Fungsi dan Peranan Pajak

Secara teoritis, pajak mempunyai dua fungsi pokok, yaitu sebagai sumber penerimaan negara (*budgetary function*) dan sebagai alat untuk mengatur dan mengontrol sektor swasta pada suatu perekonomian (*regulatory function*). Dengan kedua fungsi ini pajak mempunyai manfaat sebagaimana dikemukakan John dan Michael Antara lain : pertama, sebagai sumber utama penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran dan aktivitasnya. Kedua dipergunakan meningkatkan dan memobilisasi tabungan masyarakat sekaligus mengarahkannya agar diinvestasikan pada sector usaha yang mempunyai manfaat atau sumbangan yang besar bagi perekonomian nasional. Ketiga, digunakan untuk memperbaiki distribusi pendapatan agar lebih adil dan merata seperti dengan penerapan atarif pajak yang bersifat progresif. [41] Keempat, digunakan untuk membatasi dan mendorong impor barang-barang mewah dan barang-barang lainnya yang kurang bermanfaat, barang-barang modal dan bahan baku yang sangat diperlukan oleh negara-negara berkembang seperti dengan cara penerapan tarif pajak impor yang tinggi, rendah ataupun membebaskannya sama sekali. Kelima, mendorong pengenaan PBB yang jauh lebih tinggi atas property (tanah dan bangunan) yang berlokasi di daerah-daerah strategis dan potensial[42].

[41]Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2008, hlm. 9
[42]*Ibid*,hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Azas-Azas Pemungutan Pajak

Menurut Sudikno Mertokusumo:[43] "Asas hukum atau prinsip hukum bukan merupakan peraturan hukum konkrit, namun merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam dan di belakang dari setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangan dan putusan hakim merupakan hukum positif serta bisa ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret."

Lazimnya suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil tidaknya suatu pemungutan. Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *Wealth of Nation*mengemukakan 4 (empat) asas yang dikenal dengan "*four canons taxation*" atau "*The Four Maxims*" dengan uraian sebagai berikut:

1. *Equality* (Asas Persamaan), azas ini menekankan bahwa pada warga negara atau wajib pajak tiap negara seharusnya memberikan sumbangannya kepada negara, sebanding dengan kemampuan mereka masing-masing, yaitu sehubungan dengan keuntungan yang mereka terima dibawah perlindungan negara.;
2. *Certainty*(Asas Kepastian), menekankan bahwa bagi wajib pajak harus jelas dan pasti tentang *waktu, jumlah dan cara* pembayaran pajak. Kepastian hukum dalam asas ini sangat dipentingkan terutama mengenai subjek dan objek pajak;

[43] Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti ,*Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta, 2004, hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. *Convenience of Payment (*Azas Kemudahan Pembayaran), pajak sedharusnya dipungut pada waktu dengan cara yang paling menyenangkan bagi para wajib pajak, misalnya: pemungutan PBB bagi para petani sebaiknya setelah mereka panen;
4. *Lost Cost of Colection* (asas efisiensi), menekankan bahwa pemungutan pajak tidak boleh lebih dari hasil pajak yang diterima. Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan Anggaran Belanja Negara[44].

Rimsky sebagaimana disarikan dari berbagai pemikiran keadilan pajak yang ada, maka disamping keempat azas dari Adam Smith ini ada beberapa teori lain dalam pemungutan pajak sebagai berikut di bawah ini :

1. Teori Asuransi

   Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak seperti yang berlaku dalam perjanjian asuransi, negara memberikan perlindungan bagi warganya berbentuk keselamatan dan keamanan jiwa serta harta benda diperlukan suatu pembayaran dalam bentuk pajak.

2. Teori Kepentingan

   Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak berdasarkan besar kecilnya kepentingan masyarakat dalam suatu negara. Menurut teori ini dasar keadilan pemungutan pajak adalah karena orang-orang mempunyai kepentingan pada negara,

[44]Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, *Op.Cit*, hlm. 41-42.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan untuk itu dibutuhkan biaya yang tidak sedikit, yang penyelenggraannya dikumpulkan melalui pajak.

2. Teori Bakti

   Penekanan teori terletak terhadap negara yang memiliki hak dalam memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh negara. Dalam teori ini negara berperan sebagai "bapak" yang memberikan dan membiayai berbagai kepentingan umum bagi "anaknya", yaitu masyarakat.

3. Teori Daya Pikul

   Dalam teori kepentingan di atas muncul: bagaimana mungkin si miskin nota bene memerlukan perlindungan dan jaminan social yang besar bisa memberikan pajak yang besar, keadilan dan keabsahan negara yang memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya.

4. Teori Daya Beli

   Teori ini menekankan negara meruakan penyelenggara dari berbagai kepentingan untuk mendukung kesejahteraan masyarakat serta negara. Keadilan serta keabsahan pemungutan pajak yang dilaksanakan oleh negara lebih cenderung melihat aspek akibat yang baik terhadap kedua belah pihak, sehingga negara dapat memanfaatkan kekuatan dan kemampuan beli (daya beli) masyarakat guna kepentingan negara yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pada akhirnya akan dikembalikan atau disalurkan kepada masyarakat[45].

Jadi, sebenarnya uang yang berasal dari rakyat dikembalikan lagi pada masyarakat melalui saluran lain brbntuk fasilitas yang diberikan oleh negara yang dapat dinikmati oleh setiap warga negara. Jadi, pajak yang berasal dari rakyat kembali lagi kepada masyarakat tanpa dikurangi, sehingga pajak ini hanya berfungsi sebagai pompa, penyedot uang dari rakyat yang akhirnya dikembalikan lagi pada masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sehingga pajak yang dibayarkan oleh rakyat memberikan keuntungan bagi semua warga negara.[46]

6. Teori Pembenaran Pajak Menurut Pancasila

Pancasila mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong. Gotong royong dalam pajak tidak lain daripada pengorbanan setiap anggota keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapatkan imbalan.[47]

Pemungutan pajak yang cocok untuk saat sekarang ini dilakukan dari beberapa teori yang ada diatas adalah teori daya pikul dimana menurut teori ini negara dalam memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya, bukan besar kecilnya kepentingan.

[45] Suharno, *Pajak Properti I Indonesia Kajian Teoritis Dan Empiris*., *Op.Cit*,hlm. 7.
[46] Y. Sri Pudyatmoko,*Pengantar Hukum Pajak*, Andi, Yogyakarta, 2009, hlm. 24.
[47] *Ibid*., hlm. 25.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Jenis-Jenis Pajak

Kriteria-kriteria tertentu mengenai pajak bisa dikelompokkan ke dalam berbagai jenis yakni;

a). Dari Segi Administratif Yuridis

Penggolongan pajak dari sisi ini terdiri menjadi 2 yakni;

1) Pajak langsung

Suatu jenis pajak dikatakan sebagai pajak langsung apabila dipungut secara periodik, yakni dipungut secara berulang–ulang dalam waktu tertentu tidak hanya satu kali pungut saja, dengan menggunakan penetapan sebagai dasarnya dan menurut kohir (tindasan-tindasan dari Surat-surat Ketetapan Pajak). Sebagai contoh, Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disingkat: PBB). Pajak Bumi dan bangunan ini dipungut secara periodik setiap tahun atau setiap masa pajak, di mana setiap tahun Dirjen Pajak harus menetapkan besarnya pajak terutang dengan jalan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (selanjutnya disingkat SKP).

2) Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang dipungut secara insidental, hanya jika terjadi *tatbestand* dan tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak, jadi tidak ada kohirnya. Contoh pajak tidak langsung adalah Bea Materai atau juga Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa. Dalam Bea Materai, pengenaan pajak itu hanya dilakukan terhadap dokumen.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b). Dari Segi Titik Tolak Pungutannya

Pembedaan pajak berdasarkan dasar titik tolak pungutannya menghasilkan dua jenis pajak yaitu;

1) Pajak Subjektif

Pajak subjektif merupakan pajak yang bermula pada diri orang/ badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Pajak subjektif dimulai dengan menetapkan orangnya baru kemudian dicari syarat-syarat objeknya. Seperti: Pajak Penghasilan.

2) Pajak Objektif

Pajak objektif merupakan pajak yang bermula dari objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Seperti: Pajak Pertambahan Nilai. Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal pada diri orang/ badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Pajak subjektif dimulai dengan menetapkan orangnya baru kemudian dicari syarat-syarat objeknya. Seperti: Pajak Penghasilan.

c). Dari Segi Kewenangan Pemungutan

Menurut kewenangan pemungutannya, pajak bisa digolongkan menjadi 2 yaitu;

1) Pajak Pusat

Pajak pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan dipergunakan dalam membiayaan anggaran pembelajaan negara. Seperti: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPn.BM, PBB Perkebunan, Kehutanan dan Pertambangan serta Bea Materai.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2) Pajak Daerah

Pajak daerah, merupakan pajak yang dipungut pemerintah daerah dan dipergunakan dalam membiayai belanja daerah. Pajak Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pajak daerah terbagi mnjadi :

a) Pajak Provinsi : Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan, Pajak Bahan Bakar Kendaraan, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok.
b) Pajak Kota/Kabupaten : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Untuk Pajak yang dilaksanakan pemungutannya oleh Kabupaten dan Kota di seluruh Indonesia secara aturan harus membuat atau menuangkan sebagai penjabaran regulasi undang-undang yakni Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan suatu Peraturan Daerah untuk tiap-tiap pajak yang dikenakan pada masyarakat sebagai wajib pajak.

Menurut Rochmat Soemitro unsur-unsur pajak meliputi:[48]

1. Ada masyarakat (kepentingan umum)

Masyarakat harus ada agar pemungutan pajak bisa dilaksanakan. Hal ini memberikan pengertian bahwa dipungutnya pajak guna memenuhi kebutuhan bersama (masyarakat), serta kepentingan umum.

[48] Rochmat Soemitro, *Asas-Asas Hukum Perpajakan, Op.Cit.*, hlm.10.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Ada undang-undang

Adanya undang-undang serta peraturan lain diperlukan karena undang-undang adalah persetujuan rakyat atas permintaan pemerintah, disitu juga tercermin adanya nilai demokrasi dimana, pembuatan undang-undang melibatkan rakyat melalui wakil-wakilnya yang duduk di DPR tidak hanya melibatkan pemerintah.

3. Pemungut Pajak – Penguasa Masyarakat

Pajak dapat dilihat sebagai sebuah peralihan kekayaan dari satu pihak ke pihak lain, yakni dari rakyat selaku wajib pajak kepada pemerintah, dengan sendirinya tentu ada pihak yang melakukan pemungutan atau menerima peralihan kekayaan, dalam hal ini adalah pemerintah, karena pemerintah merupakan satu-satunya lembaga yang menyelenggarakan kepentingan umum, dan pajak gunanya untuk menyelenggarakan kepentingan umum.

4. Subyek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek Pajak adalah mereka (orang pribadi atau badan) yang memenuhi syarat subjektif. Wajib Pajak adalah mereka (orang pribadi atau badan) yang selain memenuhi syarat subjektif, juga harus memenuhi syarat objektif.

5. Objek Pajak atau *tatbestand*

Untuk adanya pajak tentu harus ada objeknya, yakni sasaran yang akan dikenai pajak, atau sering disebut sebagai *tatbestand*. *Tatbestand* adalah keadaan, peristiwa atau perbuatan yang menurut ketentuan undang-undang dapat dikenai pajak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5. Surat Ketetapan Pajak (fakultatif)

Untuk adanya pajak diperlukan adanya Surat Ketetapan Pajak. Surat Ketetapan Pajak dalam hal ini merupakan surat keputusan yang isinya berupa penetapan utang pajak yang harus dibayar oleh seseorang atau badan. Dari berbagai definisi tersebut, dapat ditarik adanya beberapa ciri atau karakteristik dari pajak sebagai berikut:

a) Pajak dipungut berdasarkan atas undang-undang;
b) Terhadap pembayaran pajak, tidak ada jasa timbal balik (*tegen prestasi*) yang dapat ditunjukkan secara langsung;
c) Pemungutan dapat dilakukan baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, karena itu ada istilah pajak pusat dan pajak daerah;
d) Hasil dari uang pajak dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan, dan apabila terdapat kelebihan maka sisanya dipergunakan untuk *public investment*;
e) Di samping mempunyai fungsi sebagai alat untuk memasukan dana dari rakyat ke dalam kas negara (*fungsi budgetair*), pajak juga mempunyai fungsi yang lain, yakni fungsi mengatur.

2. Subjek Pajak

Subjek pajak adalah orang pribadi, badan atau kesatuan lainnya yang telah memenuhi syarat-syarat subjektif, yaitu bertempat tinggal atau berkedudukan di Indonesia. Subjek pajak baru menjadi wajib pajak bila telah memenuhi syarat-syarat obyektif. Subjek pajak tidak identik dengan subjek hukum, oleh karena itu

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

untuk menjadi subjek pajak tidak perlu menjadi subjek hukum. Sehingga firma, perkumpulan, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan dapat menjadi subjek pajak.

Adapun yang menjadi subjek pajak sesuai Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (PPh) adalah:[49]

a. Orang Pribadi

b. warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak

b. Badan

c. Bentuk Usaha Tetap

Subjek pajak dibedakan menjadi subjek pajak dalam negeri dan subjek pajak luar negeri.

a. Subjek Pajak Dalam Negeri, meliputi:[50]

1) orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, atau orang pribadi yang dalam suatu tahun pajak berada di Indonesia dan mempunyai niat untuk bertempat tinggal di Indonesia
2) Badan yang didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia, kecuali unit tetentu Subjek dari badan pemerintah yang memenuhi kriteria antara lain : pembentukannya berdasarkan peraturan perundang-undangan, pembiayaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, penerimaannya

[49] R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Hukum Pajak, Op.Cit*., hlm. 56.
[50] Santoso, Urip & Justina, Setiawan. *Tax amnesty dan Pelaksanaanya di Beberapa Negara : Perspektif Bagi Pebisnis Indonesia,* Kopertis, Jakarta, 2009, hlm. 27.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dimasukkan dalam anggaran Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, pembukuaanya diperiksa oleh aparat pengawasan fungsional Negara.

b. Subjek Pajak Luar Negeri, meliputi :

1) Orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia, yang menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia.

3. Objek Pajak

Pada prinsipnya segala sesuatu yang ada dalam masyarakat dapat dijadikan sasaran atau objek pajak, baik keadaan, perbuatan, maupun peristiwa.

Macam – Macam Objek Pajak :

a. Objek Pajak Penghasilan (PPh) adalah penghasilan itu sendiri. Penghasilan sebagai objek pajak PPh diartikan secara luas yaitu "setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak dengan nama dan dalam bentuk apapun".[51] Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (1) yang termasuk dalam penghasilan adalah :

[51] Ilyas, B. Wirawan, Suhartono Rudy, *Panduan Komprehensif dan Praktis Pajak Penghasilan*, Lembaga Penerbit FEUI, Jakarta, 2007, hlm 35.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini,

1) Hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan,
2) Laba usaha,
3) Keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta,
4) Penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya dan pembayaran tambahan pengembalian pajak,
5) Bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang,
6) Dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen daari asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi,
7) Royalty atau imbalan atas penggunaan hak,
8) Sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta,
9) Penerimaan atau perolehan pembayaran berkala,
10) Keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah,
11) Keuntungan selisih kurs mata uang asing
12) Karena penilaian kembali aktiva,
13) Premi asuransi,
14) Iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari wajib pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

15) Tambahan kekayaan netto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak,
16) Penghasilan dari usaha berbasis syariah,
17) Imbalan bunga sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengtur mengenai ketentuan umum dan tata cara perpajakan,
18) Surplus Bank Indonesia.

b. Objek pajak PPN, sesuai dengan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1984 tentang Pajak Pertambahan Nilai adalah :

1) Penyerahan barang kena pajak di dalam daerah pabean yang dilakukan oleh pengusaha dengan syarat :
   i. Barang berwujud atau tidak berwujud yang diserahkan merupakan barang kena pajak
   ii. Penyerahan dilakukan di dalam daerah pabean
   iii. Penyerahan dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau pekerjaannya.
2) Impor barang kena pajak
3) Penyeraan barang kena pajak yang dilakuka di dalam daerah pabean oleh pengusaha dalam syarat :

   - Jasa yang diserahkan merupakan jasa kena pajak
   - Penyerahan yang dilakukan harus di dalam daerah pabean
   - Penyerahan yang dilakukan harus dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4) Pemanfaatan barang kena pajak tidak brwujud dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean

5) Pemanfaatan jasa kena pajak dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean.

6) Ekspor barang kena pajak oleh pengusaha kena pajak.

7) Objek Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan Pasal 16 c Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1984 tentang Pajak Pertambahan Nilai yaitu, kegiatan membangun sendiri yang dilakukan tidak di dalam lingkungan perusahaan atau pekerjaannya, oleh orang pribadi atau badan, baik yang hasilnya akan digunakan sendiri atau pihak lain.

8) Objek Pajak Pertambahan Nilai berdasar Pasal 16 D Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1984 tentang Pajak Pertambahan Nilai yaitu, penyerahan aktiva oleh pengusaha kena pajak yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan sepanjang Pajak Pertambahan Nilai yang dibayar pada saat perolehannya dapat dikreditkan

c. Objek Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn-BM), menurut Pasal 5 Undang- Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1984 tentang Pajak Pertambahan Nilai, yang termasuk objek PPn-BM adalah :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Penyerahan barang kena pajak yang tergolong mewah yang dilakukan oleh penguasaha yang mengasilkan barang kena pajak yang tergolong mewah tersebut di dalam daerah pabean dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya.

2) Impor barang yang kena pajak yang tergolong mewah.

d. Objek Pajak Bumi dan Bangunan, adalah permukaan bumi yang meliputi tanah serta perairan pedalaman, laut wilayah Indonesia, maupun tubuh bumi yang ada di bawahnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Pajak Pertambahan Nilai

1. Definisi PPN

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang pemungutannnya dilakukan pemerintah pusat adanya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 merupakan aturan tertulis dalam bentuk undang–undang yang mengatur pelaksanaan pemungutan PPN yang dilakukan oleh pemerintah terhadap warga negara.

Munculnya Pajak Pertambahan Nilai adalah pengganti pajak penjualan. Dengan maksud pajak penjualan dirasa sudah tidak sesuai dalam menampung kegiatan masyarakat serta belum tercapainya sasaran kebutuhan pembangunan, dalam meningkatkan penerimaan negara, mendorong ekspor, serta pemerataan pembebanan pajak.[52]

[52]Bohari, *Pengantar Hukum Pajak,Op.Cit*., hlm. 45

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pajak tidak langsung dan pajak atas konsumsi dalam negeri merupakan bagian dari Pajak Pertambahan Nilai. Yang dimaksud dengan pajak tidak langsung adalah pajak yang dipembayarannya dilakukan pihak lain (pedagang) yang bukan penanggung pajak, atau bisa dikatakan pembayaran pajak ditanggung oleh pembeli dalam transaksi terakhir dilakukan.

Pajak Pertambahan Nilai bersifat "*Multy stage levy"* memiliki pengertian Pajak Pertambahan Nilai dilakukan pemungutannya di setiap mata rantai jalur produksi serta jalur distribusi Barang Kena Pajak (BKP) atau Jasa Kena Pajak (JKP). Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai dilakukan berulang ulang pada setiap mutasi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak. Namun pengenaan Pajak Pertambahan Nilai tidak menyebabkan timbulnya pengenaan pajak berganda (non kumulasi).[53]

Pajak Pertambahan Nilai bersifat non kumulatif, PPN yang "*multi stage levy*" namun bersifat non kumulatif yaitu tidak menimbulkan pengenaan pajak berganda, merupakan suatu *kontradiksio in terminis*. Pada umumnya suatu jenis pajak yang dikenakan berulang-ulang pada setiap mata rantai jalur distribusi, akan menimbulkan pengenaan pajak berganda.

Pajak Pertambahan Nilai pada prinsipnya dipungut di tempat asal barang atau jasa yang akan dikonsumsi. Sehingga berdasarkan prinsip tempat tujuan, Pajak Pertambahan Nilai dipungut ditempat barang atau jasa dikonsumsi. Kedua prinsip ini memiliki pengaruh yang cukup besar atas kedudukan Pajak Pertambahan Nilai pada perdagangan internasional.

[53]R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak,Op.Cit.*, hlm. 40

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pajak Pertambahan Nilai merupakan pajak konsumsi dalam negeri. PPN merupakan pajak konsumsi yang hanya dikenakan atas barang atau jasa yang dikonsumsi dalam negara Indonesia. Namun terhadap barang atau jasa yang dikonsumsi di luar negeri, tidak dipungut Pajak Pertambahan Nilai. Hal ini sesuai dengan *Destination Principle* yang dilakukan terhadap pengenaan Pajak Pertambahan Nilai yakni pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dikenakan pada tujuan barang atau jasa akan dikonsumsi.

Penerapan Pajak Pertambahan Nilai di Indonesia terjadi pada Pajak Pertambahan Nilai Tipe Konsumsi (*Consumption Type VAT*). Pajak Pertambahan Nilai Indonesia merupakan tipe konsumsi yang artinya seluruh biaya yang dikeluarkan dalam memperoleh barang modal bisa dikurangi dari dasar pengenaan pajak.[54]

2. Objek Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai

Menurut Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah atau selanjutnya disebut Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai 1984. Yang dikenakan Objek PPN yakni:[55]

1. Penyerahan BKP yang dilakukan oleh pengusaha dalam daerah pabean, yang termasuk dalam daerah pabean adalah wilayah Republik Indonesia yang terdiri dari wilayah darat, perairan, dan ruang udara di atasnya, serta tempat tempat tertentu di zona ekonomi eksklusif dan landas kontinen yang ada di dalamnya

[54] *Ibid*., hlm. 42
[55] Untung Sukardji, *Pajak Pertambahan NilaiPPN*, Edisi Revisi, Rajawali Press, Jakarta, 2015, hlm. 189

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

berlaku undang-undang yang mengatur mengenai kepabeanan. Adapun Syarat – syaratnya yang dipungut pajak yakni:

a) Penyerahan Barang berwujud yang dilakukan oleh BKP

b) Barang tidak berwujud yang diserahkan merupakan BKP Tidak Berwujud

c) Penyerahan dilaksanakan pada daerah pabean dan

d) Penyerahan dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau pekerjaannya

2. Impor BKP

3. Penyerahan jasa kena pajak dalam daerah pabean yang dilaksankan oleh pengusaha. Adapun Syarat – syaratnya yakni:

a) Jasa yang diserahkan merupakan jkp.

b) Penyerahan dilakukan di dalam daerah pabean dan.

c) Penyerahan dilakukan dalam rangka kegiatan usaha atau pekerjaannya.

4. Pemanfaatan BKP tidak berwujud dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean.

5. Pemanfaatan JKP dari luar daerah pabean di dalam daerah pabean.

6. Ekspor BKP berwujud oleh pengusaha kena pajak.

7. Ekspor BKP tidak berwujud oleh pengusaha kena pajak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

8. Kegiatan membangun sendiri yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain.
9. Penyerahan BKP berupa aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjual belikan oleh PKP.

3. Jenis Faktur

Faktur Pajak adalah bukti pungutan pajak dan bisa digunakan sebagai sarana untuk mengkreditkan pajak masukan, dalam penerbitannya harus berdasarkan:[56]

a) Persyaratan formal , yakni Faktur Pajak harus diisi secara lengkap, jelas,dan benar dan terdapat tandatangan yang dilakukan oleh orang yang telah ditunjuk Pengusaha Kena Pajak untuk menandatanganinya.
b) Persyaratan material, yakni berisi keterangan yang benar atau sesungguhnya terhadap penyerahan barang kena pajak dan/atau penyerahan jasa kena pajak, ekspor barang kena pajak berwujud, ekspor barang kena pajak tidak berwujud, ekspor jasa kena pajak, impor barang kena pajak atau pemanfaatan jasa kena pajak dan pemanfaatan brang kena pajak tidak berwujud dari luar daerah pabean di dalan daerah pabean.

4. Pengertian Penerapan Sanksi Dalam Pajak

Menurut Aristoteles, menyatakan manusia merupakan *zoon politicon*, artinya manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa hidup secara sendiri dan masih membutuhkan orang lain dalam menjalani aktifitas kehidupan sehari-hari.

[56]*Ibid*., hlm. 191

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Hal ini disebabkan antara manusia yang satu dan manusia yang lainnya saling membutuhkan dan memiliki ketergantungan yang terkadang juga dapat bertentangan serta berlawanan antara manusia yang satu dengan yang lainnya dalam kehidupan sehari-hari yang disebabkan oleh berbagai hal atau faktor yang mempengaruhinya sehingga terjadi pertentangan atau perlawanan.[57]

Pendapat Utrecht dikutip oleh Soeroso, menyebutkan bahwa ilmu hukum adalah berisi mengenai pedoman dalam hidup yang berisi perintah serta berisi larangan bertujuan untuk mengatur ketertiban dalam kehidupan masyarakat. Pelanggaran terhadap hukum tersebut dapat menimbulkan tindakan dari penegakan hukum tersebutpada masyarakat itu.[58]

Berdasarkan *Black's Law Dictionary*, *sanction* (sanksi) merupakan "*a penalty or coercive measure that results from failure to comply with a law, rule, or order (a sanction for discovery abuse)"* yang artinya merupakan hukuman adalah suatu tindakan yang memaksa disebabkan dari tidak ditaatinya peraturan perundang-undangan yang berlaku.[59]

Hans Kelsen memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan sanksi. Sanksi merupakan reaksi dari manusia terhadap kehidupannya, yang mana dalam bertingkah laku terkadang manusia menimbulkan gangguan terhadap manusia yang lain sehingga menimbulkan pelanggaran terhadap aturan yang telah

[57]R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet. ke-8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 40

[58]Soerjono Soekanto, *Teori Yang Murni Tentang Hukum,* (Bandung: PT. Alumni, 1985), hlm. 40

[59] Samsul Ramli dan Fahrurrazi, *Bacaan Wajib Swakelola Pengadaan Barang/Jasa,* (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2014), hlm. 191

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dibuat dan harus dikenakan sanksi sesuai dengan kesalahan yang telah diperbuatnya.[60]

Setiap kesalahan yang dibuat oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari jelas memiliki sanksi terhadap kesalahan yang dibuatnya. Adapun tujuan adanya sanksi adalah agar terciptanya kehidupan yang aman dan tentram didalam masyarakat. oleh sebab itu suatu aturan dalam bentuk undang-undang sangat diperlukan dalam menjaga hal tersebut dimasyarakat. dengan adanya aturan dalam bentuk undang-undang diharapkan masyrakat dapat mengetahui mengenai perbuatan yang dibolehkan dan dilarang untuk dilakukan dalam kehidupan sehari-hari dan bagi pelaku yang melanggar ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi. Berikut ini beberapa sanksi yang terdapat dalam system perpajakan di Indonesia yakni;

a. Sanksi Pidana

Yang dimaksud dengan sanksi pidana adalah berbentuk hukuman yang dibarikan bagi pelaku yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ada dalam undang-undang. Tegasnya pelaksanaan dari sanksi pidana adalah bertujuan untuk mencegah serta mengatasi segala bentuk kejahatan yang timbul dimasyarakat dalam kmenjalankan kehidupan sehari-hari.

Roeslan Saleh, berpendapat bahwa pidana merupakan reaksi dari delik yang bentuk dari pelaksanaan sanksinya berupa hukuman atau denda seauai dengan kesalahan yang dilakukan. Adapun pemberian sanksi terhadap pelaku yang telah melanggar aturan yang dituangkan dalam bentuk undang-undang

[60] Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, *Pengantar Ke Filsafat Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 84.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dilakukan oleh lembaga peradilan yang memutuskan mengenai kesalahan dan hukuman yang harus dijalaninya.

Sanksi yang diberikan adalah merupakan bentuk penambahan penderitaan yang diberikan bagi pelaku yang telah melakukan pelanggaran hukum yang telah dibuat dalam bentuk tertulis dan dituankan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.[61] Dituangkannya suatu bentuk aturan yang tertulis dalam bentuk undang-undang adalah agar terciptanya kepastian hukum dalam masyarakat sehingga penegakan hukum yang dilakukan tidak bisa semena-mena dilaksanakan oleh penegak hukum.

Wujud atas perbuatan pidana merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum atau perbuatan yang dapat merugikan oranglain, serta memiliki pengertian berlawanan serta merupakan kendala akan terlaksananya ketertiban terhadap pergaulan masyarakat pada kehidupan sehari-hari. Perbuatan seseorang yang dikatakan merupakan tindak pidana bila dalam melakukan tindakan dapat merugikan orang lain baik secara fisik maupun materiil. Selama perbuatan dilakukan belum ada dalam bentuk undang-undang maka proses dari penegakan hukumnya sulit untuk dilakukan dikarenakan Indonesia menganut kepastian hukum dalam melakukan penegakan hukumnya Peraturan tertulis yang dituangkan dalam bentuk undang-undang dibuat oleh pihak DPR selaku legislatif dan pemerintah selaku eksekutif.[62]

[61] Samsul Ramli dan Fahrurrazi, *Bacaan Wajib Swakelola Pengadaan Barang/Jasa*. O*p. Cit.,* hlm. 192

[62]*Ibid*., hlm. 193

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Indonesia yang menjadi sumber hukum pidana adalah kitab undang-undang hukum pidana (KUHP). KUHP hanya mengatur mengenai tindak pidana yang bersifat umum sedangkan dalam bentuk pidana lainnya diatur dalam bentuk undang-undang. Jadi membuat undang-undang diluar KUHP harus tidak bertentangan dengan KUHP. Hal ini disebabkan karena KUHP merupakan aturan yang bersifat umum. digunakannya KUHP dalam proses penegakan hukum di Indonesia disebabkan belum siapnya Rancangan KUHP yang dibuat oleh parlemen. sehingga masih menggunkan KUHP dari peninggalan Belanda dalam melakukan proses penegakan hukum di Indonesia.

Penegakan terhadap hukum pidana masih menggunakan ketentuan yang telah diatur dalam KUHP. Namun, bila telah diatur di luar KUHP dalam bentuk undang-undang. Maka ketentuan yang dalam bentuk undang-undang tersebut yang akan digunakan sebagaimana asas *lex generalis derogate lex spesialis*.

b. Sanksi Perdata

Hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya dalam kehidupan, adapun hal-hal yang diatur dalam hukum perdata yakni mengenai kedewasaan seseorang, perkawinan, perceraian, kematian, pewarisan, harta benda, kegiatan usaha, dan tindakan-tindakan yang bersifat perdata lainnya. Adapun sanksi hukum perdata adalah dalambantuk ganti kerugian terhadap barang atau benda yang nilainya diseuai dengan putusan hakim pada pengadilan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Adapun macam putusan hakim yakni:[63]

1) Putusan *Constitutif* adalah bentuk putusan yang menciptakan hukum baru yang sering dikenal juga dengan penemuan hukum atau terobosan hukum
2) Putusan *Condemnatoir* adalah putusan yang isinya berbentuk menghukum pihak yang kalah dalam suatu proses pengadilan dan diharuskan juga untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi putusan yang dibuat oleh hakim.
3) Putusan *Declaratoir* merupakan putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan hukum baru, menerangkan serta menegaskan suatu keadaan hukum.

c. Sanksi Administratif

Sanksi Hukum Administrasi adalah "alat kekekuasaan yang bersifat hukum publik yang dapat digunakan oleh pemerintah sebagai reaksi atas ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang terdapat dalam norma Hukum Administrasi Negara".[64]

Adapun sasaran yang diinginkan dari Sanksi Administrasi adalah sebagai berikut:[65]

a) Sanksi *reparatoir,* merupakan sanksi yang dilaksanakan karena adanya pelanggaran norma, serta mengembalikan apa yang telah dilanggar pada kondisi awal saat pelanggaran belum dilakukan.

[63]*Ibid*., hlm. 193
[64] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2006), hlm. 315
[65]*Ibid*, hlm. 319.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b) Sanksi *punitif*, adalah sanksi yang diberikan dalam bentuk hukuman terhadap.

c) Sanksi *regresif*,merupakan sanksi yang diberikan terhadap ketidakpatuhan atas ketentuan yang terdapat pada ketetapan yang telah dibuat oleh pemerintah.

Selain itu sanksi administrasi lebih bersifat teguran atau sanksi yang diberikan dalam bentuk tertulis kepada orang yang telah melakukan pelanggaran yang biasanya terjadi dalam pelaksanaan kebijakan yang dibuatnnya. Jadi sanksi administrasi biasa diberikan bagi pelanggaran yang dlakukan dibidang administrasi. Penjatuhan sanksinya pun bersifat administrasi. Bila pelanggaran yang dilakukan mengandung unsur pidana maka pelaku penlanggaran tersebut dapat dikenakan sanksi pidana melalui putusan pengadilan yang dilakukan lewat lembaga peradilan dalam memutuskan bentuk hukuman yang akan diterimanya.

Proses penegakan hukum dalam pemberian sanksi administrasi ini juga melalui lembaga peradilan yakni melalui lembaga Pengadilan Tata Usaha Negara pihak pengadilan akan memutuskan mengenai bentuk sanksi yang akan diberikan dari keadaan kesalahan dari administarasi yang telah dikeluarkan.

d. Sanksi Pidana Administratif

Berdasarkan pengertian tersebut yang dimaksud dengan "hukum pidana di bidang pelanggaran-pelanggaran hukum administrasi". dalam, *Black Law Dictionary* menyebutkan "kejahatan/tindak pidana administrasi" (*"administrative*

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

crime") yang merupakan *"An offence consisting of violation of an administrative rule or regulation and carrying with it a criminal sanction".*[66]

Pelaksanaan pidana administrasi adalah bila terdapat unsur pidana dalam proses administrasi. Seperti proses perizinan terhadap kawasan perumahan yang guna mendapatkan izin dari intansi terkait dilakukan penyuapan agar proses perizinan di berikan maka hal tersebut masuk dalam unsur pidana administrasi sehingga diperlukan penegakan hukum pidananya melalui lembaga peradilan guna memberikan putusan mengenai sanksi yang akan diterima berdasarkan kesalahan yang telah dilakukan.

Penegakan dari pidana administrasi ini melalui lembaga peradilan mengenai kesalahan yang terjadi dalam proses administrasi dan memiliki unsure pidana. Unsur pidana yang terdapat dalam proses administrasi akan diputukan dalam lembaga peradilan dimana akan disertai dengan pemberian sanksi sesuai dengan kesalahan yang dilakukan. Selanjutnya mengenai kesalahan administrasi yang dilakukan dapat diperbaiki untuk dilanjutkan atau tidak tergantung dari lembaga peradilan dalam memutuskannya.

[66] *Ibid,* hlm. 14

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru

Pemungutan Pajak PPN ini telah diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 2009. Pengenaan PPN dilakukan pada setiap bidang usaha. Pada dasarnya, PPN ini dikenakan pada setiap proses produksi dan distribusi namun jumlah pajak yang terutang dibebankan kepada konsumen yang memakai produk tersebut.

Salah satu pemungutan PPN terjadi saat pembeli sebuah properti dalam bentuk rumah, PPN akan dikenakan saat terjadi transaksi jual beli rumah selesai dilakukan. Biasanya pajak sudah termasuk di dalam harga penjualan properti, jadi pengenaan pajak PPN dilakukan saat transaksi terakhir dilakukan dalam prakteknya pembayaran PPN dibebankan oleh pihak developer kepada calon konsumen yang membeli rumah (konsumen akhir).

Besarnya pemungutan PPN dikenakan untuk satu kali transaksi, yakni sebesar 10% dari nilai transaksi. Pemungutan pajak PPN dikenakan terhadap nilai transaksi di atas Rp 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) jika nilai transaksi di bawah Rp 130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah), maka tidak dipungut pajak PPN. Pengenaan PPN dalam nilai transaksi sudah meliputi jenis, nilai, luas, dan lokasi properti.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pemungutan pajak dapat dilakukan secara perorangan maupun langsung dari developernya. Jadi ketika membayar pajak secara perorangan maka tanggung jawab atas pajak tersebut ditanggung oleh yang bersangkutan, seperti penyetoran dan pelaporannya. Penyetoran PPN ke Kas Negara dilakukan selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah terjadinya transaksi, dan pelaporannya selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah transaksi dilakukan melaporkannya ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Wajib Pajak terdaftar. Hal tersebut juga berlaku bagi developer properti saat menunaikan kewajiban perpajakannya.

Yang termasuk dalam objek pajak PPN meliputi:

1. Penyerahan Barang Kena Pajak (BPK) dan Jasa Kena Pajak (JKP) yang dilakukan pengusaha dalam daerah Pabean
2. Impor Barang Kena Paja (BKP);
3. Pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah dan dalam Daerah Pabean
4. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari Luar Daerah dan dalam Daerah Pabean
5. Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud atau Tidak Berwujud dan Ekspor Jasa Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Pelaksanaan pemungutan, penyetoran dan pelaporan pajak PPN dalam hal ini disebut dengan Pengusaha Kena Pajak (PKP). Pengusaha Kena Pajak merupakan orang pribadi atau badan usaha yang melakukan penyerahan Barang Kena Pajak dan/atau Jasa Kena Pajak dengan jumlah peredaran bruto dan/atau penerimaan bruto lebih dari Rp 4,8 M (empat miliar delapan ratus juta rupiah)

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sesuai dengan ketentuan PMK No.197/PMK.03/2013. Jadi bagi pengusaha yang jumlah peredaran bruto dan/atau penerimaan bruto belum mencapai Rp4.800.000.000,- (empat miliar delapan ratus juta rupiah) maka belum wajib dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak. Tetapi jika bulan saat jumlah peredaran bruto dan/ atau penerimaan brutonya melebihi Rp4.800.000.000,- (empat miliar delapan ratus juta rupiah), maka pengusaha Wajib melaporkan usaha untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PMK-197/PMK.03/2013 dilakukan paling lama akhir bulan berikutnya.

Menurut Andika selaku Bagian Legal Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru menyatakan bahwa "Tarif PPN dikenakan pada satu kali transaksi, yaitu sebesar 10% dari nilai transaksi.Pungutan pajak dilakukan jika nilai transaksi di atas Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) sehingga jika nilai transaksi di bawah Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), maka tidak dipungut atau dikenakan PPN". Nilai transaksi yang dimaksud termasuk di dalamnya jenis, nilai, luas, dan lokasi properti.[67]

Pembayaran pajak dapat dilakukan secara perorangan maupun langsung dipungut oleh developernya. Jadi ketika Anda membayar pajak secara perorangan maka tanggung jawab atas pajak tersebut ditanggung oleh Anda sendiri, seperti penyetoran dan pelaporannya. Penyetoran PPN selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah terjadinya transaksi, dan pelaporannya selambat-lambatnya

[67] Berdasarkan wawancara dengan Andika selaku Bagian Legal Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

akhir bulan berikutnya setelah terjadi transaksi ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Wajib Pajak terdaftar. Hal tersebut juga berlaku bagi developer properti saat menunaikan kewajiban perpajakannya.

Pembayaran atau penyetoran PPN selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah bulan terjadinya transaksi. Penyetorannya dapat dilakukan di Kantor Pos atau Bank Persepsi dengan menggunakan id-billing. Kemudian untuk pelaporan dilaporkan paling lambat pada akhir bulan berikutnya.

Terdapat beberapa Jenis-Jenis Pajak dalam jual beli property yakni sebagai berikut:

1. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP adalah nilai yang telah ditentukan oleh negara sebagai dasar pengenaan pajak PBB. Besaran NJOP berbeda-beda pada setiap daerah. Besaran nilai NJOP dapat diketahui berdasarkan pembayaran PBB. Setelah mengetahui besaran NJOP, maka kita dapat melakukan penawaran harga kepada rumah yang dijual.

2. NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak atau NPO adalah nilai terhadap perolehan hak atas tanah serta bangunan berdasarkan perhitungan BPHTB. NPOP merupakan nilai yang sudah disepakati penjual dan pembeli rumah yang tercantum pada perjanjian pengalihan hak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. PPh (Pajak Penghasilan)

Pajak penghasilan dilakukan pemungutannya pada pajak yang dibebankan untuk penjual rumah. Besarnya pajak yang dibebankan yakni berkisar 2,5% dari harga jual rumah. Pembayaran pajak ini dianggap selesai dibayar jika sudah dilakukan pemotongan, pemungutan serta penyetoran sendiri oleh wajib pajak, yang merupakan penjual rumah.

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

BPHTB lebih dibebankan kepada penjual rumah. Besaran pajak BPHTB biasanya yang dibebankan yakni 5% dari harga jual, namun masih dikurangi lagi NPOPTKP atau Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Pembayaran pajak ini sebagai tanda atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibelinya oleh pembeli rumah.

5. NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak)

Setelah besaran BPHTB diketahui, maka ada yang namanya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP. NPOPTKP merupakan nilai untuk pengurang perhitungan BPHTB terhadap peroleh hak tanah dan bangunan. Besarnya NPOPTKP berbeda-beda di setiap daerah, sehingga pengurangannya juga berbeda-beda pada tiap wilayahnya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Adapun Penghitungan Pajak Jual Beli Rumah adalah sebagai berikut:

A. Perhitungan PPh

Perhitungan PPh harus dilakukan untuk mengetahui besaran pajak yang harus dibayarkan oleh penjual rumah.

B. Perhitungan BPHTB

Setelah mengetahui PPh yang harus dibayarkan oleh penjual rumah, Langkah selanjutnya adalah menghitung pajak BPHTB yang harus dibayarkan oleh pembeli rumah. Sebelum menghitung BPHTB, terlebih dahulu kita harus mengetahui Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak atau NPOPTKP rumah yang dibeli.

Menurut pak Renaldi selaku pihak developer pembayaran pajak PPN terhadap pembelian rumah dibebankan kepada pihak konsumen saat akad kredit rumah dilakukan dengan pihak bank selain pajak PPN pembelian rumah menyatakan bahwa "selain pajak, ada pula biaya-biaya tambahan lainnya jika Anda hendak menjual atau membeli rumah". Berikut beberapa biaya tambahan yang timbul dari jual beli rumah:[68]

[68] Berdasarkan wawancara dengan Renaldi selaku pihak developer

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Pemeriksaan Sertifikat

Pemeriksaan sertifikat perlu dilakukan calon pembeli supaya dapat memastikan sertifikat rumah yang hendak dibeli tidak cacat serta sesuai dengan rumah yang akan dijual. Tujuan adanya pemeriiksaan sertifikat adalah untuk menghindari sertifikat palsu atas rumah yang hendak dibeli, bukanlah sertifikat ganda, tidak catatan blokir, sita serta bukan merupakan rumah yang bersengketa dengan pihak lain.

2. Biaya AJB (Akta Jual Beli), BNN (Biaya Balik Nama), dan Notaris

Untuk biaya AJB (Akta Jual Beli), BBN (Biaya Balik Nama), dan Notaris biasanya ditanggung oleh pembeli rumah. Biasanya besarnya biaya yang dikeluarkan berkisar antar 0,5% sampai 1% dari nilai transaksi. Mengenai pembayaran biaya notaris bisa ditanggung oleh kedua belah pihak, baik penjual dan pembeli rumah, tergantung kesepakatan yang terjadi saat proses jual beli rumah dilakukan.

3. Biaya KPR

Adanya Biaya KPR yang timbul saat Anda membeli rumah terjadi bila pembelian rumh dilakukan tidak secara cash namun secara kredit. Besaran biaya KPR yang harus dikeluarkan biasanya sebesar 4% sampai 5% dari total pinjaman (plafon).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Biaya Lain-Lain

Biaya lain-lain yang dimaksud di sini adalah biaya yang sepenuhnya masih ditanggung oleh penjual rumah jika sampai pada saat serah terima masih belum terlunasi.

Menurut Bapak Ferdy selaku petugas pajak menyatakan bahwa Sejak UU No 46 tahun 2009 diundangkan, maka mekanisme PPN dapat dilaporkan menjadi dua, yaitu :

1) Mekanisme PPN murni Mekanisme ini dikatakan murni sesuai dengan prinsip dasar PPN, yang pelaksanaannya terdapat pada pasal 9 dan pasal 13 UU PPN.[69]
2) Mekanisme Terbalik Mekanisme yang menyimpang dari prinsip dasar PPN, yang secara prinsip menyimpang dari asas-asas PPN.

Menurut ketentuan ini mekanisme PPN diatur terbalik, meliputi:

a) Pemungutan PPN dilakukan oleh Instansi pemerintah dan badan-badan tertentu yang telah ditunjuk untuk melakukan pemungutan pajak.
b) Pada saat pemungutan pajak tertentu (selaku pembeli) melakukan penerimaan pembayaran harga jual atau penggantian, diwajibkan memungut pajak yang terhutang
c) Pajak yang telah dipungut selanjutnya disetorkan ke kas negara oleh pemungut pajak atas nama pengusaha kena pajak penjual, kemudian

[69] Wawancara dengan Bapak Ferdy selaku petugas pajak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pemungut pajak melaporkan pemungutan dan penyetoran tersebut ke kantor pelayanan pajak setempat.

Berikut contoh kasus dalam pelaksanaan Pemungutan PPN yang terjadi saat pelaksanan Transaksi Penjualan rumah;[70]

1. PT ABC bergerak dibidang Developer memiliki omset lebih dari 4.8 milyar dan sudah dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak. PT. ABC membangun rumah type 70/200 m Harga NJOP Rp. 200 Juta dengan harga jual Rp 350 juta / unit dimana setiap unit yang terjual PT ABC harus memungut PPN dengan menerbitkan Faktur Pajak Keluaran, namun pada kenyataannya PT. ABC tidak melakukan pemungutan PPN tersebut ke Konsumen akhir sehingga harga jual tidak termasuk PPN.
2. PT. XYZ bergerak dibidang Developer memiliki omset lebih dari 4,8 milyar / pertahun dan sudah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak.PT. XYZ dalam melakukan transaksi penjualan setiap unit rumah harga yang disebutkan ke Konsumen sudah dipungut PPN dengan NJOP 225 Juta Harga Jual 350 juta namun PT XYZ tidak menyetorkan ke Negara dan melaporkannya ke KPP dimana PT XYZ terdaftar.

[70] Wawancara dengan Bapak Ferdy selaku petugas pajak

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Jawaban :

1. Pajak yang harus dibayar PT.ABC dalam transaksi ini adalah : :

TYPE	HARGA JUAL	UNIT TERJUAL	DASAR PENGENAAN PAJAK
70/200 m	RP.350.000.000	1	RP.350.000.000
Dasar Pengenaan Pajak			RP.350.000.000
PPh Final Yang Harus Dibayar (2,5%)			RP.8.750.000
Pajak Pertambahan Nilai (10%)			RP.35.000.000

- PPT.ABC memungut PPN dari pembeli dan membuat faktur pajak keluaran dengan Dasar Pengenaan Pajak PPN adalah dari harga jual/harga transaksi/ harga sebenarnya yakni DPP Rp.350.000.000,- PPN Rp.35.000.000,-
- PT.ABC melaporkan dan SPT Masa PPN Kurang Bayar Rp 35.000.000, dan menyetorkan PPN sebesar Rp. 35.000.000,- karena tidak ada pajak masukan dan tidak pernah membayar PPN dan menerima Faktur Pajak Masukan dari pihak ketiga.
- PT.ABC melaporkan dan menyetorkan PPh Final Pasal 4 ayat 2 untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan tarif 2,5% dari harga jual/harga transaksi/ harga sebenarnya Rp.8.750.000,-

2. Pajak yang harus dibayar PT.XYZ dalam transaksi ini adalah :

TYPE	HARGA JUAL	UNIT TERJUAL	DASAR PENGENAAN PAJAK
70/200 m	RP.350.000.000	1	RP.350.000.000
Dasar Pengenaan Pajak			RP.318.181.818
PPhFinal Yang Harus Dibayar (2,5%)			RP.7.754.545
Pajak Pertambahan Nilai (10%)			RP.31.818.181

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

- PT.XYZ memungut PPN dari pembeli dan membuat faktur pajak keluaran dengan nilai dari harga jual/harga transaksi/ harga sebenarnya yakni Dasar Pengenaan Pajak Rp.318.181.818 (harga jual Rp. 350.000.000,- sudah termasuk PPN) dan PPN Rp. 31.818.181,- kemudian melaporkan dalam SPT masa PPN. PPN kurang bayar Rp. 31.818.181,-karena tidak ada pajak masukan dan tidak pernah membayar PPN dan menerima Faktur Pajak Masukan dari pihak ketiga.
- PT.XYZ melaporkan dan menyetorkan PPh Final Pasal 4 ayat 2 untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan tarif 2,5% dari harga jual/harga transaksi/ harga sebenarnya Rp.7.754.545,-

Sudah barang tentu sebelum dilakukan penagihan pajak oleh Kantor Pelayanan Pajak dimana Developer terdaftar berkewajiban untuk memberitahukan terlebih dahulu mengenai kewajiban perpajakan yang belum dibayar pajak oleh Wajib Pajak. Selanjutnya apabila pemberitahuan dan himbauan tersebut tidak dihiraukan oleh Wajib Pajak, dalam hal ini tidak segera melunasi hutang pajaknya, pemerintah berhak menyita barang milik Wajib Pajak. Selanjutnya bila cara penyitaan tidak diindahkan oleh Wajib Pajak maka pemerintah berhak menjual barang sitaan itu untuk melunasi hutang pajak dari Wajib Pajak. Disinilah letak paksaan yang dimaksud dalam penarikan pajak. Ketiga, pemerintah tidak memberikan balas jasa (kontraprestasi) secara langsung kepada pembayar pajak.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Artinya kebutuhan dana pemerintah yang ditutup oleh masyarakat dengan membayar pajak tidak berarti bahwa si pembayar pajak akan menerima secara langsung balas jasanya. Jasa negara berlaku untuk semua orang walaupun ada sebagian masyarakat yang karena keadaan sesuai peraturan tidak dikenakan pajak[71].

a. Fungsi dan Peranan Pajak

Secara teoritis, pajak mempunyai dua fungsi pokok, yaitu sebagai sumber penerimaan negara (*budgetary function*) dan sebagai alat untuk mengatur dan mengontrol kegiatan sector swasta dalam suatu perekonomian (*regulatory function*). Dengan kedua fungsi ini pajak mempunyai manfaat sebagaimana dikemukakan John dan Michael Antara lain : pertama, sebagai sumber utama penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran dan aktivitasnya. Kedua digunakan untuk meningkatkan dan memobilisasi tabungan masyarakat sekaligus mengarahkannya agar diinvestasikan pada sector usaha yang mempunyai manfaat atau sumbangan yang besar bagi perekonomian nasional. Ketiga, digunakan untuk memperbaiki distribusi pendapatan agar lebih adil dan merata seperti dengan penerapan atarif pajak yang bersifat progresif.[72] Keempat, digunakan untuk membatasi dan mendorong impor barang-barang mewah dan barang-barang lainnya yang kurang bermanfaat, barang-barang modal dan bahan baku yang sangat diperlukan oleh negara-negara berkembang seperti dengan cara penerapan tarif pajak impor yang tinggi, rendah ataupun membebaskannya sama sekali.

[71] Suharno, *Pajak Properti Di Indonesia Kajian Teoritis dan Empris,Op.Cit.*, Hlm. 2.
[72]Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), Hlm. 9

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kelima, mendorong pengenaan PBB yang jauh lebih tinggi atas property (tanah dan bangunan) yang berlokasi di daerah-daerah strategis dan potensial[73].

Lazimnya suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil tidaknya suatu pemungutan. Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *Wealth of Nation*mengemukakan 4 (empat) asas yang dikenal dengan "*four canons taxation*" atau "*The Four Maxims*" dengan uraian sebagai berikut:

1. *Equality* (Asas Persamaan), azas ini menekankan bahwa pada warga negara atau wajib pajak tiap negara seharusnya memberikan sumbangannya kepada negara, sebanding dengan kemampuan mereka masing-masing, yaitu sehubungan dengan keuntungan yang mereka terima dibawah perlindungan negara. Dalam asas ini tidak diperbolehkan negara mengadakan diskriminasi diantara wajib pajak;
2. *Certainty*(Asas Kepastian), menekankan bahwa bagi wajib pajak harus jelas dan pasti tentang *waktu, jumlah dan cara* pembayaran pajak. Kepastian hukum dalam asas ini sangat dipentingkan terutama mengenai subjek dan objek pajak;
3. *Convenience of Payment (*Azas Kemudahan Pembayaran), pajak sedharusnya dipungut pada waktu dengan cara yang paling menyenangkan bagi para wajib pajak, misalnya: pemungutan PBB bagi para petani sebaiknya setelah mereka panen;

[73]*Ibid,* Hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. *Lost Cost of Colection* (asas efisiensi), menekankan bahwa pemungutan pajak tidak boleh lebih dari hasil pajak yang diterima. Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan Anggaran Belanja Negara[74].

Masih menurut Rimsky sebagaimana disarikan dari berbagai pemikiran keadilan pajak yang ada, maka disamping keempat azas dari Adam Smith ini ada beberapa teori lain dalam pemungutan pajak sebagai berikut di bawah ini :

1. Teori Asuransi

   Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak seperti yang berlaku dalam perjanjian asuransi, dimana perlindungan yang diberikan oleh negara kepada warganya dalam bentuk keselamatan dan keamanan jiwa serta harta benda diperlukan suatu pembayaran dalam bentuk pajak. Dalam hal ini pembayaran pajak dianggap sama dengan pembayaran premi asuransi.

2. Teori Kepentingan

   Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak berdasarkan besar kecilnya kepentingan masyarakat dalam suatu negara. Menurut teori ini dasar keadilan pemungutan pajak adalah karena orang-orang mempunyai kepentingan pada negara, dan untuk itu dibutuhkan biaya yang tidak sedikit dalam penyelenggraannya dikumpulkan melalui pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak.

[74]Bohari, Pengantar Hukum Pajak, *Op.Cit*, Hlm. 41-42.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Teori Bakti

Penekanan teori ini terletak pada negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lnjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh negara. Dalam teori ini negara berperan sebagai "bapak" yang memberikan dan membiayai berbagai kepentingan umum bagi "anaknya", yaitu masyarakat. Sebagai anak yang berbakti terhadap bapaknya, masyarakat memberikan pajaknya pada negara, sebagai tanggapan atas pemberian-pemberian itu.

4. Teori Daya Pikul

Dalam teori kepentingan di atas muncul: bagaimana mungkin si miskin yang nota bene membutuhkan perlindungan dan jaminan social yang besar dapat memeberikan pajak yang besar, maka keadilan dan keabsahan negara yang memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya, bukan besar kecilnya kepentingan.

5. Teori Daya Beli

Teori ini menekankan bahwa negara adalah penyelenggara berbagai kepentingan yang mendukun kesejahteraan masyarakat dan negara. Keadilan dan keabsahan pemungutan pajak yang dilakukan negara ini lebih cenderung melihat aspek akibat yang baik terhadap kedua belah pihak masyarakat dan negara, sehingga negara dapat memanfaatkan kekuatan dan kemampuan beli (daya beli) masyarakat untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kepentingan negara yang pada akhirnya akan dikembalikan atau disalurkan kepada masyarakat[75].

Menurut Ferdy selaku petugas pemungutan pajak menyatakan bahwa dalam pemungutan pajak yang dilakukan terhadap pihak nasabah yang membeli rumah digunakan teori daya pikul sesuai dengan kesanggupan nasabah dalam membeli rumah jika nasabah membeli rumah yang tidak merupakan rumah subsidi maka akan dikenakan pajak pembelian terhadap harga rumah saat akad kredit dilakukan dengan pihak perbankan.[76]

Menurut pak Ardi selaku salah satu konsumen yang melakukan pembelian rumah menyatakan saat membeli rumah dirinya sudah diberitahu mengenai pajak apa saja yang harus dibayarkan saat akad kredit rumah dilakukan. Namun mengenai besar dan jenis pajak tidak dijelaskan secara spesifik dan saat akan dilakukan akad maka nanti pihak developer akan memberitahu rincian pembayaran pajak yang harus dibayarkan oleh nasabah.[77]

c. Jenis-Jenis Pajak

Penggolongan pajak terdiri dari:

1. Pajak dalam arti luas dan pajak dalam arti sempit;
2. Pajak pusat dan pajak daerah;
3. Pajak objektif dan pajak subjektif;
4. Pajak langsung dan pajak tidak langsung.

[75] Suharno., *Op.Cit*, Hlm. 7.
[76] Wawancara dengan Bapak Ferdy selaku petugas pajak
[77] Wawancara dengan Bapak Ardi selaku konsumen yang membeli rumah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pajak Pusat adalah pajak yang diadakan oleh Pemerintah Pusat serta penagihannya dilakukan oleh pejabat pajak yang ditugasi mengelola pajak-pajak pusat. Objek pajak pusat relatif tidak terbatas. Pajak pusat adalah:

1. Pajak penghasilan;
2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
3. Pajak penjualan atas barang mewah (PPn.BM);
4. Bea materai;
5. Pajak Bumi dan Bangunan (Perkebunan, Kehutanan dan Pertambangan).

Sedangkan yang tergolong pada pajak daerah dan terbagi atas Pajak Propinsi dan Pajak Kab/Kota adalah sebagai berikut:

1. Pajak Propinsi:
    a. PKB (Pajak kendaraan bermotor);
    b. BBNKB (Bea balik nama kendaraan bermotor);
    c. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor;
    d. Pajak air permukaan;
    e. Pajak rokok.
2. Pajak Kab/Kota:\
    a. Pajak hotel;
    b. Pajak restoran;
    c. Pajak hiburan;
    d. Pajak reklame;
    e. Pajak penerangan jalan;

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

f. Pajak mineral bukan logam dan batu;

g. Pajak parkir;

h. Pajak air bawah tanah;

i. Pajak sarang burung walet;

j. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan;

k. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Untuk Pajak yang dilaksanakan pemungutannya oleh Kabupaten dan Kota di seluruh Indonesia secara aturan harus membuat atau menuangkan sebagai penjabaran regulasi undang-undang yakni Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan suatu Peraturan Daerah untuk tiap-tiap pajak yang dikenakan kepada masyarakat sebagai wajib pajak.

Menurut Sudikno Mertokusumo:[78] "Asas hukum atau prinsip hukum bukan merupakan peraturan hukum konkrit, namun merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam dan di belakang dari setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangan dan putusan hakim merupakan hukum positif serta bisa ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret."

Dalam suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil tidaknya suatu pemungutan. yakni:

a) *Equality* (Asas Persamaan), azas ini menekankan bahwa pada warga negara atau wajib pajak tiap negara seharusnya memberikan sumbangannya kepada negara, sebanding dengan kemampuan mereka

[78] Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti ,*Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta, 2004, hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

masing-masing, yaitu sehubungan dengan keuntungan yang mereka terima dibawah perlindungan negara.;

b) *Certainty*(Asas Kepastian), menekankan bahwa bagi wajib pajak harus jelas dan pasti tentang *waktu, jumlah dan cara* pembayaran pajak. Kepastian hukum dalam asas ini sangat dipentingkan terutama mengenai subjek dan objek pajak;

c) *Convenience of Payment (*Azas Kemudahan Pembayaran), pajak sedharusnya dipungut pada waktu dengan cara yang paling menyenangkan bagi para wajib pajak, misalnya: pemungutan PBB bagi para petani sebaiknya setelah mereka panen;

d) *Lost Cost of Colection* (asas efisiensi), menekankan bahwa pemungutan pajak tidak boleh lebih dari hasil pajak yang diterima. Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan Anggaran Belanja Negara[79].

Rimsky sebagaimana disarikan dari berbagai pemikiran keadilan pajak yang ada, maka disamping keempat azas dari Adam Smith ini ada beberapa teori lain dalam pemungutan pajak sebagai berikut di bawah ini :

1. Teori Asuransi

Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak seperti yang berlaku dalam perjanjian asuransi, negara memberikan perlindungan bagi warganya berbentuk keselamatan dan keamanan jiwa serta harta benda diperlukan suatu pembayaran dalam bentuk pajak.

[79]Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, *Op.Cit*, hlm. 41-42.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Teori Kepentingan

Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak berdasarkan besar kecilnya kepentingan masyarakat dalam suatu negara. Menurut teori ini dasar keadilan pemungutan pajak adalah karena orang-orang mempunyai kepentingan pada negara, dan untuk itu dibutuhkan biaya yang tidak sedikit, yang penyelenggraannya dikumpulkan melalui pajak.

3. Teori Bakti

Penekanan teori terletak terhadap negara yang memiliki hak dalam memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh negara. Dalam teori ini negara berperan sebagai "bapak" yang memberikan dan membiayai berbagai kepentingan umum bagi "anaknya", yaitu masyarakat.

4. Teori Daya Pikul

Dalam teori kepentingan di atas muncul: bagaimana mungkin si miskin nota bene memerlukan perlindungan dan jaminan social yang besar bisa memberikan pajak yang besar, keadilan dan keabsahan negara yang memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya.

5. Teori Daya Beli

Teori ini menekankan negara meruakan penyelenggara dari berbagai kepentingan untuk mendukung kesejahteraan masyarakat serta negara. Keadilan serta keabsahan pemungutan pajak yang dilaksanakan oleh negara lebih cenderung melihat aspek akibat yang baik terhadap kedua belah pihak, sehingga

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

negara dapat memanfaatkan kekuatan dan kemampuan beli (daya beli) masyarakat guna kepentingan negara yang pada akhirnya akan dikembalikan atau disalurkan kepada masyarakat[80].

Jadi, sebenarnya uang yang berasal dari rakyat dikembalikan lagi pada masyarakat melalui saluran lain brbntuk fasilitas yang diberikan oleh negara yang dapat dinikmati oleh setiap warga negara. Jadi, pajak yang berasal dari rakyat kembali lagi kepada masyarakat tanpa dikurangi, sehingga pajak ini hanya berfungsi sebagai pompa, penyedot uang dari rakyat yang akhirnya dikembalikan lagi pada masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sehingga pajak yang dibayarkan oleh rakyat memberikan keuntungan bagi semua warga negara.[81]

6. Teori Pembenaran Pajak Menurut Pancasila

Pancasila mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong. Gotong royong dalam pajak tidak lain daripada pengorbanan setiap anggota keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapatkan imbalan.[82]

Pemungutan pajak yang cocok untuk saat sekarang ini dilakukan dari beberapa teori yang ada diatas adalah teori daya pikul dimana menurut teori ini negara dalam memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya, bukan besar kecilnya kepentingan.

[80] Suharno, *Pajak Properti I Indonesia Kajian Teoritis Dan Empiris.*, *Op.Cit*,hlm. 7.
[81] Y. Sri Pudyatmoko,*Pengantar Hukum Pajak*, Andi, Yogyakarta, 2009, hlm. 24.
[82] *Ibid*., hlm. 25.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada BankNegara Indonesia 46 Pekanbaru

Adapun beberapa hambatan dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru sebagai berikut:

1. Faktor Komunikasi (*Communication*)

Keberhasilan implementasi kebijakan mensyaratkan agar implementor mengetahui apa yang harus dilakukan. Apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan harus ditransmisikan kepada kelompok sasaran (target group) sehingga akan mengurangi distorsi implementasi. Apabila tujuan dan sasaran suatu kebijakan tidak jelas atau bahkan tidak diketahui sama sekali oleh kelompok sasaran, maka kemungkinan akan terjadi resistensi dari kelompok sasaran. Oleh sebab itu faktor komunikasi dianggap sebagai faktor yang sangat penting, karena dalam setiap proses kegiatan yang melibatkan setiap unsur manusia dan sumberdaya akan selalu berusaha dengan permasalahan " bagaimana hubungan yang dilakukannya"

Menurut Bapak M. Faisal pihak developer masih kurang melakukan komunikasi mengenai Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. Biasanya pembeli rumah tidak ada juga menanyakan kepada pihak developer mengenai biaya-biaya yang timbul saat akad kredit rumah dibank.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Faktor Masyarakat

Meningkatnya kebutuhan akan rumah mengakibatkan meningkat pula nilai serta harga tanah. Atas dasar itu semakin tinggi nilai harga tanah tersebut mengakibatkan semakin meningkat transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah. Salah satu akibat dari semakin meningkatnya transaksi tanah tersebut adalah kurangnya kemampuan pembeli untuk membeli bidang tanah dalam ukuran yang luas untuk tempat tinggalnya.

Akibat berkurangnya daya beli masyarakat untuk membeli lahan yang luas tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah dan/atau penjual akan sulit menemukan pembeli tanahnya. Hal ini dikarenakan luas tanah yang akan ditransaksikan sangat luas maka harga jual dari tanah tersebut tentunya akan tinggi sekali, maka kemungkinan mendapatkan pembeli sangatlah sulit, dan apabila ada yang berminat membeli tanah tersebut tentunya penawaran yang dilakukan akan berada di bawah harga pasar atau harga sesungguhnya.

Tanah menjadi unsur pokok dalam kehidupan manusia. Di atas tanahlah semua kegiatan hidup dan penghidupan dilakukan oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun membuat kebutuhan atas tanah terus meningkat disisi lain ketersediaan tanah terbatas.

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh developer. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuaidengan kemampuan keuangannya masing-masing. Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan rumah tempat tinggal ini menjadi manfaat bagi pemilik tanah untuk melakukan pengelolaan tanah menjadi sektor perumahan dengan cara bagi hasil

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dengan pihak developer selain mendapatkan keuntungan yang lumayan besar. Apalagi saat sekarang ini trend pelaksanaan bagi hasil perumahan sering dilakukan pihak masyrakat.

Pandangan bahwa kehidupan ekonomi merupakan hal yang fundamental bagi seluruh struktur sosial dan kultural, dan karenanya menentukan semua urusan dalam struktur tersebut, merupakan pandangan yang sejak dulu dan hingga kini masih diterima luas. Nafsu untuk memiliki yang timbul lebih besar untuk membeli rumah dengan pihak developer.

Masyarakat terkadang kurang memahami mengenai pelaksanaan teknis mengenai biaya pajak yang timbul saat akad kredit rumah dilakukan salah satunya adalah PPN. Pembeli rumah cenderung diberikan pandangan akan memperoleh bonus yang besar serta dibebaskan dari segala biaya yang timbul saat akad kredit rumah dilakukan

Selain itu pengetahuan mengenai biaya pajak yang akan timbul saat dilakukan akad kredit rumah dengan pihak bank oleh pihak developer dan bank menjadi celah untuk memanfaatkannya khususnya dalam pelaksanaan Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank.

3. Faktor Budaya

Faktor kebudayaan dalam pengenaan PPN saat dilakukan akad kredit dengan pihak bank juga merupakan salah satu faktor penghambatnya. Hal ini disebabkan pembeli sering diberikan janji atau iming-iming oleh developer

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

selama akad kredit tidak dikenakan biaya apapun yang timbul saat akad kredit dilakukan dengan pihak bank.

Menurut penulis faktor budaya merupakan salah satu penghambat dalam pembeliaan perumahan yang dilakukan oleh konsumen dengan developer. konsumen cenderung hanya memikirkan keuntungan yang akan diterimanya tanpa memikirkan juga dampak yang akan ditimbulkan saat akad kredit telah dilakukan dengan pihak bank salah satunya mengenai biaya PPN.

Guna mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pengenaan pajak pertambahan nilai dalam transaksi kredit kepemilikan rumah. dapat dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut;[83]

1) Faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Faktor yang cukup menonjol adalah kepemimpinan, kualitas pelayanan, dan motivasi. Sistem penelitian tesis yang penulis gunakan adalah diskriptif analisis, dengan mengumpulkan data melalui observasi, guestioner, intervew, dan study dokumentasi. Lurah desa adalah pemimpin masyarakat, seorang pemimpin harus mengenal sifat, situasi dan kondisi yang dipimpin. Pemimpin harus mampu menciptakan kemudahan untuk merangsang kesadaran yang dipimpin, dalam hal ini adalah kesadaran masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Pelayanan masyarakat merupakan salah satu tugas lurah desa, memberi pelayanan yang berkualitas telah menjadi obsesi yang selalu ingin dicapai. Motivasi

[83] *Ibid*., hlm.5-8.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

adalah dorongan agar orang mau melakukan sesuatu dengan ikhlas dengan sebaik-baiknya. Dan kepemimpinan yang baik, pelayanan yang berkualitas dan motivasi yang baik akan dapat mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

2) Faktor ekonomi /tingkat pendapatan. Sekretaris Kamar Dagang dan Industri (KADIN) sebagaimana dikutip Rohmat Soemitro (1988.299) menyatakan : "Masyarakat tidak akan menemui kesulitan dalam memenuhi kewajiban membayar pajaknya kalau nilai yang harus dibayar itu masih di bawah penghasilanyang sebenarnya mereka peroleh secara rutin". Faktor ekonomi merupakan hal yang sangat fundamental dalam hal melaksanakan kewajiban. Masyarakat yang miskin akan menemukan kesulitan untuk membayar pajak. Kebanyakan mereka akan memenuhi kebutuhan hidup terlebih dahulu sebelum membayar pajak. Karenanya tingkat pendapatan seseorang dapat mempengaruhi bagaimana seseorang tersebut memiliki kesadaran dan kepatuhan akan ketentuan hukum dan kewajibannya.

Sedangkan tentang kesukarelaan Wajib Pajak membayar pajak, secara spesifik faktor–faktor yang mempengaruhinya adalah kesadaran membayar pajak, pengetahuan dan pemahaman terhadap peraturan perpajakan, dan persepsi yang baik atas efektifitas sistem perpajakan. Apabila Wajib Pajak telah mempunyai kesadaran membayar pajak, maka kewajiban membayar pajak tidak memberatkan lagi dan dengan sukarela Wajib pajak akan membayar pajaknya.[84]

[84] Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, (Bandung: Eresco,1992), hlm. 29

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Langkah-langkah Alternatif Membangun Kesadaran dan Kepedulian serta Sukarela Wajib Pajak DJP akan selalu berupaya membangun kesadaran dan kepedulian serta sukarela Wajib Pajak, karena kegiatan ini sangat berkorelasi secara signifikan dengan pencapaian target penerimaan pajak. Namun demikian, dukungan seluruh lapisan masyarakat sangat dibutuhkan. Bahkan Dirjen pajak menyatakan bahwa meningkatkan kesadaran masyarakat adalah tantangan utama DJP. Sebelum menentukan langkah-langkah alternatif untuk membangun kesadaran dan kepedulian sukarela Wajib Pajak, perlunya melandasi pemikiran kita bahwa kesadaran membayar pajak harus datang dari diri sendiri dan dipupuk sejak masa kanak-kanak. Sebagaimana dijelaskan oleh Dirjen Pajak:"Ini adalah isu utama kita. Jika kami (DJP) bersama masyarakat dapat mewujudkannya, maka ke depan penerimaan negara pasti akan meningkat, dan kesadaran membayar pajak harus datang dari diri sendiri..."

PPN penjualan rumah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari PPN penjualan properti. Hal ini otomatis lantaran istilah properti di Indonesia identik pada istilah *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang.

Dipandang dari pengertiannya, PPN merupakan pajak yang dikenakan atas setiap pertambahan nilai dari Barang/Jasa Kena Pajak (BKP/JKP) dalam peredarannya dari produsen ke konsumen. PPN, dalam hal ini PPN penjualan rumah, dibayarkan pembeli dan dipungut oleh penjual untuk selanjutnya disetorkan ke negara.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perlakuan PPN penjualan rumah hanya diberlakukan terhadap properti *primary*, dalam arti properti rumah yang dijual oleh pengembang ke konsumen. Sementara, properti *secondary*, dalam arti dijual dari satu orang ke orang lain, tidak dikenakan PPN.

Pengecualian pada PPN penjualan rumah juga ditemukan pada penjualan rumah sederhana, dalam arti properti rumah yang harga jualnya diatur oleh pemerintah dan diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah. Properti rumah sederhana ini juga dikenal dengan nama rumah subsidi.

Bangunan dibiayai oleh perorangan dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu empat tahun sejak diperoleh. Selain itu diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau yang telah ditetapkan.

Untuk pondok boro pembangunannya harus dibiayai perorangan atau kopersi buruh atau koperasi karyawan yang diperuntukkan bagi para buruh tetap atau para pekerja sektor informal. Sedangkan asrama mahasiswa dibiayai oleh universitas atau Pemda diperuntukkan untuk pemondokan pelajar atau mahasiswa

Hunian lainnya yang dibebaskan dari PPN adalah rumah pekerja, yaitu tempat hunian berupa bangunan tidak bertingkat atau bertingkat, yang dibangun dan dibiayai oleh suatu perusahaan diperuntukkan bagi karyawannya sendiri dan bersifat tidak komersil.

Namun, hal tersebut harus memenuhi ketentuan seperti bangunan yang diperuntukkan bagi korban bencana alam yang dibiayai oleh pemerintah, swasta, dan/ atau lembaga swadaya masyarakat.“Atas penyerahan rumah sederhana dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

rumah sangat sederhana, yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud, dikenai Pajak Pertambahan Nilai," bunyi Pasal 6 ayat (1) PMK ini.

Ditegaskan dalam PMK ini, apabila ada pengembang atau pengusaha yang melakukan penyerahan sebagaimana dimaksud tidak memungut PPN, terhadapnya dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Pajak erat sekali hubungannya dengan pembangunan. Hampir seluruh negara di dunia, baik negara maju maupun negara berkembang, menempatkan pajak sebagai sumber penting untuk membiayai pembangunan di negaranya. Menurut Speigelenberg dalam Soemitro pajak tidak semata-mata mempunyai *functie budgeter* atau *"taxation for revenue only*", tetapi pajak dapat juga digunakan untuk:[85]

1. mengatur tingkat pendapatan di sektor swasta;
2. mengadakan redistribusi pendapatan tersebut; dan
3. mengatur volume pengeluaran swasta.

Sebagai penegasan, Soemitro menyatakan bahwa Pajak dapat mempunyai dua fungsi, yaitu fungsi *budgetair* dan fungsi mengatur atau *regulerend*. Pajak erat sekali hubungannya dengan pembangunan.[86] Hampir seluruh negara di dunia, baik negara maju maupun negara berkembang, menempatkan pajak sebagai sumber penting untuk membiayai pembangunan di negaranya. Menurut Speigelenberg dalam Soemitro, pajak tidak semata-mata mempunyai *functie*

[85]Rochmat Soemitro, *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum,* (Bandung: PT. Eresco, 1988), Hlm. 47.
[86]Rochmat Soemitro, *Asas-Asas Hukum Perpajakan,* (Jakarta: Bina Cipta, 1991), Hlm. 110.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

budgeter atau *"taxation for revenue only*", tetapi pajak dapat juga digunakan untuk:[87]

1. mengatur tingkat pendapatan di sektor swasta;

2. mengadakan redistribusi pendapatan tersebut; dan

3. mengatur volume pengeluaran swasta.

Terkait hal ini pemungutan pajak, negara dapat menyediakan hal-hal sebagai berikut:[88]

1) pelayanan kesehatan yang murah;

2) pendidikan yang terjangkau;

3) memberikan subsidi pengadaan rumah murah bagi masyarakat;

4) menyediakan subsidi barang-barang kebutuhan pokok dan sebagainya.

Sudah barang tentu sebelum pemaksaan itu dilakukan, pemerintah berkewajiban untuk memberitahukan terlebih dahulu mengenai belum dibayarnya pajak oleh Wajib Pajak. Selanjutnya apabila pemberitahuan tidak dihiraukan Wajib Pajak, dalam hal ini tidak segera melunasi hutang pajaknya, pemerintah berhak menyita barang milik Wajib Pajak. Selanjutnya bila cara penyitaan tidak diindahkan oleh Wajib Pajak maka pemerintah berhak menjual barang sitaan itu untuk melunasi hutang pajak dari Wajib Pajak. Disinilah letak paksaan yang dimaksud dalam penarikan pajak. Ketiga, pemerintah tidak memberikan balas jasa (kontraprestasi) secara langsung kepada pembayar pajak. Artinya kebutuhan dana pemerintah yang ditutup oleh masyarakat dengan membayar pajak tidak berarti bahwa si pembayar pajak akan menerima secara langsung balas jasanya. Jasa

[87]*Ibid.*, Hlm. 247.
[88]Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum… Op.Cit*, Hlm. 48.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

negara berlaku untuk semua orang walaupun ada sebagian masyarakat yang karena keadaan sesuai peraturan tidak dikenakan pajak[89].

a. Fungsi dan Peranan Pajak

Secara teoritis, pajak mempunyai dua fungsi pokok, yaitu sebagai sumber penerimaan negara (*budgetary function*) dan sebagai alat untuk mengatur dan mengontrol sektor swasta pada suatu perekonomian (*regulatory function*). Dengan kedua fungsi ini pajak mempunyai manfaat sebagaimana dikemukakan John dan Michael Antara lain : pertama, sebagai sumber utama penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran dan aktivitasnya. Kedua dipergunakan meningkatkan dan memobilisasi tabungan masyarakat sekaligus mengarahkannya agar diinvestasikan pada sector usaha yang mempunyai manfaat atau sumbangan yang besar bagi perekonomian nasional. Ketiga, digunakan untuk memperbaiki distribusi pendapatan agar lebih adil dan merata seperti dengan penerapan atarif pajak yang bersifat progresif. [90] Keempat, digunakan untuk membatasi dan mendorong impor barang-barang mewah dan barang-barang lainnya yang kurang bermanfaat, barang-barang modal dan bahan baku yang sangat diperlukan oleh negara-negara berkembang seperti dengan cara penerapan tarif pajak impor yang tinggi, rendah ataupun membebaskannya sama sekali. Kelima, mendorong pengenaan PBB yang jauh lebih tinggi atas property (tanah dan bangunan) yang berlokasi di daerah-daerah strategis dan potensial[91].

[89]Suharno, *Pajak Properti Di Indonesia Kajian Teoritis dan Empris*,*Op.Cit.*, hlm. 2.
[90]Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2008, hlm. 9
[91]*Ibid*,hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. Azas-Azas Pemungutan Pajak

Menurut Sudikno Mertokusumo:[92] "Asas hukum atau prinsip hukum bukan merupakan peraturan hukum konkrit, namun merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam dan di belakang dari setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundangan dan putusan hakim merupakan hukum positif serta bisa ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan hukum konkret."

Lazimnya suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil tidaknya suatu pemungutan. Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *Wealth of Nation*mengemukakan 4 (empat) asas yang dikenal dengan "*four canons taxation*" atau "*The Four Maxims*" dengan uraian sebagai berikut:

a) *Equality* (Asas Persamaan), azas ini menekankan bahwa pada warga negara atau wajib pajak tiap negara seharusnya memberikan sumbangannya kepada negara, sebanding dengan kemampuan mereka masing-masing, yaitu sehubungan dengan keuntungan yang mereka terima dibawah perlindungan negara.;
b) *Certainty*(Asas Kepastian), menekankan bahwa bagi wajib pajak harus jelas dan pasti tentang *waktu, jumlah dan cara* pembayaran pajak. Kepastian hukum dalam asas ini sangat dipentingkan terutama mengenai subjek dan objek pajak;

[92] Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti ,*Asas dan Dasar Perpajakan*, Refika Aditama, Jakarta, 2004, hlm. 3.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

c) *Convenience of Payment (*Azas Kemudahan Pembayaran), pajak sedharusnya dipungut pada waktu dengan cara yang paling menyenangkan bagi para wajib pajak, misalnya: pemungutan PBB bagi para petani sebaiknya setelah mereka panen;

d) *Lost Cost of Colection* (asas efisiensi), menekankan bahwa pemungutan pajak tidak boleh lebih dari hasil pajak yang diterima. Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan Anggaran Belanja Negara[93].

Rimsky sebagaimana disarikan dari berbagai pemikiran keadilan pajak yang ada, maka disamping keempat azas dari Adam Smith ini ada beberapa teori lain dalam pemungutan pajak sebagai berikut di bawah ini :

1. Teori Asuransi

Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak seperti yang berlaku dalam perjanjian asuransi, negara memberikan perlindungan bagi warganya berbentuk keselamatan dan keamanan jiwa serta harta benda diperlukan suatu pembayaran dalam bentuk pajak.

2. Teori Kepentingan

Dalam teori ini ditekankan mengenai keadilan dan keabsahan pemungutan pajak berdasarkan besar kecilnya kepentingan masyarakat dalam suatu negara. Menurut teori ini dasar keadilan pemungutan pajak adalah karena orang-orang mempunyai kepentingan pada negara, dan untuk itu dibutuhkan biaya yang tidak sedikit, yang penyelenggraannya dikumpulkan melalui pajak.

[93]Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, *Op.Cit*, hlm. 41-42.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Teori Bakti

Penekanan teori terletak terhadap negara yang memiliki hak dalam memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teori kepentingan dalam hal penyediaan fasilitas umum yang diselenggarakan oleh negara. Dalam teori ini negara berperan sebagai "bapak" yang memberikan dan membiayai berbagai kepentingan umum bagi "anaknya", yaitu masyarakat.

4. Teori Daya Pikul

Dalam teori kepentingan di atas muncul: bagaimana mungkin si miskin nota bene memerlukan perlindungan dan jaminan social yang besar bisa memberikan pajak yang besar, keadilan dan keabsahan negara yang memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya.

5. Teori Daya Beli

Teori ini menekankan negara meruakan penyelenggara dari berbagai kepentingan untuk mendukung kesejahteraan masyarakat serta negara. Keadilan serta keabsahan pemungutan pajak yang dilaksanakan oleh negara lebih cenderung melihat aspek akibat yang baik terhadap kedua belah pihak, sehingga negara dapat memanfaatkan kekuatan dan kemampuan beli (daya beli) masyarakat guna kepentingan negara yang pada akhirnya akan dikembalikan atau disalurkan kepada masyarakat[94].

[94] Suharno, *Pajak Properti I Indonesia Kajian Teoritis Dan Empiris*., *Op.Cit*,hlm. 7.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Jadi, sebenarnya uang yang berasal dari rakyat dikembalikan lagi pada masyarakat melalui saluran lain brbntuk fasilitas yang diberikan oleh negara yang dapat dinikmati oleh setiap warga negara. Jadi, pajak yang berasal dari rakyat kembali lagi kepada masyarakat tanpa dikurangi, sehingga pajak ini hanya berfungsi sebagai pompa, penyedot uang dari rakyat yang akhirnya dikembalikan lagi pada masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sehingga pajak yang dibayarkan oleh rakyat memberikan keuntungan bagi semua warga negara.[95]

6. Teori Pembenaran Pajak Menurut Pancasila

Pancasila mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong. Gotong royong dalam pajak tidak lain daripada pengorbanan setiap anggota keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapatkan imbalan.[96]

Pemungutan pajak yang cocok untuk saat sekarang ini dilakukan dari beberapa teori yang ada diatas adalah teori daya pikul dimana menurut teori ini negara dalam memungut pajak dari warganya didasarkan pada kemampuan dan kekuatan masing-masing anggota masyarakatnya, bukan besar kecilnya kepentingan.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Nomor. 42 tahun 2009, Tarif Pajak Pertambahan Nilai adalah 10% (sepuluh persen).[97] Tarif PPN dikenakan pada satu kali transaksi, yaitu sebesar 10% dari nilai transaksi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK 03/2014 perubahan Peraturan Menteri

[95]Y. Sri Pudyatmoko,*Pengantar Hukum Pajak*, Andi, Yogyakarta, 2009, hlm. 24.
[96]*Ibid*., hlm. 25.
[97] Marihot Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Press, Jakarta, 2005, hlm. 159

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Keuangan Nomor 125/PMK 03/2012 untuk daerah Sumatra bahwa Pungutan pajak dilakukan di atas transaksi Rp130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) jika nilai transaksi di bawah Rp.130.000.000 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah), maka tidak ada pungutan PPN.

System pemungutan pajak yang diberlakukan di Indonesia terdiri atas 3 yakni sebagai berikut:[98]

1) *Official Assessment System* yakni wewenang dalam pemungutan pajak terdapat pada petugas pajak (fiskus) terhadap berapa besar pajak yang akan dibayarkan oleh wajib pajak.
2) *Self Assessment System* yakni wajib pajak diberikan kepercayaan untuk memenuhi kewajiban pajaknya, dimulai dari mendaftarakan wajib pajak, menghitung pajak, menyetorkan serta melaporkan pajak yang akan dibayarkan.
3) *Withholding System* yakni penghitungan besaran pajak yang akan dibayarkan akan dilakukan oleh pihak ketiga (bukan wajib pajak atau petugas pajak).

Pembayaran pajak dapat dilakukan secara perorangan maupun langsung dari developernya. Jadi ketika Anda membayar pajak secara perorangan maka tanggung jawab atas pajak tersebut ditanggung oleh Anda sendiri, seperti penyetoran dan pelaporannya. Penyetoran PPN selambat-lambatnya akhir bulan berikutnya setelah terjadinya transaksi, dan pelaporannya selambat-lambatnya

[98]Bohari, *Pengantar Hukum Pajak,Op.Cit*., hlm. 38

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

akhir bulan berikutnya setelah transaksi ke Kantor Pelayanan Pajak dimana Wajib Pajak terdaftar.[99]

Perusahaan pengembang (developer) selaku pihak swasta yang ikut mencarikan solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Pembelian rumah yang dilakukan secara kredit oleh konsumen kepada perusahaan pengembang pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara, yaitu :

1) Sistem tunai bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumenmembayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 (enam) bulan sampai1 (satu) tahun langsung kepada pengembang.
2) Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumahdengan cara kredit yang pembayarannya dalam jangka waktu panjang, yaitu antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

Kredit Pemilikan Rumah yang pendanaannya dilaksanakan pihak bank adalah PT. Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru yang merupakan lembaga pembiayaan kredit pemilikan rumah bagi calon konsumen perumahan di Pekanbaru dan sekitarnya agar dapat segera memiliki rumah.

Efektivitas terhadap permbayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak adalah orang yang berbuat sesuai dengan norma-norma hukum tentang apa yang mereka harus perbuat sesuai dengan aturan yang berlaku. Ini baru bisa dilaksanakan bila telah dituangkan dalam suatu aturan perundang-undangan. efektifitas hukum dapat dilihat dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang

[99] Muhammad Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm. 44

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

berhubungan dengan tingkat kesadaran masyarakat dalam mematuhi suatu aturan yang telah dibuat guna memberikan rasa keamanan dan ketertiban dalam masyarakat.

Menurut H.C Kelmen yang dimaksud dengan ketaatan hukum sendiri masih memiliki perbedaan dalam kualitasnya yakni:[100]

1) Ketaatan yakni seseorang yang patuh terhadap suatu aturan disebabkan karena adanya sanksi yang akan diterima bila melakukan pelanggaran terhadap aturan tersebut.
2) Ketaatan bersifat *identification*, yakni jika seseorang patuh terhadap suatu aturan disebabkan ketakutannya terhadap hukum karena takut hubungan baiknya dengan seseorang menjadi rusak.
3) Ketaatan bersifat *internalization*, yakni jika seseorang taat terhadap suatu hukum disebabkan dirinya merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrisik yang dianutnya.

Konsep efektivitas adalah memiliki sifat multidimensional, dalam artian bahwa memberikan pengertian yang berbeda-beda mengenai efektivitas memiliki pengertian yang tidakn sama hal ini ditentukan berdasarkan bidang yang dimiliki walaupun akhirnya pengertian dari efektivitas akan selalu memilki pengertian yang sama yaitu pencapaian tujuan. Sehingga walaupun dalam memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan efektifitas hukum setiap kalangan praktisi mempunyai maksud yang sama.

[100]*Ibid*., hlm. 193

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis dan pembahasan yang telah penulis lakukan maka diperoleh kesimpulan yakni:

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bersifat "*Multy stage levy*" yang mengandung pengertian bahwa PPN dikenakan pada setiap mata rantai jalur produksi dan jalur distribusi Barang Kena Pajak (BKP) atau Jasa Kena Pajak (JKP). PPN dikenakan secara berulang pada setiap transaksi BKP atau JKP dengan mekanisme Pajak Masukan-Pajak Keluaran sehingga tidak menimbulkan efek pemungutan pajak berganda (non kumulatif). Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru dibebankan pada saat akad kredit pembelian rumah dilakukan antara pihak bank dengan konsumen. Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dibebankan pada konsumen yang membeli rumah (konsumen akhir). PPN dikenakan pada saat terjadi transaksi, yaitu sebesar 10% dari nilai transaksi dimana developer menerbitkan Faktur Pajak sebagai bukti PPN telah dipungut dan disetorkan ke Kas Negara. Pemungutan PPN dilakukan jika nilai transaksi di atas Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) namun jika nilai transaksi di bawah Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), maka tidak dipungut atau dikenakan PPN. Nilai transaksi yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dimaksud termasuk di dalamnya jenis, nilai, luas, dan lokasi property. Besarnya PPN pada pembelian rumah sudah dapat diketahui dari harga rumah yang dibeli dan saat akad kredit pembelian rumah akan dilakukan oleh pihak bank sehingga pihak konsumen bisa menyiapkan berapa PPN yang harus dibayarkan saat akad kredit pemilikan rumah selesai dilakukan.

2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru disebabkan oleh beberapa hal seperti faktor komunikasi pihak developer masih kurang melakukan komunikasi mengenai Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai Dalam Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Negara Indonesia 46 Pekanbaru. Biasanya pembeli rumah tidak ada juga menanyakan kepada pihak developer mengenai biaya-biaya yang timbul saat akad kredit rumah dibank antara pihak konsumen, developer. Masyarakat terkadang kurang memahami mengenai pelaksanaan teknis mengenai biaya pajak yang timbul saat akad kredit rumah dilakukan salah satunya adalah pengenaan PPN. Pembeli rumah cenderung diberikan pandangan akan memperoleh bonus atau potongan harga yang besar serta dibebaskan dari segala biaya yang timbul saat akad kredit rumah dilakukan. PPN tidak dikenakan terhadap penjualan rumah sederhana, dalam arti properti rumah yang harga jualnya diatur oleh pemerintah dan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Properti rumah sederhana ini juga dikenal dengan nama rumah subsidi yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Faktor budaya merupakan salah satu penghambat dalam pembeliaan perumahan yang dilakukan oleh konsumen dengan developer. konsumen cenderung memikirkan keuntungan yang akan diterimanya tanpa memikirkan kewajiban apa saja yang timbul pada saat akad kredit.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian menurut peneliti masih ada beberapa kekurangan yang harus dipenuhi, untuk itu penulis memberikan saran-saran sebagai berikut;

1. Hendaknya pihak konsumen lebih teliti dalam membeli rumah dengan menanyakan kepada pihak developer mengenai biaya apa saja yang timbul serta siapa yang membayarnya sehingga mengetahui berapa biaya yang timbul saat dilakukan akad kredit pemilikan rumah dengan pihak bank. Selain itu pihak konsumen yang akan membeli rumah harus juga menghitung biaya apa saja yang akan timbul pada saat akad kredit pembelian rumah dilakukan jangan hanya memikirkan keuntungan yang akan diterima tanpa memikirkan kewajiban-kewajiban yang akan timbul pada saat akad kredit dilakukan dengan pihak bank salah satunya mengenai pengenaan PPN.
2. Hendaknya pihak bank memberikan penjelasan terlebih dahulu kepada konsumen mengenai biaya yang timbul saat akad kredit pemilikan rumah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dilakukan serta siapa yang akan membayar biaya yang timbul seperti pajak-pajak terutama mengenai pengenaan PPN untuk memberikan pemahaman kepada konsumen. Sosialisasi dan pemberitahuan juga perlu dilakukan oleh pihak developer dalam brosur perumahan yang ditawarkan atau diberikan kepada pihak konsumen yang akan melakukan pembelian rumah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002

Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012

Djaja S. Meliala ,*Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2007

Edi Putra dan The Aman, *Kredit Bank (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Liberty, Yogyakarta, 1985

Ilyas, B. Wirawan, Suhartono Rudy, *Panduan Komprehensif dan Praktis Pajak Penghasilan*, Lembaga Penerbit FEUI, Jakarta, 2007

Johannes Ibrahim, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, CV. Utomo, Bandung, 2004

Kitab Lengkap KUHPer, KUHAPer, KUHP, KUHAP, KUHD, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2012

Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994

Marihot Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Press, Jakarta, 2005

M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009

Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP STIM YKPN, Edisi Revisi Ke-2, Yogyakarta, 2011

Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993

Muhammad Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011

R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Refika Aditama, 2008

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

R. Subekti dan Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia,* Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009

Rutten, *Hukum Perdata II (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang),* Jilid I, FH. UNDIP, Semarang, 1998

Rochmat Soemitro dan Kania Sugiarti ,*Asas dan Dasar Perpajakan,* Refika Aditama, Jakarta, 2004

Santoso, Urip & Justina, Setiawan. *Tax amnesty dan Pelaksanaanya di Beberapa Negara : Perspektif Bagi Pebisnis Indonesia,* Kopertis, Jakarta, 2009

Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan,* Mandar Maju, Bandung, 2000

Subekti, *Hukum Perjanjian,* PT. Intermasa, Bandung, 1979

Suharno, *Pajak Properti I Indonesia Kajian Teoritis Dan Empiris*, Direktorat PBB dan BPHTB, Jakarta, 2003

Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indoensia (Dalam Persfektif Fiqih Ekonomi),* Fajar Media Press, Yogyakarta, 2012

Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan,* Gramedia, Jakarta, 1999

Untung Sukardji, *Pajak Pertambahan Nilai PPN,* Edisi Revisi, Rajawali Press, Jakarta, 2015

Waluyo, *Perpajakan Indonesia,* Salemba Empat, Jakarta, 2008

Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian,* Alumni, Bandung, 1999

Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Andi, Yogyakarta, 2009

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Tahun 1945

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Dasar Nomor. 42 tahun 2009

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

C. Internet

Justifikasi Pemungutan Pajak, Hukum Sanksi Dan Hutang Pajak, http://massofa.wordpress.com/justifikasi-pemungutan-pajak-hukum-sanksi-danhutang-pajak/, diunduh tanggal 8 April 2017

Pembedaan dan Penggolongan Pajak, http://community.gunadarma.ac.id/blog/view/id_15943/title_pembedaan-dan-penggolongan-pajak/, diunduh tanggal 8 April 2017

www.Wikipedia.com diakses pada tanggal 7 April 2017

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :