BAB IV

ANALISA TERHADAP JUAL BELI TANAH SETELAH BERLAKUNYA UU NO. 21 TAHUN 1997

A. Analisa Terhadap Pengenaan Pajak Dalam Jual Beli Tanah

Dengan dikeluarkannya UU No. 21 Tahun 1997, dalam jual beli tanah, diharuskan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperoleh dari jual beli tanah kepada negara melalui pembayaran pajak, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Ini dikarenakan tanah memiliki fungsi sosial. Disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, tanah juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan, terutama bagi pemilik tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Bagi Negara Republik Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Oleh karena itu, UUD 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil, makmur dan sejahtera.

Penyusunan undang-undang No. 21 tahun 1997 dilatar belakangi oleh pemikiran untuk meningkatkan penerimaan negara terutama penerimaan daerah yang dinilai penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Berdasarkan pemikiran itu pula, subyek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dianggap wajar apabila diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak yang diberi nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dengan memperhatikan fungsi tanah yang demikian penting bagi penyelenggaraan kehidupan masyarakat ataupun bagi pembangunan, penggalian sumber penerimaan pajak tersebut sudah barang tentu akan berarti sekali terutama sebagai sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Pengenaan pajak dalam jual beli tanah dikenakan sebelum penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah oleh PPAT. Dengan kata lain, PPAT hanya menandatangani akta pemindahan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, yaitu fotocopi surat setoran pajak dan menunjukkan aslinya.

Hukum Islam tidak mengatur pengenaan pajak dalam jual beli. Tidak satupun rukun dan syarat jual beli menurut hukum Islam yang menyebutkan adanya pajak dalam jual beli khususnya jual beli tanah.

Namun demikian dalam hukum Islam dikenal adanya "kharaj" atau pajak bumi. Kharaj adalah salah satu sumber pemasukan tetap bagi baitul mal selain fai', ghanimah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

anfal, jizyah dan zakat. Kharaj menurut bahasa bermakna al-kara' (sewa) dan al ghulah (hasil). (Taqiyuddin An Nabhani, 1996 : 260).

Sedang menurut istilah, kharaj adalah sejenis pajak yang dikenakan pada tanah yang terutama ditaklukkan oleh kekuatan senjata, terlepas dari apakah si pemilik itu seorang yang dibawah umur, seorang dewasa, seorang bebas, budak, muslim ataupun tidak beriman. (M. Abdul Mannan, 1995 : 250)

Cara memungut kharaj terbagi menjadi dua jenis, yaitu :

a. Kharaj menurut perbandingan (muqosimah), yaitu dengan menetapkan porsi hasil seperti setengah atau sepertiga hasil tanah, kharaj muqosimah ini umumnya dipungut pada setiap kali panen.
b. Kharaj tetap (wazifah), yaitu beban khusus pada tanah sebanyak hasil alam atau uang persatuan lahan, yang menjadi wajib setelah lampau satu tahun.

Seorang imam (kholifah) boleh memperkirakan kharaj dengan memperhatikan hal-hal layak dalam tiga aspek yaitu adakalanya berdasarkan luas tanah, atau tanamannya, atau diukur berdasarkan kadar hasil panennya, seperti apabila bertambah atau berkurangnya hasil panen karena faktor alam (misalnya banjir atau gempa bumi), maka kharajnya ditetapkan atas tanah tadi menurut kadar kandungannya, sehingga penduduk (pemilik tanah) tidak merasa didzalimi. (Taqyuddin an-Nabhani, 1996 : 261)

Harta-harta yang masuk ke dalam baitul mal dikeluarkan untuk kepentingan dan kemakmuran umat Islam yang pelaksanaannya diserahkan kepada kebijakan dan ijtihad khalifah. Hal ini disebabkan masalah tersebut merupakan masalah pelayanan terhadap umat yang telah diserahkan oleh syara' kepada khalifah, yang telah ia tetapkan sesuai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan apa yang menjadi pandangannya. Dimana perintahnya wajib dilaksanakan baik secara lahir maupun batin. (Taqyuddin an-Nabhani, 1996 : 268)

Hal ini sesuai dengan qaidah fiqh :

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ مَنُوْطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

"Tindakan imam terhadap rakyatnya harus dikaitkan dengan kemaslahatan." (Muhlish Usman, 1996 : 150)

Dan qaidah fiqh :

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ وَجَلْبُ الْمَصَالِحِ

"Menolak kerusakan dan menarik kemaslahatan." (Muhlish Usman, 1996 : 143)

Setiap tindakan pemimpin (imam) yang menyangkut kebijakannya terhadap rakyat harus bertujuan memberi kemaslahatan manusia, baik menarik kebaikan maupun menolak kemadharatan. Jika tindakan pemimpin ditafsirkan buruk oleh rakyatnya, maka diperlukan memperbanyak musyawarah, karena bagaimanapun keadaannya, pemerintah merupakan kristalisasi dari kehendak rakyatnya. Selain itu kemaslahatan yang ditempuh seorang pemimpin (imam) harus mempertimbangkan kemaslahatan yang lebih universal mencakup totalitas masyarakat, tidak mementingkan kemaslahatan golongan atau individu.

Dengan demikian, sistem perpajakan menurut hukum positif dan hukum Islam adalah sama, yakni sama-sama bertujuan sebagai salah satu sumber pemasukan kas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

negara/ baitul mal dan dipergunakan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat melalui pelaksanaan pembangunan.

Sedang pemungutan pajak diserahkan sepenuhnya kepada kebijakan dan ijtihad kholifah, dalam hal ini di Indonesia adalah pemerintah. Pemerintah Indonesia telah mengambil kebijakan untuk memungut pajak tanah dengan mengeluarkan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 yang mengharuskan bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, dalam hal ini jual beli tanah untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dengan memperhatikan kemaslahatan dan rakyat Indonesia tidak merasa tertekan atau didzalimi.

Jadi pengenaan pajak dalam jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam UU No. 21 Tahun 1997 tidaklah bertentangan dengan hukum Islam.

B. Analisa Terhadap Akta PPAT Dalam Jual beli Tanah

Jual beli sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas suatu barang, sudah ada dan diakui (dibenarkan) keberadaannya sejak dulu baik oleh hukum positif di Indonesia maupun oleh hukum Islam.

Manusia sebagai makhluk, tidak dapat hidup tanpa dan bantuan makhluk lainnya sehingga ia disebut sebagai makhluk sosial. Untuk memenuhi hajat hidupnya, ia selalu berhubungan antara sesamanya. Salah satu hubungan tersebut adalah jual beli, baik yang bersifat tradisional yaitu tukar-menukar barang yang lebih dikenal dengan sebutan "barter" maupun jual beli dengan alat ganti yaitu uang. Jual beli itu dilakukan atas dasar saling rela satu sama lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jual beli yang obyeknya tanah, dibenarkan juga dalam hukum Islam. Tanah adalah salah satu faktor produksi yang sangat penting dan memegang peranan dalam kehidupan manusia. Tanah adalah benda suci (tidak tergolong benda najis) dan dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan tarat hidup manusia, baik dalam bentuk perkebunan, sawah pertanian atau lainnya. Namun demikian, Islam mensyaratkan tanah itu adalah benar-benar milik orang yang melakukan aqad jual beli (penjual), diketahui ukuran, jumlah dan kualitasnya. Pemilik tanah (penjual) juga dikenai syarat-syarat tertentu seperti sudah dewasa dan tidak terpaksa dalam melakukan jual beli tanah tersebut.

Jual beli tanah menurut hukum positif harus memenuhi rukun-rukun jual beli tanah, yaitu adanya penjual, pembeli, saksi-saksi dan dilakukan oleh atau dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan diharuskan membayar pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yakni sebelum akta pemindahan hak itu ditandatangani oleh PPAT.

Islam sangat menganjurkan dalam jual beli akan adanya pencatatan dan persaksian, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah ayat 282.

Adanya pencatatan adalah untuk mewujudkan kelancaran dan keserasian dalam jual beli tersebut terutama dalam jual beli sesuatu yang bersifat tidak tunai. Apabila di kemudian hari terjadi perselisihan, maka catatan tersebut menjadi alat bukti yang kuat. Pencatatan itu dilakukan oleh seorang juru tulis yang adil dan tidak memihak serta mengetahui tata cara pencatatan, dalam hal ini adalah PPAT, yang sebelumnya telah mengikuti ujian yang dilakukan oleh negara dan telah dilantik menjadi PPAT.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pencatatan itu dilakukan dalam suatu tulisan yang telah ditentukan bentuk dan susunannya yang kemudian dikenal dengan sebutan akta PPAT.

Dalam pembuatan akta PPAT tersebut, juga diharuskan adanya persaksian. Para saksi diambil persaksiannya sebagai salah satu dasar untuk menyelesaikan perselisihan atau perkara yang terjadi dalam jual beli. Saksi-saksi tersebut disyaratkan harus adil dan tidak memihak.

Dengan dikeluarkannya UU No. 21 Tahun 1997, mengharuskan pihak-pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, dalam hal ini jual beli tanah untuk membayar pajak terlebih dahulu sebelum akta pemindahan hak atas tanah ditandatangani oleh PPAT.

Dari bahasan sebelumnya dinyatakan bahwa pengenaan pajak dalam jual beli tanah adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam karena merupakan salah satu sumber pemasukan kas negara dan dikeluarkan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat yang pelaksanaannya diserahkan kepada kebijakan pemerintah.

Dengan demikian jual beli tanah yang harus dilakukan oleh atau dihadapan PPAT dengan membayar pajak terlebih dahulu adalah tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Dengan akta yang dibuat oleh PPAT, maka tanah tersebut bisa didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah, yang kemudian dikeluarkan tanda bukti hak atas tanah tersebut yang dikenal dengan nama "sertifikat tanah", yakni sebagai alat bukti untuk menjamin kepastian hak seseorang apabila di kemudian hari terjadi perselisihan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id