

336.2

HUT

le

1999



**KEBERATAN WAJIB PAJAK ATAS NJOP PBB  
KAITANNYA DENGAN  
PPH PASAL 25 DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN**

**T H E S I S**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Ilmu Hukum

**OLEH :**

**EDWARD M. HUTAGALUNG, SH  
NIM. B4A. 096067**

**PEMBIMBING :  
PROF. DR. H. MIYASTO**

**PROGRAM PASCA SARJANA ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
S E M A R A N G  
TAHUN 1999**

**KEBERATAN WAJIB PAJAK ATAS NJOP PBB  
KAITANNYA DENGAN  
PPH PASAL 25 DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN**

DISUSUN OLEH :

**EDWARD M. HUTAGALUNG, SH**

NIM : B.4A.096067

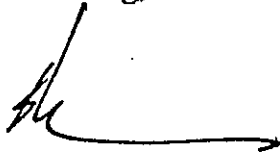
DIPERTAHANKAN DI DEPAN DEWAN PENGUJI

PADA TANGGAL : JANUARI 1999

Thesis ini telah diterima sebagai persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Magister Ilmu Hukum Humaniora

Mengetahui :

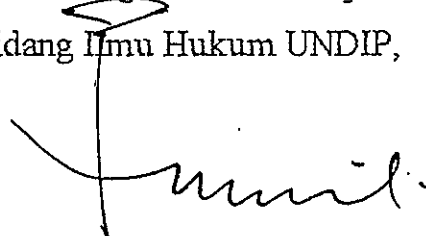
Pembimbing,



( PROF. DR. H. MIYASTO )

NIP. 130. 516. 585

Ketua Program Pasca Sarjana  
Bidang Ilmu Hukum UNDIP,



( PROF. H. PURWAHID PATRIK, SH )

NIP. 130. 307. 058

## A B S T R A K

Thesis ini mengambil judul "KEBERATAN WAJIB PAJAK ATAS NJOP PBB KAITANNYA DENGAN PPH PASAL 25 DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN".

Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah : Masih kurang jelasnya tata cara pengajuan keberatan pada Direktorat Jenderal Pajak agar permintaannya terakbul ; Wajib pajak kurang jelas mengajukan keberatan atas BPHTB ditujukan terhadap apa ? Serta kurang jelasnya tata cara pengajuan banding kepada Badan Peradilan Pajak ; Adanya kelemahan-kelemahan (loop holes) dalam PP No. 27 tahun 1996 PPH Pasal 25 final dan BPHTB.

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisa tata cara ketentuan keberatan pada Direktorat Jenderal Pajak atas NJOP PBB kaitannya dengan PPH Pasal 25 final ; Menganalisa tata cara pengajuan keberatan dan banding atas NJOP PBB dan BPHTB ; Mengetahui kelemahan-kelemahan dalam PP No. 27 Tahun 1996 tentang PPH Pasal 25 final dan UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Pada permasalahan pertama dan kedua, pendekatan masalahnya menggunakan metode kualitatif dilengkapi normatif, sedangkan jika dilihat dari sifatnya maka penelitian ini termasuk penelitian diskriptif yakni suatu penelitian untuk menggambarkan tata cara dan pelaksanaan keberatan dan Banding terhadap NJOP PBB dan BPHTB.

Data yang digunakan adalah data primer, yang sumbernya dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan dan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak serta dari beberapa wajib pajak yang mengajukan keberatan atau banding. Data sekunder diperoleh dari sumber kepustakaan. Untuk analisa menggunakan metode interaktif. Dalam permasalahan yang ketiga adalah termasuk penelitian normatif dengan menggunakan sumber data sekunder yaitu Kepustakaan dan dokumen-dokumen lainnya yang ada kaitannya dengan topik tersebut. Analisa datanya dilakukan secara interpretasi dan sistematis sampai ke taraf diskriptif.

Setelah penelitian dilakukan ternyata ditemukan data : Wajib Pajak banyak belum mengetahui tata cara pengajuan keberatan dan banding terhadap PPH Pasal 25 final dan BPHTB serta kurangnya tingkat pengetahuan wajib pajak tentang dasar pengenaan pajak. Putusan Keberatan maupun Banding ternyata, mayoritas dimenangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Adanya kelemahan-kelemahan dari PP No. 27 tahun 1996 PPH Pasal 25 final dan UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB, perlu dibentuk "Tim Evaluasi Peraturan Perpajakan" untuk mengkaji ulang hal-hal yang dianggap tidak adil atau tidak sesuai lagi dengan kondisi saat ini.

Saran dalam penelitian ini adalah : Perlu diberdayakan secara optimal Kantor Penyuluhan untuk mensosialisasikan tata cara pengajuan keberatan dan banding sehingga wajib pajak lancar membayar pajak.

Biaya pendaftaran dan harus membayar lunas pajak terutang dalam Pengajuan Surat Gugatan agar ditinjau ulang.

## A B S T R A C T

This thesis was entitled "KEBERATAN WAJIB PAJAK ATAS NJOP PBB KAITANNYA DENGAN PPH PASAL 25 DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN". ("OBJECTIONS TO TAX OBJECT SALES VALUE OF LAND AND BUILDING TAX BE RELATED TO INCOME TAX ARTICLE 25 AND TRANSFER TITLE TO LAND AND BUILDING TAX").

The problem chosen for the research were : The Obscurity in the procedures and the handling of objections in the Directorate General of Taxes yet, for answering their request; The tax payers obscurity submitted the Objection for Transfer of title to Land and Building Tax, Concerning to what ?. And the obscurity in the procedures for handling of appeal in Judicial Body for Taxation Conflict; lot of loop holes in the Government Regulation Number 27; 1996 Income Tax article 25 final and Transfer Title to Land and Building Tax. The purposes of the research were to analyze the procedures handling and appeals of Tax Object Sales Value and of objections in the Directorate General of Taxes on Tax Object Sales Value of Land and Building Tax related to income Tax article 25 final; To analyze the procedure of handling objections and appeals of Tax Object Sales Value and Transfer Title to Land and Building Tax. Knowing about loop holes of Government Regulation Number 27, 1996 regarding Income Tax article 25 final, and Law Number 21, 1997 regarding Transfer Title to Land and Building Tax.

The method applied the research was : Qualitative method be completed with normative are used for the first and the second problem, and form the character, it is a decriptive research namely a research carried out to do discribe the procedures and the handling of objection and Appeal on Tax object sales value of Land and Building Tax and Transfer Title to Land and Building Tax.

The data used for the research were the primary data, taken from Land and Building Tax Service Office, from Directorate of Land and Building Tax, from Judicial Body for Taxation Conflict and also from a few of taxpayers making objection and appeal.

While secondary data were taken from library saources; To analyze the data, it used interactive method. For the third problem, it belonged to normative legal research, it used secondary data that is library sources and others document related to the topic. The data analyze was interpreted sistematically and then presented up to descriptive level.

After research to be done we have the following findings : So many tax payers did not know about the procedures of objection and Appeal on Income Tax article 25 final and Transfer Title to Land an Building Tax and also insufficient Information for the tax payers a bout the constitusional reference of tax obligation. Actually Objection decree and Appeal decree won by Directorate General of Taxes in mayority.

Talking about loop holes of Government Regulation Number 27, 1996 Income Tax article 25 final and Law Number 21, 1997 regarding Transfer Title to Land and Building Tax, it is necessary established "Taxation Rule Committee for Evaluation" to review unfair law Taxation or in appropriate with a current condition. The recomendation of the research were : Need empower Tax Elucidation Office to Socialize the procedure of Objection and Appeal in order to pay taxes smoothly. Registered fee and paid taxes for Appeals should be Reconsidered later on.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmad dan Hidayatnya sehingga thesis ini selesai disusun sesuai dengan rencana.

Untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. H. Purwahid Patrik, SH. selaku Ketua Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu dalam memberikan ijin untuk mengadakan penelitian ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Miyasto, selaku pembimbing dalam penyusunan thesis ini, yang telah banyak memberikan bimbingan dan masukan, sehingga thesis ini dapat selesai.
3. Bapak Drs. Wibowo Raharjo Msc, PJS, Ka. Sub Dit Keberatan dan Pengurangan Direktorat Pajak Bumi dan bangunan Dit. Jen Pajak, yang telah memberikan data yang berkenan selama penelitian berlangsung.
4. Bapak Drs. Subagio Kasmin, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat yang telah memberikan data secukupnya dan dorongan moral; dalam penelitian ini.
5. Bapak Drs. Karmen Manuurung, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan yang telah memberikan data yang diperlukan sesuai yang ada di kantor tersebut.
6. Bapak Drs. Maizar Anwar, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang, yang telah memberikan data yang diperlukan selama penelitian ini di kantor tersebut.

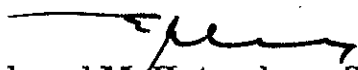
7. Ibu Nur Ilavi SH, Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan KP. PBB Semarang yang telah membantu dalam penelitian ini.
8. Rekan-rekan se-Angkatan Mahasiswa pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
9. Seluruh handai tolan yang telah membantu dalam penyusunan thesis ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua budi baik yang telah diberikan pada penulis.

Akhirnya penulis mengharapkan adanya kritik dan saran demi kesempurnaan penulisan ini.

Semarang, Desember 1998

Penulis

  
( Edward M. Hutagalung, SH )  
NIM. B4A. 096.067

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Abstrak .....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel ... ..	viii
Daftar Lampiran .....	ix
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Permasalahan .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Kegunaan Penelitian .....	12
E. Metode Penelitian .....	13
F. Sistematika Penulisan .....	23
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....	25
A. Tinjauan Secara Umum Pajak.....	25
B. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) .....	35
C. PPH Pasal 25 Final .....	39
D. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	41

E. Tinjauan Tentang Keberatan .....	47
F. Tinjauan Tentang Banding .....	52
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISA .....	58
A. Tata Cara Pengajuan dan Pelaksanaan Keberatan .....	58
B. Tata Cara Pengajuan dan Pelaksanaan Banding .....	74
C. Adanya Kelemahan-Kelemahan (Loop holes) dalam PPH Pasal 25 dan BHPTB .....	91
BAB IV : PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan .....	99
B. Saran .....	101
DAFTAR PUSTAKA .....	104

## DAFTAR TABEL

- Tabel I : Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Keberatan NJOP  
Wilayah KP PBB Jakarta Barat dan KP PBB Jakarta Pusat.
- Tabel II : Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Keberatan NJOP  
Wilayah KP PBB Jakarta Selatan dan KP PBB Semarang.
- Tabel III : Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Keberatan BPHTB  
Wilayah KP PBB Jakarta Selatan dan KP PBB Semarang.
- Tabel IV : Jumlah Surat Pengajuan Banding Sampai Keadaan Desember 1998
- Tabel V : Banding Kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak Yang  
dimenangkan Secara Material.
- Tabel VI : Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan banding ke Badan  
Penyelesaian Sengketa Pajak Wilayah KP. PBB Jakarta Barat, KP.  
PBB Malang dan KP. PBB Surabaya.

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Bagan Pelayanan Satu Tempat
- Lampiran 2 : Formulir Pelayanan Pajak Wajib Pajak (FPWP)
- Lampiran 3 : Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor : 1959 / WPJ.06 / KB.  
02 / 1998 tentang Penyelesaian Keberatan PBB.
- Lampiran 4 : Keputusan Direktur Pajak Nomor : KEP. 001/WPJ.08/KB.01/1998  
tentang Penyelesaian Keberatan Atas Surat Ketetapan BPHTB  
A.n. Ir. Handoyo Setiawain.
- Lampiran 5 : Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP  
002/WPJ.08/KB.01/1998 tentang Penyelesaian keberatan atas Surat  
Ketetapan BPHTB A.n. Sardjono Setiawan.
- Lampiran 6 : Contoh Uraian Banding NJOP PBB Tahun 1995 A.n. Sri Ratu Pasar  
Raya Jl. Pemuda 35 Semarang.
- Lampiran 7 : Ijin Penelitian Dari Universitas Diponegoro Semarang
- Lampiran 8 : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian dari Kantor  
Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara, dan Negara dalam menjalankan tugas rutin, dan pembangunan memerlukan biaya. Biaya tersebut antara lain diperoleh dari penerimaan pajak. Pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan negara, tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur perekonomian. Kebijakan dalam bidang perpajakan yang efektif dapat berperan untuk menjaga keseimbangan ekonomi dan inflasi. Kebijakan dalam bidang perpajakan tersebut mempunyai peranan penting dalam keadilan sosial, alokasi sumber-sumber, distribusi pendapatan dan akumulasi modal. Lebih dari itu, kebijakan perpajakan tersebut, dapat berperan untuk mendidik rakyat berkesadaran politik dan bernegara. Manifestasi dari kesadaran berpolitik dan bernegara adalah kerelaan berkorban untuk kepentingan negara, salah satunya adalah kerelaan membayar pajak (B. Wiwoko, 1991 : 196).

Pemungutan Pajak ada ditangan pemerintah, dan pembuatan peraturan pajak dipersiapkan oleh pemerintah dan diajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat untuk mendapat persetujuannya. Dalam menyusun peraturan pajak, pemerintah dapat memasukan politik yang dikehendakinya. Jadi dalam pembuatan dan pelaksanaan Undang-Undang Pajak, pemerintah akan menggunakan kebijaksanaannya dan menggunakan pajak-pajak tersebut untuk mencapai tujuan tertentu yang sesuai

dengan tujuan pemerintah tertuang didalam GBHN yang mendukung politik pemerintahnya (*fiscal policy*).

Penerimaan dalam negeri terdiri dari penerimaan Migas dan Non Migas sedangkan penerimaan Non Migas sebagian besar merupakan salah satu alat pemerataan pendapatan. Peranan pajak sebagai alat pemerataan pendapatan ini sangat penting untuk menegakkan keadilan sosial, sebagaimana tercantum dalam Trilogi Pembangunan. Dana yang dipindahkan dari sektor swasta ke sektor pemerintah dipergunakan untuk membiayai proyek terutama yang dinikmati oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, seperti untuk sarana peribadatan, sarana pertahanan / keamanan, dan sebagainya.

Pelaksanaan sistem perpajakan terus disempurnakan dengan memperhatikan asas keadilan, kemampuan dan manfaat. Kesadaran masyarakat Wajib Pajak terus ditingkatkan, prosedur perpajakan terus disempurnakan dan aparat pajak harus mampu dan bersih. Kebijakan pemerintah perlu diarahkan agar makin mendorong pendayagunaan dan pengembangan sumber daya manusia dan sumber daya alam, merangsang kegiatan ekspor dan perekonomian pada umumnya, serta membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

Di dalam Penjelasan Pasal 31 A UU Pajak Penghasilan No. 10 Tahun 1994 disebutkan bahwa, salah satu prinsip yang perlu dipegang teguh di dalam Undang-Undang Perpajakan adalah diberlakukan dan diterapkannya perlakuan yang sama terhadap semua wajib pajak atau terhadap kasus-kasus dalam bidang perpajakan yang hakekatnya sama, dengan berpegang pada ketentuanperundang-undangan yang

berlaku. Karena itu setiap kemudahan dalam bidang perpajakan jika benar-benar diperlukan harus mengacu pada kaidah diatas dan perlu dijaga agar di dalam penerapannya tidak menyimpang dari maksud dan tujuan diberikannya kemudahan tersebut. Tujuan dan maksud diberikannya kemudahan terutama untuk berhasilnya sektor-sektor kegiatan yang berprioritas tinggi dalam skala nasional, khususnya pengolahan ekspor. Selain itu kemudahan ini dapat pula diberikan untuk mendorong perkembangan daerah terpencil, seperti yang banyak terdapat di Kawasan Timur Indonesia, dalam rangka pemerataan pembangunan.

Dalam pemungutan pajak dikenal asas "*The Four Maxims*" dari Adam Smith, yaitu (Broto Dihadjo R. Santoso, 1995:28) :

- a) Pembagian tekanan pajak diantara subyek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuan yaitu seimbang dengan penghasilan yang dimilikinya masing-masing, dibawah perlindungan pemerintah. Dalam asas "*equality*" ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi diantara sesama wajib pajak, artinya dalam keadaan yang sama, para wajib pajak dikenakan pajak yang sama pula.
- b) Pajak yang harus dibayar oleh seseorang harus terang (*certain*) dan tidak mengenal kompromi (*not arbitrary*). Dalam asas "*certainty*" ini, kepastian hukum yang dipentingkan adalah yang mengenai subyek, obyek, besarnya pajak dan juga ketentuan mengenai waktu pembayarannya.
- c) "*Every tax ought to be believed at the time, or in the manner, in which it is most likely to be convenient for the contributor to pay it*". Teknik pemungutan pajak

yang dianjurkan ini menetapkan bahwa hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan.

- d) *"Every tax ought to be contrived as both to take out and to keep out of the pockets of the people as little as possible over and above what it brings into to public treasury of the state"*. Asas efisiensi ini menetapkan bahwa pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya, biaya pemungutan jangan melebihi pemasukan pajaknya.

Fungsi pajak sebenarnya bukan semata-mata untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam Kas Negara, melainkan juga dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu.

Keberhasilan negara untuk memungut pajak, diharapkan dapat meningkatkan penerimaan negara setelah menurunnya penerimaan negara dari minyak dan gas bumi. Namun harus diingat dalam upaya memungut pajak dari wajib pajak dituntut ketelitian dan kebenaran administrasi dari Dit. Jend Pajak. Hal ini berkaitan dengan adanya upaya dari wajib pajak yang tidak menerima atau tidak puas antara lain terhadap :

- a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (SPPT PBB)
- b. Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (Ket. NJOP PBB)
- c. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB)

- d. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBPKBT)
- e. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB)
- f. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBKBN)

Apabila wajib pajak keberatan atas surat ketetapan pajak yang telah ditetapkan atasnya, maka pada tingkat pertama wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kantor Pelayanan Pajak setempat yang menerbitkan surat ketetapan tersebut. Keputusan atas keberatan tersebut diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Pajak setempat yang menerima surat keberatan tersebut atau mungkin juga diterbitkan oleh Direktur Jendral Pajak tergantung pada tingkatan delegasi wewenang yang diberikan oleh Direktur Jendral Pajak (Malimar, 1995 : 3).

Dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jendral Pajak atas suatu :
  - a. Surat Ketetapan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar,
  - b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan;
  - c. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Bangunan Lebih Bayar,
  - d. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terhutang menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan Kurang Bayar atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

- (4) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- (5) Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh pejabat Direktur Jendral Pajak yang ditunjuk untuk itu atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui pos tercatat menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keberatan tersebut bagi kepentingan wajib pajak.
- (6) Apabila diminta oleh wajib pajak untuk keperluan pengajuan keberatan, Direktur Jendral Pajak wajib memberikan keterangan secara tertulis hal-hal yang menjadi dasar pengenaan pajak.
- (7) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Khusus atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) wajib pajak dapat mengajukan keberatan atas SPPT atau SKP dengan ketentuan :

- a. Surat Keberatan ditulis dalam Bahasa Indonesia
- b. Mengemukakan alasan-alasan yang jelas

c. Diajukan dalam jangka waktu tiga bulan sejak diterimanya SPPT/SKP.

Jangka waktu tersebut dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya (*force majeure*). Surat Keberatan dapat disampaikan secara langsung atau melalui Kantor Pos. Bila disampaikan secara langsung wajib pajak mendapat surat tanda terima. Apabila disampaikan lewat pos harus dilakukan dengan surat tercatat. Tanda pengirimannya (*resi*) menjadi tanda bukti penerimaan Surat Keputusan Keberatan tersebut, dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya jumlah pajak terhutang. Apabila surat keputusan ini tidak diberikan, maka keberatan yang diajukan wajib pajak dianggap diterima. (Amin Widjaja Tunggal, 1995 : 193).

Pengajuan keberatan atas "Pembetulan" dari SPPT atau SKP tidak mengenal batas waktu diterimanya SPPT atau SKP tersebut dan hal ini dapat dibetulkan oleh fiskus tanpa permintaan dari wajib pajak, apabila terdapat indikasi kesalahan data, kesalahan perhitungan, kesalahan ketik dan sebagainya dari fiskus sendiri. Proses pengajuan keberatan, tidak menunda kewajiban pembayaran pajak. Jika pembayaran pajak tersebut lebih besar dari jawaban keputusan keberatan, wajib pajak mengajukan restitusi atau kompensasi.

Wajib pajak yang belum puas / tidak menerima atas putusan Direktorat Jenderal Pajak, dengan dilampiri Salinan Surat Keputusan Kantor Pelayanan PBB setempat, dapat mengajukan banding kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak di Jakarta.

Sesuai dengan pasal 18 UU No. 21 Tahun 1997 yang berbunyi :

- (1) Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan dari Surat Keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Selanjutnya dalam pasal 19 UU No. 21 Tahun 1997 menyatakan bahwa, apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2 % sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.

Nilai jual obyek pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak ditentukan melalui kegiatan pendataan atas obyek pajak. Dalam hal ini dapat dipergunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Sedangkan teknik yang digunakan dalam penilaian adalah secara individu atau secara massal. Dengan semakin pentingnya kedudukan NJOP sebagai acuan dalam berbagai jenis kegiatan khususnya yang berkaitan dengan akurasi data obyek pajak dan Nilai Jual Obyek Pajak, terutama setelah berlakunya UU No. 21 / 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maka kegiatan pendaftaran pendataan

dan penilaian obyek dan subyek harus ditingkatkan kualitas maupun kuantitasnya (Kep. Dirjen Pajak No.Kep.04/PJ.6/1998:2).

Menurut Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1996 menyatakan bahwa :

- a. Pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan merupakan pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final diberlakukan bagi orang pribadi. Yayasan atau organisasi yang sejenis, dan wajib pajak badan sehubungan dengan usaha pokoknya di bidang pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan apabila melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya.
- b. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang jumlah bruto nilai pengalihannya kurang dari Rp 60.000.000,00 tidak diharuskan membayar pajak penghasilan saat penandatanganan akta oleh pejabat yang berwenang dimaksudkan untuk memberikan keringanan bagi orang pribadi yang jumlah penghasilannya dibawah penghasilan tidak kena pajak (PTKP), namun apabila yang melakukan pengalihan adalah orang pribadi yang memiliki jumlah penghasilan melebihi (PTKP), maka penghasilan tersebut terhutang pajak penghasilan sebesar 5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan dan bersifat final dan harus dilunasi oleh wajib pajak sendiri sebelum akhir tahun pajak bersangkutan. Kewajiban ini tidak termasuk pengalihan hak atas tanah dan

bangunan kepada pemerintah serta pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan syarat khusus.

- c. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi sebelum 1 Januari 1995 dan belum melaporkan penghasilan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan yang terhutang sebesar 5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan atau sebesar 2 % dari jumlah bruto nilai pengalihan bagi yang telat membayar Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994, dan pelunasan pajak penghasilan tersebut bersifat final.

Yang menarik perhatian para cendekiawan adalah seringnya berubah peraturan-peraturan pajak, sebagai akibat dari perubahan yang terdapat pada kehidupan ekonomi dalam masyarakat dimana perubahan ini mengharuskan pengubahan peraturan-peraturan pajaknya. Demikian juga halnya dengan negara-negara yang telah maju dalam mengatur pajaknya, telah dapat menyesuaikan segala aparaturnya dengan kebutuhan masyarakat untuk secepat-cepatnya bereaksi terhadap segala perubahan, terutama yang termasuk dalam lapangan perekonomian (Broto Dihadjo R. Santoso, 1995 : 2).

Fraksi Karya Pembangunan mengharapkan agar pemerintah secara bersungguh-sungguh dapat mengintensifkan pemungutan PBB dan BPHTB sesuai ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Dilain pihak perlu meningkatkan koordinasi dengan pemerintah daerah guna optimalisasi penerimaan

dan meminimalisasi keresahan masyarakat (Majalah Berita Pajak, 1998 No. 1377 : 4).

## **B. Permasalahan**

1. Apabila wajib pajak berpendapat bahwa Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak (*tax base*) atas penjualan tanah dan atau bangunan, PPh Pasal 25 tidak sebagaimana mestinya maka wajib pajak dapat mengajukan keberatan pada Direktorat Jenderal Pajak. Permasalahannya adalah mengapa wajib pajak masih kurang jelas dalam mengajukan keberatan atas Nilai Jual Obyek Pajak ?
2. Apabila wajib pajak berpendapat bahwa, Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan pajak atas perolehan atau mutasi tanah dan bangunan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak wajar, maka wajib pajak akan mengajukan keberatan pada Direktorat Jenderal Pajak. Dalam hal ini wajib pajak belum jelas mengajukan keberatannya ditujukan terhadap apa, dan bagaimana tata caranya ?. Serta apabila wajib pajak tersebut masih belum puas atas putusan keberatan dari Direktur Jenderal Pajak bagaimana pula tata cara mengajukan surat banding kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak di Jakarta ?
3. Adanya kelemahan-kelemahan (*loopholes*) dalam PP 27 tahun 1996 PPH Pasal 25 final dan BPHTB yang harus segera dapat diatasi. Dimana kelemahan-kelemahan dari PP. 27 tahun 1986 tentang PPH pasal 25 final dan BPHTB tersebut ?

Untuk menghindari penulisan yang tidak relevan dan menyimpang dalam permasalahan tulisan ini, maka penulis hanya membatasi permasalahannya pada jenis PPH Pasal 25 dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan termasuk ketentuan-ketentuan yang terkait dengan masalah tersebut.

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebagai suatu karya ilmiah, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis tentang ketentuan keberatan pada Direktorat Jendral Pajak atas NJOP PBB PPH Pasal 25 sebagai akibat penjualan tanah dan atau bangunan.
2. Untuk menganalisis tentang pengajuan keberatan atas Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai akibat dari pembelian tanah dan atau bangunan dan menganalisis tata cara pengajuan banding oleh wajib pajak kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak di Jakarta.
3. Untuk mengetahui kelemahan-kelemahan PP 27 Tahun 1996 tentang PPH Pasal 25 dan UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini :

1. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, sebagai bahan untuk menyusun kebijakan perpajakan, khususnya penentuan NJOP PBB dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pengetahuan di bidang Ilmu Pengetahuan Hukum pada umumnya dan Hukum Pajak pada khususnya.
3. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah kepustakaan di bidang karya ilmiah.

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu mengungkap dan memberi penjelasan bagaimana ketentuan hukum pajak dapat memberi gambaran tentang tata cara pengajuan keberatan dan banding dari wajib pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mengungkapkan adanya kelemahan-kelemahan dari undang-undang tersebut. Untuk mencapai penelitian ini adalah dengan menganalisis tatacara dan pelaksanaan keberatan pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan berkaitan dengan NJOP sebagai dasar pengenaan PPH Pasal 25 final dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta menganalisis tata cara pengajuan banding kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak di Jakarta.

##### **1. Pendekatan Masalah**

Berdasarkan masalah dan tujuan penelitian diatas, maka penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan pendekatan yang bersifat yuridis normatif yang dilengkapi dengan pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis (*sociological research*). Pendekatan ini digunakan untuk menelaah

hubungan aspek hukum dengan aspek non hukum dalam melihat bekerjanya hukum dalam kenyataan.

Metode kualitatif ini digunakan dengan berberapa pertimbangan yaitu :

- (a) Menyesuaikan dengan kenyataan ganda.
- (b) Menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden.
- (c) Lebih peka dan dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi (Lexi J. Maleong, 1994 : 5).

Bila ditinjau dari sudut sifatnya, maka penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara lengkap ciri-ciri dari suatu keadaan, perilaku pribadi dan perilaku kelompok serta menentukan suatu gejala, dan penelitian ini tanpa didahului hipotesis (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988 : 15).

Kegiatan deskriptif ini, tidak hanya terbatas pada pengolahan data dan penyusunannya, akan tetapi yang lebih penting adalah analisis dan interpretasi data yang telah didapat agar dapat diketahui maksudnya. Dalam pelaksanaannya penelitian ini, merupakan suatu penelitian lapangan. Jadi dengan demikian penelitian ini dapat memecahkan permasalahan tentang bagaimana tatacara pelaksanaan keberatan.

Dalam penelitian kualitatif, dapat pula peneliti sendiri atau dengan bantuan orang lain merupakan alat pengumpulan data utama . Hal itu dilakukan karena, jika memanfaatkan alat yang bukan manusia dan mempersiapkannya terlebih dahulu sebagai yang lazim digunakan dalam penelitian klasik, maka sangat tidak mungkin untuk mengadakan penyesuaian terhadap kenyataan-kenyataan yang ada dilapangan. Hanya manusia sebagai alat dapat berhubungan dengan responden atau obyek lainnya dan hanya manusialah yang mampu memahami kaitan kenyataan-kenyataan dilapangan.

Oleh karena itu pada waktu mengumpulkan data dilapangan, peneliti dapat berperan serta dalam kegiatan kemasyarakatan, cara pengumpulan data demikian dinamakan pengamatan berperan serta, (*partcipant observation*) atau "pengamatan terlibat" (Lexi J. Maleong, 1994 : 5).

## 2. Metode Pengumpulan Sampel

a. Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Direktorat PBB dan BPSP.

### b. Sampel

Sampel dalam penelitian ini ditentukan secara purposive dimana tidak semua populasi akan diteliti tetapi dipilih yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan.

c. Responden

Sedangkan yang akan dijadikan responden dalam penelitian ini adalah : Kakanwil VIII DJP, Kepala KP PBB Jakarta Barat, Kepala KP PBB Jakarta Selatan, Kepala KP PBB Semarang Kasi Keberatan KP PBB Semarang serta beberapa wajib pajak yang mengajukan keberatan NJOP PBB dan BPHTB.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini digunakan dua jenis data yaitu :

- (a) Data Primer adalah data yang langsung diperoleh dari lapangan, yaitu dari Badan Penyelesaian Sengketa Pajak di Jakarta, Direktorat PBB di Jakarta, Kantor Pelayanan PBB serta dari beberapa wajib pajak yang mengajukan keberatan atau banding.
- (b) Data Sekunder adalah data yang diperoleh tidak langsung dari lapangan, melainkan dari studi kepustakaan dan dokumen yang ada kaitannya dengan masalah keberatan atau banding dibidang perpajakan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka metode pengumpulan data meliputi :

a. Studi Kepustakaan

Data sekunder adalah data yang diperoleh tidak langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari kepustakaan dan dokumen yang ada kaitannya

dengan masalah yang diteliti (Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985 : 14). Data sekunder ini berupa bahan-bahan kepustakaan seperti literatur hukum dan non hukum, himpunan peraturan perundang-undangan, jurnal atau buletin ilmiah, majalah serta hasil penelitian yang ada kaitannya dengan keberatan atau banding dari wajib pajak.

Data sekunder ini meliputi :

- 1). Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui mengenai suatu gagasan (ide) antara lain :
  - Undang-Undang Dasar 1945.
  - Undang-Undang tentang Perpajakan.
  - Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria.
  - Peraturan Pemerintah yang ada kaitannya dengan permasalahan penelitian.
  - Surat Keputusan Menteri Keuangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
  - Surat Keputusan Dir. Jen Pajak yang ada kaitannya dengan penelitian tersebut.

- Surat Edaran Dir. Jen Pajak yang berkaitan dengan penelitian tersebut.

2). Bahan hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primair dan dapat membantu dalam analisis penelitian ini. Terdiri dari :

- Buku-buku hasil karya para Sarjana
- Hasil-hasil penelitian
- Berbagai hasil seminar yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
- Majalah-majalah.

b. Studi Lapangan

Di dalam studi lapangan alat pengumpul data yang dipergunakan adalah wawancara. Wawancara ini dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya dengan berdasarkan kepada pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang difokuskan. Para responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu atau yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Dari hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran dalam praktek tentang proses penyesuaian keberatan dan banding serta proses penyelesaiannya. Wawancara dilakukan dengan cara terstruktur

maupun mendalam terhadap sumber informasi (responden) seperti : Kakanwil VIII Dit. Jen Pajak, Para Kepala KP. PBB tertentu dan beberapa staf Dit. Jen Pajak. Di samping itu untuk mendapatkan data silang (pembanding), data primer diambil juga dari beberapa wajib pajak yang mengajukan keberatan atas NJOP PBB. Khusus keberatan BP HTB sebagai data silang (referensi), diambil dari 10 wajib pajak. Hasil yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer untuk mendukung data sekunder.

Dalam pengumpulan data dengan melakukan wawancara dan pengamatan. Pengamatan diarahkan pada jenis kegiatan dan peristiwa tertentu yang memberikan informasi dan pandangan yang benar-benar berguna dibimbing oleh kepekaan perasaan pengamat. Berdasarkan arahan kepekaan perasaan tersebutlah dapat mengamati jenis peristiwa, kegiatan atau perilaku tertentu saja.

Dalam melakukan pengamatan setidaknya meliputi 3 elemen utama penelitian, yaitu (Sanafiah Faisal, 1990 : 77) :

- (1) Lokasi tempat suatu situasi sosial itu berlangsung.
- (2) Manusia-manusia pelaku atau faktor yang menduduki status/posisi tertentu dan memainkan peranan-peranan tertentu.

- (3) Kegiatan atau aktivitas para pelaku pada lokasi/tempat berlangsungnya suatu situasi sosial.

#### 4. Metode Analisis

Data yang telah dikumpulkan dengan lengkap, selanjutnya sampai kepada tahap analisis, sehingga data tersebut dapat menjawab segala permasalahan sebagai akibat dari diadakannya penelitian tersebut. Pengertian analisis di sini adalah sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis dengan pendekatan yuridis sosiologis, logis sistematis menuju pada cara berpikir yang deduktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah, sedangkan pendekatan yuridis sosiologis adalah untuk menjelaskan masalah-masalah yang diteliti, dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam kaitannya dengan peraturan hukumnya, serta melihat kehidupan atau kenyataan sehari-hari dalam praktek.

Mengingat data yang terkumpul adalah data kualitatif, maka analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, dengan metode interaktif. Jadi dengan demikian data yang terkumpul akan dapat dianalisis melalui 3 tahap yaitu memilih data, menyajikan data serta menarik kesimpulan. Kegiatan tersebut terus menerus diulang-ulangi sehingga membentuk siklus yang

memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai (H.B. Sutopo, 1991 : 7).

Pekerjaan menganalisis data memerlukan usaha perhatian dan pengorbanan tenaga fisik dan pikiran peneliti. Selain itu masih perlu mendalami kepustakaan guna mengkonfirmasi teori atau untuk menjastifikasikan adanya teori baru, yang barangkali ditemukan.

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditentukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Pengorganisasian dan pengelolaan data tersebut bertujuan menemukan tema dan hipotesis kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substantif (Lexi J. Moleong, 1994 : 103).

Untuk mengetahui adanya kelemahan-kelemahan dalam PP No. 27 tahun 1997 dan UU No. 21 tahun 1997, penelitiannya menggunakan analisis domain relatif menyeluruh, sehingga diharapkan akan memperoleh gambaran yang bersifat menyeluruh tentang pokok permasalahan yang diteliti dan diharapkan nantinya ada perbaikan/perubahan atas kelemahan undang-undang atau peraturan-peraturan tersebut. Setelah data terkumpul, tindakan selanjutnya adalah mengolah data dengan menggunakan pendekatan yang bersifat abstrak teoritis

mencari, memilih dan menghimpun peraturan dan perundang-undangan yang terkait (Maria S.W. Sumardjono, 1989 : 25). Analisa data dilakukan dengan cara interpretasi secara sistematis dan hasilnya dipaparkan sampai taraf deskriptif yang sangat menonjol dalam analisa data di sini adalah secara yuridis normatif.

Obyektivitas penelitian dituntut dengan memilah antara sajian data olahannya dan analisisnya. Lewat olahan data dibuktikan terlebih dahulu reliabilitas dan validitas instrumen atau teknik pengumpulan datanya. Analisis dilakukan setelah terbukti datanya memang valid dan kesimpulan dibuat berdasarkan hasil analisis dan dipilah dari teori, dari data dan dari analisis. Kesemuanya itu untuk menjaga dan sekaligus membuktikan bahwa penelitian ini telah dilaksanakan secara obyektif (Noeng Muhadjir, 1996 : 213).

Hasil analisis terhadap permasalahan dalam thesis ini pada akhirnya akan diformulasikan ke dalam saran yang dapat diharapkan memberikan umpan balik dalam rangka penyusunan kebijakan pemerintah di bidang perpajakan baik nasional maupun internasional.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh tentang isi dari penulisan ini, maka penulis perlu menyiapkan sistematika thesis ini yang

terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab dibagi menjadi sub-sub bab, ditambah dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

Adapun sistematika penulisan ini disusun sebagai berikut :

**Bab I : Pendahuluan**

Dalam bab ini dikemukakan latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan metode yang digunakan dalam penelitian ini serta sistematika penulisan.

**Bab II : Tinjauan Pustaka**

Yang terdiri dari enam sub bab yaitu :

Sub bab pertama tentang Tinjauan secara umum Pajak,

Sub bab ke dua tentang Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Sub bab ke tiga tentang PPH Pasal 25 Final

Sub bab ke empat tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sub bab ke lima tinjauan tentang Keberatan

Sub bab ke enam tinjauan tentang Banding

**Bab III : Hasil Penelitian dan Analisa Data**

Dalam bab ini dibagi menjadi tiga sub bab

Sub bab pertama tentang tata cara pengajuan dan pelaksanaan keberatan

Sub bab kedua tentang tata cara dan pelaksanaan banding dari wajib pajak

Sub bab ketiga tentang adanya kelemahan-kelemahan dari PPH Pasal 25 final dan BPHTB

Bab IV : Penutup

Dalam bab ini terdiri atas Kesimpulan dan Saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Secara Umum Pajak

Masalah pajak sudah ada sejak zaman dahulu kala, dan pajak semula merupakan pemberian dari rakyat kepada rajanya telah berubah menjadi pungutan yang ditetapkan oleh negara. Hal ini disebabkan karena kebutuhan negara akan dana semakin besar untuk memelihara kepentingan negara yaitu mempertahankan negara dan melindungi rakyatnya serta melaksanakan pembangunan.

Sampai saat ini tidak ada batasan pengertian pajak yang sifatnya universal dan dari sudut pandangan yang berbeda, masing-masing sarjana yang melakukan pengkajian pajak memberikan batasan pengertian sendiri-sendiri. Para ahli dalam bidang perpajakan memberikan pengertian atau definisi yang berbeda-beda mengenai rumusan pajak, namun berbagai definisi tersebut mempunyai inti atau tujuan yang sama.

Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan (*tegen prestatie*) yang secara langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum yang digunakan sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara (Rochmat Soemitro, 1987 : 12).

UPT-PUSTAKA-UNDIP

Definisi pajak menurut Anderson W.H : *Tax is compulsory contribution, levied by the state upon persons, property, income and previlages for purpose of defraying the expenses of goverment* (Anderson, 1951 : 21) artinya, pajak adalah pembayaran yang bersifat paksaan kepada negara yang dibebankan pada pendapatan kekayaan seseorang yang diutamakan untuk membiayai pengeluaran negara.

Pajak ditinjau dari segi mikro ekonomi, merupakan peralihan uang (harta) dari sektor swasta/individu ke sektor masyarakat/pemerintah, tanpa ada imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk. Pajak dapat mengurangi pendapatan seorang, dan sudah barang tentu mengurangi daya beli individu, sehingga pajak dapat mengubah pola konsumsi dan pola hidup individu. Uang pajak yang diterima pemerintah dikeluarkan lagi ke masyarakat untuk membiayai, kepentingan umum dan masyarakat, sehingga memberi dampak yang sangat besar pada perekonomian masyarakat (makro ekonomi). Pajak dapat mempengaruhi harga, mempengaruhi pasar, mempengaruhi sistem pengupahan, mempengaruhi pengangguran, mempengaruhi kesejahteraan masyarakat dan sebagainya.

Pada saat ini banyak terdapat aliran yang tidak menyetujui adanya teori-teori untuk memberi dasar keadilan kepada hak negara untuk memungut pajak. Mereka menyandarkan atas dasar pertimbangan praktek seperti pada teori azas gaya beli dan seharusnya tidak menyimpang dari azas keadilan. Hanya apabila sangat diperlukan barulah mereka menunjuk kepada sejarah atau mencarikan dasar keadilan untuk pemungutan suatu pajak tertentu. (Brotodihardjo R. Santoso, 1995 : 36).

Hukum pajak harus dapat memberi jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas, baik untuk negara maupun untuk warganya. Batasan pengertian pajak yang menitikberatkan pendekatan dari segi hukuman ini mempunyai konsekuensi bahwa pemungutan pajak harus didasarkan kepada undang-undang pasal 23 ayat (2) UUD 1945 memberikan pengaturan. "Segala pajak untuk kegunaan kas negara berdasarkan Undang-Undang". Namun mempunyai dasar filosofi yang lebih jauh, yaitu sebagai dasar legitimasi peralihan kebijakan dari sektor privat kepemikiran yang demikian ini, sebenarnya telah diterima secara universal, dalam arti tidak hanya berlaku di Indonesia, tetapi misalnya di Amerika Serikat dengan falsafah yang bunyinya : "*Taxation without representation is Robbery*". Di Inggris dikenal dengan falsafah : "*No Taxation without representation*" (Brotodiharjo R. Santoso, 1995 : 27).

Pajak sebagai salah satu instrumen kebijakan fiskal, maka politik hukum akan memberikan arah kondisi masyarakat yang ingin dicapai. Politik hukum perpajakan yang implementasinya tertuang dalam kebijakan publik akan menimbulkan dampak yang luas misalnya pembebanan pajak penghasilan akan mempengaruhi pola konsumsi masyarakat, pengeluaran untuk konsumsi dan untuk tabungan, pilihan untuk menabung, penyediaan tenaga kerja dan lain-lain (Guritno Mangun Subroto, 1993 : 264).

Mengingat luasnya dampak perpajakan, maka pembebanan pajak harus mencerminkan keadilan. Prinsip pembebanan pajak harus adil, sebenarnya telah diterima secara universal. Pembebanan pajak secara adil sebenarnya dapat dilihat

dari dua hal, yaitu keadilan dalam hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dengan wajib pajak dan keadilan dilihat dari alokasi beban pajak mensyaratkan agar beban pajak yang harus ditanggung oleh wajib pajak tidak melebihi kemampuannya untuk membayar pajak. (*Ability to pay*).

Teori yang melakukan pengkajian pembebanan terhadap individu adalah teori kewajiban pajak mutlak dari *Otto Van Gierke*, yang mengatakan bahwa negara itu merupakan suatu kesatuan yang didalamnya setiap warga negara terikat. Tanpa adanya organ-organ atau lembaga maka individu tidak mungkin dapat hidup, lembaga tersebut karena memberi hidup kepada warganya, dapat membebani setiap anggota masyarakatnya dengan kewajiban-kewajiban, antara lain kewajiban membayar pajak, kewajiban ikut mempertahankan hidup negara dan sebagainya. Lembaga selaku organ, mempunyai kekuatan terhadap anggota masyarakat yang mutlak, dan sebaliknya anggota masyarakat mempunyai kewajiban mutlak, antara lain pajak tidak dapat ditawar lagi. Berdasarkan pemikiran demikian maka pemungutan pajak walaupun membebani individu, dapat dibenarkan (Rochmat Soemitro, 1986 : 31).

Hukum pajak dapat dibagi dalam hukum pajak formal dan hukum pajak material. Dengan adanya *tax reform*, ketentuan hukum pajak formal dimuat dalam undang-undang tersendiri, yaitu UU No. 6 tahun 1983 yang telah diperbaharui dengan UU No. 9 tahun 1994. Hukum pajak formal memuat ketentuan-ketentuan yang mendukung ketentuan hukum pajak material, yang diperlukan untuk melaksanakan/merealisasikan ketentuan hukum material. Undang-undang tentang

Ketentuan Umum Perpajakan (KUP) tersebut memuat ketentuan yang berlaku untuk semua pajak, baik pajak langsung maupun pajak tidak langsung.

Apabila undang-undang pajak khusus akan menyimpang dari ketentuan hukum formal dalam KUP, dapat saja dan hal ini harus dianut dalam UU Pajak yang bersangkutan. Hal-hal yang digolongkan dalam ketentuan hukum formal antara lain adalah mengenai :

1. Surat Pemberitahuan
2. Surat Ketetapan Pajak
3. Surat Tagihan
4. Pembukuan
5. Surat Keberatan / Minta Banding
6. Pembayaran / Penagihan pajak
7. Cara Menghitung Pajak
8. Sanksi Administratif
9. Ketentuan Hukum Pidana
10. Penyidikan dan lain-lain.

Di samping itu masih ada lagi undang-undang yang memuat ketentuan hukum pajak formal yaitu UU No. 19 tahun 1997 tentang "Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa". Peraturan ini mengatur tentang penagihan dengan surat paksa, sita, sandera, daluwarsa dan segala sesuatu yang bertalian dengan itu. Lebih lanjut ketentuan formal itu dilengkapi dengan peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah atau Keputusan Menteri Keuangan atau

Keputusan Direktur Jendral Pajak. Karena ketentuan hukum formal sudah diatur secara terpisah dalam UU No. 6 tahun 1983 yang diperbaharui dengan UU No. 9 Tahun 1994 maka dalam UU Pajak yang bersangkutan, hanya dimuat ketentuan-ketentuan hukum material yaitu mengenai subyek pajak, wajib pajak, obyek pajak dan tarif. Dalam UU dapat juga dimuat hukum formal, jika ketentuan ini menyimpang dari ketentuan umum hukum pajak formal yang diatur dalam KUP. Sebagai contoh, dalam KUP ditentukan bahwa surat pemberitahuan (SPT) harus diambil sendiri oleh wajib pajak, diisi, dihitung dan dibayar sendiri, sedangkan pada Pajak Bumi dan Bangunan hal ini tidak berlaku tetapi berlaku ketentuan lain, sehingga ketentuan hukum pajak formal ini harus diatur tersendiri dalam UU PBB.

Ketentuan hukum formal yang berlaku untuk pajak-pajak adapula yang dimuat dalam UU lain seperti ketentuan tentang sanksi pidana, ketentuan tentang sanksi administratif yang berlaku bagi para pejabat yang melanggar ketentuan formal hukum pajak. Hal itu tidak diatur lagi dalam UU KUP melainkan cukup dengan menunjuk kepada pasal-pasal UU lain itu, seperti umpamanya sanksi untuk pemerasan, penyuapan yang dilakukan dalam bidang perpajakan, sanksi bagi pejabat yang melanggar rahasia jabatan dan sebagainya.

Fiskus diwajibkan untuk merahasiakan segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan oleh wajib pajak kepadanya, maksudnya adalah :

- a. Untuk melindungi kepentingan wajib pajak karena ia telah membuka / memperlihatkan buku-bukunya dan juga catatan-catatan lainnya kepada fiskus.

Jadi kepercayaan yang telah dicurahkan kepada fiskus itu tidak boleh dihianati,

tidak boleh disalahgunakan oleh fiskus dengan cara, misalnya meneruskan / memberitahukan kepada pihak lain, sebab dapat menimbulkan kerugian bagi wajib pajak.

- b. Fiskus dapat menolak setiap permintaan dari manapun, swasta maupun instansi-instansi pemerintah kecuali atas persetujuan Menteri Keuangan guna kepentingan pengadilan.
- c. Dalam membuat Undang-Undang si pembuat harus sudah memperhatikan segala sesuatu yang berpokok pangkal kepada keadilan. Walaupun demikian adakalanya terdapat sesuatu hal yang belum terpikirkan olehnya pada waktu membuat undang-undang tersebut sehingga berakibat kurang adil dalam pelaksanaan Undang-Undang Pajak.

Dalam hal pelaksanaan peraturan-peraturan pajak bertentangan ataupun akan bertentangan dengan kepentingan umum, atau menyebabkan ketidakadilan yang besar, maka keadilan dapat dikembalikan (dipulihkan) dengan adanya "Ordonansi keadilan" yang mengatur tentang kekuasaan Presiden untuk mengembalikan atau membebaskan pajak Peraturan ini termuat dalam Staatblad 1929 No. 187 yang diubah dalam staatblad 1940 No. 226. Hanya perlu dicatat bahwa prosedurnya sangat berbelit-belit (Brotodihardjo R. Santoso, 1995 : 40).

Kepastian hukum dan kesebandingan merupakan dua tugas pokok daripada hukum. Walaupun demikian seringkali kedua tugas tersebut tidak dapat ditetapkan sekaligus secara merata. Hal ini misalnya ditegaskan pula oleh seorang tokoh sosiologi yaitu Max Weber yang membedakan *Substantive rationality* dari formal

*rationality*. Dikatakannya bahwa sistem Hukum Barat mempunyai kecenderungan untuk lebih menekankan pada segi formal *rationality*, artinya penyusunan secara sistematis dan ketentuan-ketentuan semacam itu, seringkali bertentangan dengan aspek-aspek dari Substantif, yaitu kesebandingan bagi warga masyarakat secara individual (Soerjono Soekanto, 1988 : 16).

Dalam masyarakat akan dijumpai suatu perbedaan antara pola-pola perikelakuan yang berlaku di dalam masyarakat dengan pola-pola perikelakuan yang dikehendaki oleh kaidah-kaidah hukum. Adalah suatu keadaan yang tak dapat dihindarkan bahwa kadang-kadang timbul suatu ketegangan sebagai akibat perbedaan-perbedaan tersebut di atas. Sudah tidak asing lagi bagi kita, bahwa betapa banyaknya perundang-undangan pada zaman kolonial dulu yang tidak kena pada sasarannya sedangkan Undang-Undang Perpajakan telah diadakan reformasi dan setiap saat dapat disesuaikan dengan perkembangan yang terjadi di dalam masyarakat untuk diadakan perubahan-perubahan seperlunya. Hukum dapat dikatakan tertinggal, apabila hukum tersebut tidak dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pada suatu waktu dan tempat tertentu.

Secara khusus tentang Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijelaskan hal-hal sebagai berikut :

a. Obyek Pajak

Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan / atau bangunan kecuali :

- Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum.
- Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau sejenis.

- Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak.
- Digunakan untuk perwakilan diplomatik berdasarkan asas timbal balik.
- Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi Internasional.

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan / atau perairan.

b. Subyek Pajak

Adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan / atau memperoleh manfaat atas bangunan.

c. Dasar Pengenaan Pajak (*Tax base*)

Adalah besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atas bumi dan bangunan.

d. Besarnya Pajak

Adalah Tarif Pajak x Nilai Jual Kena Pajak x Nilai Jual Obyek Pajak =  $0,5 \% \times 20 \% \times \text{NJOP} = 0,1 \% \times \text{NJOP}$ .

e. Tahun pajak

Adalah jangka waktu satu tahun takwin menurut keadaan tanggal 1 Januari tahun berjalan.

f. Dasar Penagihan Pajak

Adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP) dan Surat Tagihan Pajak (STP).

g. Pejabat yang dalam jabatannya berkaitan langsung dengan obyek pajak mempunyai kewajiban melaporkan yaitu :

- Camat PPAT
- Notaris PPAT
- Dinas Tata Kota
- Balai Harta Peninggalan
- Balai Pertanahan nasional (BPN).

h. Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Pusat yang sebagian besar diserahkan ke Pemerintah Daerah. Pengenaannya berdasarkan nilai jual tergantung kepada harga pasar.

*The property tax is an important revenue source for local governments. Property is the object that is taxed, and property value is the common basis for distributing the ad valorem property tax burden among the owners of property in a community (Arlo Woolery, 1989 : 17).*

Artinya Pajak kekayaan (PBB) adalah sumber pendapatan penting bagi Pemerintah Daerah dan kekayaan adalah merupakan obyek pajak serta nilai kekayaan adalah dasar kebersamaan pendistribusian kekayaannya membayar pajak daripada pemilik di dalam pergaulan masyarakat.

Jika wajib pajak mengajukan keberatan dan permohonannya dikabulkan maka akan terjadi kelebihan pembayaran pajak. Untuk itu hak wajib pajak harus dikembalikan pemerintah. Kelebihan tersebut dapat dikembalikan melalui restitusi, kompensasi dengan utang pajak lainnya atau disumbangkan kepada negara.

## B. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Nilai jual obyek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, artinya tidak dipengaruhi oleh adanya hubungan istimewa antara si penjual dan si pembeli. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli maka nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau melalui nilai perolehan baru atau nilai jual obyek pajak pengganti.

Nilai dapat diartikan sebagai suatu makna atau arti (*worth*) suatu barang. Nilai biasanya dinyatakan dalam satuan uang (*monetary unit*). Dalam perkembangannya istilah "Nilai" biasanya tidak berdiri sendiri tetapi menyatu dalam suatu istilah yang lebih spesifik seperti, Nilai Pasar (*Market Value*), Nilai Guna (*Use Value*), Nilai Tukar (*Value in Exchange*) dan sebagainya. Sementara itu dibidang penilaian tanah dan bangunan istilah yang paling sering digunakan adalah "Nilai Pasar" atau *Market Value* (Dirjen Pajak, Modul Penilaian, 1997 : 1).

Nilai Pasar dapat didefinisikan sebagai berikut :

### (1) Webster

*" A Price at which both buyers and sellers are willing to do business".*

Artinya suatu harga dimana baik pembeli maupun penjual berkehendak melakukan transaksi.

### (2) *Random House Dictionary at the English Language, Market Value is what a property can be sold for on open market.* Artinya harga yang mungkin dari suatu obyek jika dijual pada pasar terbuka.

(3) *American Institute of Real Estate Appraisers. "The most probable price, as a spesified date, in cash, or in terms, equivalent to cash, or in other precisely revealed terms, for which the spesified property rights should sell after reasonable exposure in competitive market under all condition requisite to fair sale, with buyer and seller each acting prudently, knowledgeably and for self interest, and assuming that neither is under undue duress"*. Artinya harga yang paling memungkinkan, pada suatu waktu tertentu dalam bentuk uang atau dapat disamakan dengan uang, dimana penjualan obyek tersebut dilakukan melalui suatu penawaran dalam waktu yang mencukupi pada suatu pasar kompetitif yang memungkinkan terjadinya transaksi yang wajar, dimana penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan hati-hati / bijaksana, mempunyai pengetahuan yang mencukupi tentang obyek yang dijual / dibeli serta keduanya tidak dalam paksaan dalam melakukan transaksi.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa nilai pasar adalah harga dari suatu transaksi yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi
- b. Dalam keadaan pasar terbuka
- c. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencukupi.
- d. Jangka waktu penawaran mencukupi.
- e. Pembelian / penjualan istimewa diabaikan.

Faktor-faktor yang menciptakan nilai adalah :

a. Kegunaan (*Utility*)

Kemampuan suatu produk untuk memuaskan keinginan, kebutuhan dan selera manusia. Suatu benda akan mempunyai nilai apabila benda tersebut mempunyai kegunaan untuk memenuhi suatu keperluan.

b. Kelangkaan (*scarcity*)

Barang/produk yang tersedia dalam jumlah terbatas akan menjadikan benda tersebut bernilai.

c. Keinginan permintaan (*desire demand*)

Adanya kebutuhan untuk memiliki / mendapatkannya. Permintaan terhadap suatu benda menunjukkan bahwa benda tersebut mempunyai nilai.

d. Dapat dipindah milik (*transferability*)

Jika suatu benda tidak dapat dipindah milik, maka benda tersebut tidak dapat memenuhi minat seseorang untuk memilikinya.

Agar suatu benda memiliki nilai, maka faktor-faktor di atas harus dipenuhi secara bersama-sama. Dipenuhinya salah satu atau beberapa faktor saja belum menjamin suatu benda / produk tersebut mempunyai nilai. Sebagai contohnya adalah, udara yang selalu kita hirup setiap hari, udara mempunyai kegunaan yang sangat besar, tetapi karena jumlahnya yang hampir tidak terbatas dan tidak dapat dipindah milik, maka udara tidak mempunyai nilai diukur dengan uang (Dirjen. Pajak, Modul Penilaian, 1997 : 3).

Harga, Biaya, Nilai adalah suatu istilah yang saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya, oleh karena itu sering terjadi, salah penafsiran ketiga istilah tersebut.

Biaya (*Cost*) adalah sejumlah uang yang dikeluarkan (dibelanjakan) untuk mendapatkan atau mengadakan sesuatu. Contoh, untuk mewujudkan sebuah rumah, dikeluarkan sejumlah uang untuk membeli tanah, membeli bahan material, upah pekerja, perijinan dan lain-lain. Sejumlah uang yang telah dikeluarkan itu disebut biaya (*cost*).

Harga (*price*) adalah sejumlah uang yang dibayar dalam suatu transaksi untuk mendapatkan suatu benda / produk. Seseorang mungkin telah membangun rumah dengan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 150 juta selanjutnya ia menjualnya pada harga Rp. 175 juta mungkin saja seseorang telah mengeluarkan biaya Rp. 160 juta untuk membangun rumah dan selanjutnya rumah tersebut hanya terjual pada harga Rp. 145 juta.

Nilai (*value*) adalah harga yang sepenuhnya dibayar oleh pembeli atau diterima oleh penjual dalam suatu transaksi. Walaupun mempunyai pengertian yang berbeda, tetapi dalam jumlah nominalnya mungkin saja nilai dan harga adalah sama. Nilai akan sama dengan harga, jika harga yang disepakati dari suatu transaksi memenuhi syarat-syarat dalam nilai pasar wajar. Dalam keadaan lain mungkin nilai dan harga menjadi berbeda, contohnya dalam suatu transaksi yang tidak wajar (ada unsur paksaan, antar famili).

Dalam menghitung perkiraan nilai bangunan maka dibuat Daftar Biaya Komponen Bangunan yaitu suatu daftar berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama, biaya komponen material bangunan dan biaya komponen fasilitas bangunan (Surat Edaran Dirjen Pajak, 1993 No. 65 : 3).

Cara lain untuk mengetahui nilai bangunan diperoleh dengan membandingkan bangunan yang akan dinilai terhadap obyek acuan bangunan-bangunan yang sejenis, kemudian diadakan penyesuaian terhadap faktor-faktor (Chaizi Nasucha, 1995:157)

## B. PPH Pasal 25 Final

Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dikaitkan dengan saat penanda tangan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, pengalihan hak oleh Notaris atau Pejabat yang berwenang atau mengaitkannya dengan pembayaran yang dilakukan oleh bendaharawan atau pejabat pemerintah yang melakukan pembayaran.

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, baik dalam kegiatan usahanya, wajib dibayar atau dipungut pajak penghasilan pada saat terjadinya transaksi tersebut.

Pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dapat dilakukan dengan cara :

1. Penjualan, tukar menukar termasuk ruislag, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bukan pemerintah.

2. Penjualan, tukar menukar termasuk ruislag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus, misalnya penjualan atau pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek rumah sakit umum atau proyek kampus universitas.
3. Penjualan, tukar menukar termasuk ruislag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek-proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lain-lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana alam lainnya dan fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Berdasarkan penjelasan Pasal 11 A ayat 6 PP. No. 27 tahun 1996 disebutkan bahwa : Bagi orang pribadi yang melakukan pengalihan hak sebelum 1 Januari 1995 dan belum melaporkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pengalihan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan 1994 atau sebelumnya serta orang pribadi yang melakukan pengalihan hak sebelum 1 Januari 1996 dan Yayasan atau Organisasi sejenis serta wajib pajak badan, diwajibkan untuk menyeter sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sesuai dengan ketentuan tersebut selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 1996.

Apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan tersebut wajib pajak belum melunasi Pajak Penghasilan dari Penghasilan atas pengalihan hak tanah dan / atau bangunan, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku atas penghasilan tersebut dikenakan Pajak Penghasilan berdasarkan tarif umum berikut sanksi administrasi yang berlaku.

#### **D. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan UU No. 21 tahun 1997 dan mulai berlaku sejak 1 Juli 1998. Pada masa lalu sebenarnya telah ada pungutan pajak ini dengan nama Bea Balik Nama (BBN) atas tanah berdasarkan ordonansi BBN Staatblad 1924 Nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Namun sejak tahun 1961, BBN tidak dipungut lagi karena hak-hak atas tanah titel Barat (sebagai obyek BBN) telah dihapus dan dikonversi dengan hak-hak atas tanah berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UU BPHTB ini disusun dengan memperhatikan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha

Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya, karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak

BPHTB memenuhi syarat yang stabil, potensial, memenuhi kriteria perpajakan, pernah dipungut dan mempunyai dampak distorsi minimal serta sekaligus dapat mengurangi hasrat penguasaan tanah dengan tujuan spekulasi oleh masyarakat (Machfud Sidik, 1997 : 19).

Yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang dapat berupa tanah termasuk tanaman di atasnya, tanah dan bangunan, bangunan. Pemakaian kata perolehan didasarkan atas pertimbangan bahwa pengertian perolehan hak mempunyai cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan peralihan hak. Perolehan hak meliputi baik perolehan hak yang sudah ada melalui pemindahan hak maupun perolehan hak baru melalui pemberian hak baru. Sedangkan peralihan hak pada hakekatnya hanya mencakup beralihnya hak yang sudah ada melalui pemindahan hak.

Khusus untuk perolehan hak atas tanah karena hibah wasiat, pada umumnya penerima hibah wasiat adalah orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga atau orang pribadi yang tidak mampu dan merupakan penghargaan dari pemberi hibah wasiat kepada penerima hibah wasiat, maka untuk memberikan rasa keadilan, besarnya pengenaan BPHTB karena hibah wasiat diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Hibah Wasiat menetapkan bahwa besarnya BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah wasiat adalah :

1. 0 % dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila penerima hibah wasiat masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas dan ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami / istri pemberi hibah wasiat.
2. 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila penerima hibah wasiat adalah :
  - a. Orang pribadi selain dari yang dimaksud pada butir 1.
  - b. Badan hukum tertentu yang melayani kepentingan umum dibidang sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan yang kegiatannya semata-mata tidak mencari keuntungan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan maka besarnya BPHTB atas peroleh hak atas tanah dan atau bangunan karena pemberian hak pengelolaan adalah :

1. 0 % dari BPHTB yang seharusnya tertuang, apabila penerima hak pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemda Tk. I dan Tk. II, Lembaga Pemerintah lainnya, dan PERUM Perumnas.

2. 25 % dari BPHTB yang seharusnya terutang, apabila penerima hak pengelolaan selain dimaksud pada butir 1.

UU BPHTB juga menetapkan obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu obyek pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan Diplomatik Konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau pelaksanaan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.

Contoh : bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya) menjadi hak baru, seperti Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh : perpanjangan Hak Guna Bangunan.

5. Karena wakaf
6. Karena warisan
7. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

Dalam pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assesment* maka untuk kesederhanaan dan

memberikan kemudahan bagi wajib pajak, tarif ditetapkan tunggal yaitu sebesar 5 %.

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang diperoleh dari harga transaksi atau nilai pasar obyek pajak. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Nilai pasar obyek pajak adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Harga transaksi digunakan untuk perolehan obyek pajak karena jual beli dan penunjukkan pembeli dalam lelang. Sedangkan nilai pasar obyek pajak digunakan dalam hal tukar menukar, hibah pemasukan dalam perseroan, pemisahan hak, peralihan hak karena putusan hakim dan pemberian hak baru. Namun untuk kepastian hukum, apabila NPOP (harga transaksi atau nilai pasar obyek pajak) tersebut di atas tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP PBB. Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan atas suatu tanah dan / atau bangunan, Menteri Keuangan dapat menetapkan besarnya NJOP PBBnya.

Berdasarkan UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB, memberlakukan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOP TKP) sebesar Rp. 30 juta. Dengan demikian, semua transaksi yang nilai perolehannya kurang atau sampai dengan Rp. 30 juta tidak dikenakan pajak. Besarnya NPOP TKP tersebut dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah, dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan atau bangunan.

Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

NPOPKP adalah NPOP dikurangi dengan NPOP TKP. Sehingga cara penghitungan pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{BPHTB terutang} &= \text{NPOPKP} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{Rp. 30 juta}) \times 5 \%\end{aligned}$$

Apabila dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP PBB, maka cara penghitungan pajaknya adalah sebagai berikut :

$$\text{BPHTB terutang} = (\text{NJOP PBB} - \text{Rp. 30 Juta}) \times 5 \%$$

Agar pelaksanaan UU BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka selain kepada wajib pajak juga kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam UU BPHTB dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban pelaporan bagi pejabat umum dimaksud dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Peraturan Pemerintah tersebut juga mengatur ketentuan bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya untuk memberitahukan terjadinya perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru kepada Kantor Pelayanan PBB, karena pemberian hak baru merupakan obyek BPHTB dan pelaksanaannya tidak dilakukan melalui PPAT atau kantor Lelang.

## E. Tinjauan Tentang Keberatan

Wajib pajak yang merasa tidak puas terhadap surat ketetapan pajaknya, pada tahap pertama dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jenderal pajak, melalui Kantor Pelayanan Pajak setempat. Keberatan diajukan dalam waktu tiga bulan sejak tanggal Surat Ketetapan, dengan cara tertulis, menggunakan bahasa Indonesia, mencantumkan alasan-alasan dan pembuktian ketidakbenaran surat ketetapan pajak tersebut serta mencantumkan pajak yang terhutang menurut perhitungan wajib pajak. Apabila ternyata batas waktu tiga bulan itu tidak dapat dipenuhi oleh wajib pajak, karena keadaan diluar kekuasaan wajib pajak (*force majeure*), maka tenggang waktu selama tiga bulan tersebut masih dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang oleh Direktur Jenderal Pajak. Pengajuan keberatan, tidak menunda pembayaran pajak.

Tanda bukti resi penerimaan surat keberatan sangat diperlukan untuk memenuhi ketentuan formal. Diterima atau tidaknya hak mengajukan surat keberatan, tergantung dipenuhinya ketentuan batas waktu sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang, yang dihitung pada saat mulai diterbitkan sampai saat diterimanya surat keberatan tersebut. Tanda bukti atau resi penerimaan itu oleh wajib pajak dapat juga digunakan sebagai alat kontrol baginya untuk mengetahui sampai kapan batas waktu dua belas bulan terhadap surat ketetapan atas diajukannya surat keberatan tersebut. Tanda bukti / resi penerimaan tersebut suatu saat diperlukan untuk memastikan bahwa keberatannya dikabulkan, apabila dalam

jangka waktu satu tahun wajib pajak tidak menerima surat balasan dari Direktur Jenderal pajak atas keberatan yang diajukannya.

Dalam suatu surat keberatan, hanya dapat diajukan untuk satu jenis pajak dan satu tahun pajak saja. Surat keberatan tidak harus ditulis di atas kertas bermaterai, dan kalau yang mengajukan keberatan orang lain, maka harus dilampirkan surat kuasa yang dibuat di atas kertas segel Rp. 2000,- dan kuasanya dapat menandatangani surat keberatan atas nama wajib pajak. Jika pengiriman surat keberatan melalui pos tercatat, maka tanggal pada resi penerimaannya dapat dijadikan tanda bukti penerimaan surat keberatan tersebut.

#### 1. Keberatan atas SPPT PBB

Keberatan ini diajukan karena dua hal :

- a. Bila wajib pajak merasa bahwa besarnya pajak terhutang pada SPPT atau DHKP yang diterima dari kantor Pelayanan PBB tidak sesuai dengan keadaan obyek pajak yang sebenarnya. Hal ini terjadi karena beberapa kesalahan seperti :
  - Kesalahan pada luas obyek pajak bumi dan atau bangunan
  - Kesalahan klasifikasi obyek pajak bumi dan atau bangunan
  - Kesalahan pada penetapan / pengenaan pajak terhutang.
- b. Bila terdapat perbedaan penafsiran mengenai peraturan perundangan tentang pajak antara wajib pajak dengan aparat pajak (*fiskus*).

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jenderal Pajak Cq. Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat, manakala besarnya pajak terutang yang tercantum dalam SPPT (memuat NJOP) atau SKP (menurut denda) yang diterima dirasakan tidak sesuai dengan keadaan obyek pajak yang sebenarnya. Pengajuan keberatan ini harus memenuhi ketentuan formal. Ketika mengajukan surat keberatan, wajib pajak harus bisa menunjukkan bukti untuk memperkuat alasan atas keberatannya.

Setelah surat pengajuan keberatan diterima, kemudian akan diadakan penelitian mengenai kebenaran persyaratan yang diberikan / ditunjukkan dalam surat pengajuan keberatan. Penelitian atas kebenaran bukti-bukti / persyaratan keberatan yang dipenuhi oleh wajib pajak itu akan menentukan bisa diproses atau tidaknya surat keberatan tersebut.

Untuk memperoleh kejelasan mengenai surat pengajuan keberatan itu bila dipandang perlu Kantor Pelayanan PBB akan dapat melakukan peninjauan langsung atas obyek pajaknya dilapangan. Sebelum dilakukan peninjauan di tempat obyek pajaknya ini terlebih dahulu dikirimkan surat pemberitahuan kepada wajib pajak mengenai akan adanya peninjauan tersebut.

Untuk menyelesaikan keberatan dari wajib pajak ini ada beberapa kategori keputusan atas keberatan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB yaitu :

a. Keberatan diterima seluruhnya

Permohonan keberatan akan diterima secara penuh apabila keberatan yang diajukan oleh wajib pajak terbukti kebenarannya. maka besarnya pajak terhutang akan diadakan pembetulan, sesuai dengan data obyek yang disampaikan.

b. Keberatan diterima sebagian

Permohonan keberatan akan diterima sebagian saja apabila data / bukti-bukti yang disampaikan dalam pengajuan keberatan tersebut hanya sebagian saja yang terbukti kebenarannya. Maka besarnya pajak terutang akan disesuaikan menurut keadaan yang sebenarnya dan pada SPPT dan atau SKP diadakan pembetulan seperlunya.

c. Keberatan ditolak

Permohonan keberatan itu sama sekali ditolak apabila data / bukti yang diajukan oleh wajib pajak tidak memenuhi persyaratan dan tidak terbukti kebenarannya, bila dibandingkan dengan data / bukti-bukti yang diperoleh dari SPOP atau dari instansi pihak lain yang terkait.

d. Menambah besarnya pajak

Apabila data / bukti-bukti yang diajukan oleh wajib pajak itu ketika diadakan peninjauan obyek pajak dilapangan dan dibandingkan dengan data banding yang diperoleh dari instansi lain yang terkait, ternyata menunjukkan

data / bukti mengenai adanya perubahan yang meningkatkan data obyek pajak, maka data / bukti itu akan dipakai sebagai bahan untuk membetulkan data / bukti pada SPPT atau SKP, sehingga bagi wajib pajak yang mengajukan keberatan tersebut besarnya pajak terutang akan bertambah.

## 2. Keberatan atas BPHTB

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jenderal Pajak atas SKBKB, SKBKBT, SKBLB atau SKBN. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama tiga bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhinya karena keadaan diluar kekuasaannya (*force majeure*). Untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, wajib pajak mengajukan permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan menyebutkan jumlah kelebihan pembayaran disertai alasan yang jelas kepada Direktur Jenderal Pajak U.P Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Terhadap permohonan tersebut, Direktur Jenderal Pajak harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama dua belas bulan sejak tanggal surat keberatan diterima.

## **F. Tinjauan Tentang Banding**

Jika wajib pajak merasa kurang puas atau belum dapat menerima keputusan keberatan yang telah diambil oleh Direktur Jenderal Pajak, maka dalam tiga bulan sejak tanggal ditetapkannya keputusan keberatan tersebut, maka wajib pajak dapat mengajukan banding kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP) di Jakarta.

Badan Penyelesaian Sengketa Pajak merupakan Badan Peradilan yang terdiri dari beberapa hakim yang mempunyai tugas memutuskan sengketa pajak yang diajukan kepadanya dan termasuk wewenangnya. Putusan dari Badan Peradilan ini mengikat para pihak, yaitu wajib pajak di satu pihak dan Direktorat Jenderal Pajak dilain pihak. Atas putusan dari Badan Penyelesaian Sengketa Pajak ini, tidak ada saluran hukum lagi untuk meminta kasasi. Suatu hal yang penting pada proses dihadapan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak ini adalah masalah "Pembuktian".

Alat-alat bukti itu antara lain adalah :

- Bukti tertulis
- Bukti oleh saksi
- Dugaan
- Pengakuan
- Sumpah

Yang lazim digunakan adalah bukti tertulis sedangkan saksi dan sumpah jarang diterapkan.

Pengadilan, Kejaksaan, Kepolisian, Badan Perundang-undangan sebagai organisasi yang berdiri sendiri pada hakekatnya mengemban tugas yang sama yaitu mewujudkan hukum atau menegakkan hukum dalam masyarakat. Penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan hukum menjadi suatu kenyataan (Satjipto Rahardjo, 1977 : 17).

Dengan berpegang teguh pada ketentuan-ketentuan pokok yang telah digariskan dalam Undang-Undang No. 9 tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, maka untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan serta untuk mewujudkan peradilan pajak dengan proses yang sederhana, cepat, dan murah, maka dengan Undang-Undang No. 17 tahun 1997 ini dibentuk Badan Penyelesaian Sengketa Pajak yang arah dan tujuan pembentukannya adalah sebagai berikut :

1. Badan Penyelesaian Sengketa Pajak adalah badan peradilan pajak yang mempunyai tugas memeriksa dan memutus sengketa pajak berupa :
  - a. Banding terhadap keputusan pejabat yang berwenang
  - b. Gugatan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan perpajakan di bidang penagihan.
2. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan hukum yang sama dengan Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dengan kepala putusan diberi kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

3. Pengajuan banding atau gugatan ke Badan Penyelesaian Sengketa Pajak merupakan upaya hukum terakhir bagi pembayar pajak dan putusannya tidak dapat digugat ke Peradilan Umum atau ke Peradilan Tata Usaha Negara.
4. Dengan Undang-Undang Sengketa Pajak yang berkedudukan di Ibu Kota Negara, dan dengan kuasa undang-undang ini dapat dibentuk lagi Badan Penyelesaian Sengketa Pajak yang tingkatnya sama di Ibu Kota Negara dan ditempat lain yang pelaksanaan pembentukannya diatur dengan Keputusan Presiden.
5. Pembinaan organisasi, Administrasi dan Keuangan Badan penyelesaian Sengketa Pajak dilakukan oleh Departemen Keuangan.
6. Untuk memberikan pelayanan yang baik dan kepastian hukum kepada pemohon banding atau penggugat, maka pengajuan banding atau gugatan, serta pemeriksaan sampai dengan pelaksanaan putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak ditetapkan jangka waktunya. Apabila putusan sudah diambil dalam jangka waktu yang ditetapkan, banding atau gugatan dikabulkan, sedangkan apabila syarat-syarat formal pengajuan banding atau gugatan tidak dipenuhi, maka banding atau gugatan tidak dapat diterima.
7. Salah satu persyaratan formal pengajuan banding adalah jumlah pajak yang disengketakan dalam keputusan yang dibanding harus dilunasi, dan apabila banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kepada pemohon banding

diberi imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk selama-lamanya 24 bulan atas kelebihan pembayaran pajak.

8. Salah satu persyaratan pengajuan gugatan adalah melunasi biaya pendaftaran.
9. Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Pajak adalah tenaga profesional, yaitu Sarjana yang mempunyai keahlian dibidang perpajakan yang dalam melaksanakan persidangan dibantu oleh Sekretaris Sidang.
10. Pemeriksaan dengan acara cepat dapat dilakukan oleh Majelis atau oleh Anggota Tunggal.
11. Berdasarkan pada sifat kerahasiaan perpajakan, pemeriksaan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Pajak dilakukan dalam sidang tertutup, sedangkan putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.
12. Putusan badan Penyelesaian Sengketa Pajak langsung dapat dilaksanakan tanpa memerlukan lagi keputusan pejabat yang berwenang, kecuali undang-undang mengatur lain.

Pada hakekatnya tempat sidang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak dilakukan di tempat kedudukan, namun demikian dengan pertimbangan untuk memperlancar dan mempercepat penanganan banding atau gugatan, ketua dapat menentukan tempat sidang ditempat lain dalam daerah hukumnya. Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena itu terhadap putusan dimaksud tidak dapat diajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara.

Jadi dengan terbentuknya Badan Penyelesaian Sengketa Pajak untuk pertama kali pada tanggal berlakunya undang-undang ini, maka berdasarkan peraturan peralihan dinyatakan bahwa banding yang diajukan oleh wajib pajak kepada Majelis Pertimbangan Pajak atau Lembaga Pertimbangan Bea dan Cukai yang belum diputus sampai dengan tanggal berlakunya UU BPSP ini, dilimpahkan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak untuk diselesaikan.

Fiskus dalam tugasnya melayani kepentingan Wajib Pajak dituntut adanya profesionalisme yang tinggi dan bersifat kompetitif. Pemerintah adalah penyelenggara layanan dan administrasi negara untuk publik, yang oleh karenanya berkewajiban menyediakan layanan publik kepada anggota masyarakat dengan sebaik-baiknya. Dalam melayani publik yang anggarannya juga menggunakan dana publik Pemerintah tidak bisa seenaknya. Pemerintah berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan setiap sen pengeluaran negara.

Praktek KKN yang selama orde baru sedemikian mengakarnya, sehingga merusak sendi-sendi pengelolaan Pemerintahan yang bersih dan berwibawa. Timbulnya praktek KKN, yang juga terjadi di negara-negara besar seperti AS dan Jepang, karena Pemerintah tidak memiliki pesaing dalam menyelenggarakan layanan publik. Pemerintah memegang monopoli pengelolaan layanan publik, sehingga sering terjadi layanan publik yang diberikan oleh pemerintah kualitasnya tidak sebagus yang diberikan oleh swasta. Misalnya layanan kesehatan yang diberikan oleh rumah sakit swasta jauh lebih baik dari yang diberikan oleh pemerintah. Dalam hal ini aparatur negara harus dapat mempelajari memahami dan menerapkannya

dalam pelayanan kepada masyarakat dan inilah yang disebut Reinventing Government (menemukan kembali Pemerintah).

Undang-undang perpajakan hasil reformasi diharapkan dapat menutup celah adanya kesempatan tawar menawar antara pemungut pajak dengan wajib pajak yang lazimnya dilakukan dalam proses audit untuk menghasilkan angka pajak yang lebih kecil dari seharusnya (Majalah Berita Pajak, 1998 No. 1382 : 3).

Dalam konteks inilah ide menyuntikkan persaingan bisnis ke dalam pengelolaan pajak masih relevan. Jadi jika masuknya swasta bisa menghilangkan proses tawar menawar antara pemungut pajak dengan wajib pajak, sehingga pemasukkan negara dari sisi pajak bisa ditingkatkan, tentu saja kebijakan ini harus segera dipikirkan. Gagasan pengenalan kompetisi ala dunia wira usaha ke dalam penyelenggaraan pemerintahan tentu harus kita sambut dengan baik, karena langkah itu bisa menghasilkan uang negara. Sedangkan gagasan pengelolaan pajak oleh swasta, harus segera dipikirkan setelah reformasi UU Perpajakan selesai.

Dalam kegiatan penyuluhan hukum senantiasa harus didahului dengan penerangan hukum merupakan suatu kegiatan pemberian informasi hukum kepada warga masyarakat secara umum. Yang disampaikan kepada masyarakat adalah, misalnya suatu perundang-undangan yang pada suatu waktu dianggap penting dan harus diketahui masyarakat (Soerjono Soekanto, 1988 : 70).

Menurut Philippe Nonet dan Philip Selznick, ilmu hukum selalu memiliki keterkaitan yang luas dengan berbagai disiplin ilmu konsep abstrak tentang kewajiban hukum, berbicara mengenai perbedaan pemahaman tentang bagaimana hukum itu bekerja dan digunakan.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN ANALISA

#### A. Tata Cara Pengajuan dan Pelaksanaan Keberatan

Setiap surat keberatan yang diajukan oleh wajib pajak atau kuasanya, akan diterima oleh petugas Pelayanan Satu Tempat (PST) Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan memberikan resi (tanda terima) atas permohonan keberatan tersebut setelah terlebih dahulu membubuhi cap (stempel) dan tanggal penerimaan.

Dalam rangka meningkatkan Pelayanan kepada masyarakat Wajib Pajak, Kantor Pusat Direktorat Jendral Pajak, telah menerbitkan Surat Edaran Direktur Jendral Pajak nomor SE-19/PJ-6/1994 tanggal 15 April 1994 yang menyatakan bahwa setiap kantor Pelayanan PBB di wilayah kerja Direktorat Jendral Pajak agar membuat suatu tempat pelayanan yang sudah distandarisasi sebagaimana tertera pada lampiran 1, terlampir. Jadi semua jenis Pelayanan yang diberikan oleh kantor pelayanan PBB kepada masyarakat dikoordinasikan melalui PST tersebut termasuk pelayanan terhadap pengajuan permohonan keberatan atas NJOP PBB dan BPHTB yang disampaikan oleh masyarakat oleh wajib pajak.

Setelah berkas keberatan diterima, maka dilakukan pemeriksaan kelengkapan berkas, apakah telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam SE-19/PJ-6/1994 tersebut. Jika belum lengkap maka diberitahukan secara langsung atau melalui surat untuk dilengkapi kepada wajib pajak atau kuasanya.

Persyaratan yang diperlukan bagi wajib untuk mengajukan keberatannya adalah :

1. Pengajuan Permohonan secara tertulis dalam bahasa Indonesia oleh Wajib pajak atau Kuasanya
2. Didalam permohonan keberatan mengemukakan jumlah pajak terutang menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai dengan alasan-alasan yang benar.
3. Foto Copy SPPT tahun yang bersangkutan.
4. Foto Copy SKBKB atau SKBLB atau SKBN atas BPHTB
5. Keberatan diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan pajak tersebut diatas kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kuasanya.
6. Khusus keberatan atas NJOP PBB diperlukan bukti pendukung yaitu :
  - a. Foto copy KTP, Kartu Keluarga atau identitas lain dari wajib pajak.
  - b. Foto copy bukti pelunasan PBB tahun terakhir.
  - c. Foto copy salah satu surat tanah dan atau bangunan antara lain:
    - Sertifikat
    - Akta jual beli
    - IMB
    - Surat keterangan lurah / Kepala Desa
    - Dokumen lainnya yang sejenis.

Prosedur dan tata kerja dalam penyelesaian keberatan atas pajak terhitung adalah sebagai berikut :

### 1. Penerima Berkas

- a. Menerima, meneliti kelengkapan dari kebenaran berkas wajib pajak.
- b. Mencocokkan data Wajib pajak dengan data yang ada pada Kantor Pelayanan PBB
- c. Mengisi data umum persyaratan pada Formulir pelayanan.
- d. Merekam tanggal dan nomor penerimaan berkas wajib pajak pada komputer dan atau mencatatnya pada buku penjagaan.
- e. Menyerahkan tanda terima berkas kepada wajib pajak
- f. Meneruskan berkas dan Formulir Pelayanan kepada pemroses urusan atau koordinator Tempat Pelayanan untuk diproses lebih lanjut.

### 2. Pemroses Urusan

- a. Menerima berkas dan Formulir Pelayanan dari Penerima Berkas, serta menata usahakannya pada buku penjagaan
- b. Meneliti dan memproses berkas berdasarkan tugas dan wewenang yang ditentukan Kepala Kantor Pelayanan PBB antara lain menyiapkan konsep surat Keputusan penyelesaian keberatan.
- c. Meneruskan berkas yang telah selesai diproses beserta Formulir Pelayanan Kepada Koordinator Tempat Pelayanan.

### 3. Koordinator Tempat Pelayanan

- a. Menerima dan meneliti kebenaran hasil pekerjaan Pemroses Urusan, apabila dipandang perlu, meneruskan kepada seksi terkait atau langsung meneruskannya ke seksi Pengelolaan Data dan Informasi.

b. Menerima, meneliti dan memaraf hasil keluaran berupa : Surat Keputusan Penyelesaian Keberatan yang diterima dari Seksi Pengelolaan Data dan Informasi, serta meneruskannya kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB untuk ditandatangani.

4. Penyampai hasil Keluaran

- a. Menerima hasil pengeluaran yang telah ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB beserta keseluruhan berkas Wajib Pajak.
- b. Mencatat tanggal penyelesaian berkas pada buku penjagaan dan atau merekamnya pada komputer.
- c. Menyampaikan Surat Keputusan Penyelesaian Keberatan berkas SPPT (jika disetujui) kepada wajib pajak dengan menandatangani tanda terima pada Formulir Pelayanan atau meneruskan ke Sub Bagian TU untuk dikirim melalui Pos atau kurir.
- d. Meneruskan berkas kepada seksi keberatan dan pengurangan atau seksi Penerimaan, Penagihan dan keberatan.

Keputusan atas Permohonan Keberatan yang diajukan wajib pajak dapat berupa :

- Menerima seluruhnya
- Menerima sebagian
- Menolak
- Menambah besarnya jumlah pajak yang terhutang

Surat keberatan yang sebagian diterima dan sebagian ditolak maka keputusan dengan tegas menentukan hal-hal mana yang diterima dan hal-hal mana yang ditolak dengan memberikan alasan-alasan penolakan.

Jika dalam waktu dua belas bulan sejak diterimanya surat Keberatan (berdasarkan resi atau tanda terima), Kantor Pelayanan PBB yang bersangkutan tidak memberikan Surat Keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima. Terhadap keputusan yang isinya menerima atas keberatan yang diajukan oleh wajib pajak, baik sebagian maupun keseluruhan, maka kelebihan pembayaran akan dikompensasikan untuk masa pajak tahun berikutnya atau menerima restitusi. Sedangkan keputusan yang menolak keberatan pajak atau bahkan menambah besarnya pajak yang terutang maka wajib pajak diwajibkan untuk melunasi seluruh jumlah pajak yang ditentukan tersebut.

Dalam hal Restitusi dan Kompensasi, persyaratan pengajuan permohonan yang diperlukan oleh wajib pajak adalah sebagai berikut :

1. Permohonan secara tertulis dari Wajib Pajak atau kuasanya dengan mengisi Formulir permohonan yang tersedia.
2. Surat kuasa dalam hal dikuasakan pada pihak lain.
3. Asli SPPT/SKP/STP dan tanda bukti pembayaran PBB tahun yang bersangkutan (untuk PBB).
4. SKBKB, SKBKBT, Akta Notaris PPAT, SSB Asli (untuk BPHTB).
5. Asli surat Keputusan Penyelesaian Keberatan, pemberian pengurangan atau penyelesaian banding.

6. Foto Copy SPPT tahun berikutnya dalam hal kompensasi pembayaran PBB.
7. Foto Copy KTP, Kartu Keluarga atau identitas lainnya dari wajib pajak.

Prosedur dan tata kerja dalam penyelesaian Restitusi / Kompensasi adalah sebagai berikut :

1. Penerima Berkas

- a. Menerima, meneliti kelengkapan dan kebenaran berkas wajib pajak.
- b. Mencocokkan data Wajib Pajak dengan data yang ada pada Kantor Pelayanan PBB.
- c. Mengisi data umum persyaratan pada Formulir pelayanan.
- d. Merekam tanggal dan nomor penerimaan berkas wajib pajak pada komputer dan atau mencatatnya pada buku penjagaan.
- e. Menyerahkan tanda terima berkas kepada wajib pajak.
- f. Meneruskan berkas dan Formulir Pelayanan kepada pemroses urusan atau koordinator tempat pelayanan untuk di proses lebih lanjut.

2. Pemroses Urusan

- a. Penerima berkas dan Formulir pelayanan dari penerima berkas serta menata usahakannya pada buku penjagaan.
- b. Meneliti dan memproses berkas berdasarkan tugas dan wewenang yang ditentukan Kepala Kantor Pelayanan PBB antara lain menyiapkan konsep SKKPP, SPMKP, SPb atau SKP sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Meneruskan berkas yang telah selesai di proses beserta Formulir Pelayanan Kepada Koordinator Tempat Pelayanan.

### 3. Koordinator tempat Pelayanan

a. Menerima dan meneliti kebenaran hasil pekerjaan Pemroses Urusan, apabila dipandang perlu meneruskan kepada seksi terkait atau langsung meneruskannya ke seksi Pengolahan Data dan Informasi.

b. Menerima, meneliti dan memaraf hasil keluaran yang berupa :

Surat Keputusan Kelebihan Pembayaran Pajak (SKKPP), Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak (SPMKP), Surat Pemberitaan (SPb), atau Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang diterima dari Seksi Pengolahan Data dan Informasi, serta meneruskannya kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB untuk ditandatangani.

### 4. Penyampai Hasil Keluaran

a. Menerima hasil keluaran yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB beserta keseluruhan berkas wajib pajak.

b. Mencatat tanggal penyelesaian pada buku penjagaan dan atau merekamnya pada komputer.

c. Menyampaikan SKKPP, SKKPP berikut SPMKP, SPb atau SKP dan SPPT serta STTS asli yang telah digunakan untuk permohonan restitusi / kompensasi kepada wajib pajak dengan menandatangani tanda terima pada formulir Pelayanan atau meneruskan ke Sub Bagian TU untuk dikirim melalui Pos atau kurir.

d. Meneruskan berkas kepada Seksi Penerimaan dan Penagihan atau Seksi Keberatan dan Pengurangan untuk diarsipkan.

Formulir Pelayanan Wajib Pajak (FPWP) adalah suatu sarana untuk mengakomodasi semua permohonan pelayanan dari Wajib Pajak, yang berkaitan dengan administrasi Pajak Bumi dan Bangunan dan BPHTB sebagaimana pada lampiran 2.

Formulir Pelayanan Wajib Pajak :

1. Tanda terima permohonan pelayanan dari wajib pajak berikut berkas pendukungnya.
2. Lembar kerja yang digunakan oleh petugas Tempat Pelayanan dan atau Seksi Teknis terkait yang selanjutnya oleh petugas Seksi PDI akan digunakan untuk mengubah informasi pada basis data PBB dan memproduksi hasil keluaran sesuai dengan jenis pelayanan.

Formulir pelayanan ini digunakan sebagai sarana untuk melayani permohonan Wajib Pajak yang datang langsung ke Tempat Pelayanan dan atau melalui surat. Pada saat menerima permohonan pelayanan dari wajib pajak Petugas Penerima Berkas mengisi halaman pertama FPWP dan memberikan sturk Tanda Terima Berkas kepada Wajib Pajak. Dalam Penyelesaian permohonan pelayanan, Petugas Pemroses Urusan mengisi halaman kedua FPWP dan meminta tanda tangan koordinator Tempat Pelayanan atau Kasi Teknis terkait dan Kasi PDI yang selanjutnya oleh Petugas pada seksi PDI digunakan untuk mengkonfirmasi/ merubah informasi basis data dan memproduksi hasil keluaran sesuai dengan jenis pelayanan. Bagian bawah sebelah kanan digunakan sebagai tanda penyerahan hasil keluaran kepada wajib pajak.

Untuk mengetahui pelaksanaan keberatan dan perhitungan pajaknya atas PPH pasal 25 dan BPHTB dapat dilihat dalam Tabel-tabel serta uraian berikut ini :

**Tabel I**  
**Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Keberatan NJOP**  
**Wilayah KP. PBB Jakarta Barat dan KP PBB Jakarta Pusat**

No. Urut	N a m a	A l a m a t	Nomor Obyek Pajak	Ketetapan (dlm Rp)		Keterangan
				NJOP	(dlm rb.Rp)	
				Sebelum Keberatan	Sesudah SK Keberatan	
1	Sandra Linda Palenewen	Jl. Menteng I No. 25 Jakarta Barat	007.017-0151	280.951 280.951	167.480 167.480	Th. 1998
2	Marwan	Kp. Guji 45 Jakarta Barat	004.005-0135	355.150 355.150	355.150 355.150	Th. 1998
3	Soeradji	Ko. Sandang C.1 Jakarta Barat	001.026-0088	559.312 559.312	346.686 346.686	Th. 1998
4	Hardjono Soekardono, Drs.	Jl. Lejen S.Parman Ko. PLN 9 Jak.Barat	003.024-0183	1.685.371 1.685.371	1.015.371 1.015.371	Th. 1998
5	Padar	Jl. Katalia Timur I 43 Jakarta Barat	006.001-0248	37.120 37.120	6.460 6.460	Th. 1998
6	Irwan Wijayanto	Jl. Pualam VI 140 Jakarta Pusat	003.002-0140	90.480 90.480	63.440 63.440	Th. 1998
7	Lim Thay Ping	Jl. Batu Tulis Raya 57A Jakarta Pusat	004.004-0063	1.147.540 1.147.540	866.965 866.965	Th. 1998
8	Ny. Wong Piong	Jl. Gn. Sahari Bel. 41B Jakarta Pusat	002.014-0021	502.900 502.900	224.670 224.670	Th. 1998
9	Alpino Tabing	Jl. Suwiryoso Jakarta Pusat	004.004-0208	7.276.160 7.276.160	5.289.720 5.289.720	Th. 1998
10	Soen Tjoen Siong	Jl. Batanghari 24 Jakarta Pusat	001.005-0163	730.720	398.539	Th. 1998

Sumber : KP. PBB Jakarta Barat dan KP. PBB Jakarta Pusat

Keterangan :

I. Contoh lokasi Jakarta Barat

1. Ketetapan PBB dalam rupiah, angkanya adalah sama dengan NJOP obyek tersebut dalam ribuan rupiah karena besarnya  $PBB = 1\% \text{ (satu permil)} \times NJOP$ .

2. Dari Tabel I No. Urut 4 dalam wilayah KP. PBB Jakarta Barat dapat dijelaskan bahwa pada tanggal 30 Juni 1998 Wajib Pajak atas nama Drs. Hardjono Soekardono, mengajukan keberatan atas NJOP bumi dan bangunan. Berdasarkan SPPT yang diterima dapat dilihat bahwa NJOP bumi tertulis Rp 600.000 per m<sup>2</sup> sedangkan NJOP bangunan tertulis Rp.429.000 per m<sup>2</sup>. Sdr. Drs.Hardjono Soekardono merasa keberatan atas NJOP tersebut.

Berdasarkan surat keputusan Direktur Jendral Pajak No: 1959/WPJ.06/KB.02/1998 tentang penyelesaian keberatan atas nama Drs. Hardjono Soekardono, maka NJOP bangunan tidak mengalami perubahan (tetap) sehingga PBB yang harus dibayar menjadi Rp. 1.015.371 yang semula Rp. 1.685.371 ( lihat lampiran 3 ).

3. Drs. Hardjono Soekardono menjual rumahnya kepada orang lain sebesar Rp. 1.100.000.000, PPH pasal 25 final yang harus dibayar adalah  $5\% \times Rp.1.100.000.000 = Rp 55.000.000$ .

Jika tidak mengajukan keberatan maka PPH final yang harus dibayar adalah  $5\% \times Rp 1.685.371.000 = Rp. 84.268.550$ . Sehingga PPH yang dibayar menjadi berkurang sebesar  $Rp.84.268.550 - Rp.55.000.000 = Rp.29.268.550,-$

4. Pembeli dari rumah Drs. Hardjono Soekardono dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sebesar  $5\% \times (\text{Rp.}1.100.000.000 - \text{Rp.}30.000.000) = 5\% \times \text{Rp.} 1.070.000.000 = \text{Rp.} 53.500.000,-$  walaupun kenyataannya yang membayar adalah Drs. Hardjono sendiri karena biasanya pembeli tinggal tahu beres saja.

Jika tidak mengajukan keberatan BPHTB yang harus dibayar  $= 5\% \times (\text{Rp.} 1.685.371.000 - \text{Rp.}30.000.000) = 5\% \times \text{Rp.}1.655.371.000 = \text{Rp.} 82.768.550.$

## II. Contoh Lokasi Jakarta Pusat

1. Dari Tabel No. urut 9, Wajib Pajak An. Alpino Tobing Alamat Jl. Suwiryoso NOP. 004. 004-028 mengajukan keberatan atas NJOP bumi sehingga NJOP bumi dari Rp. 3.700.000 per m<sup>2</sup> menjadi Rp. 2.640.000 per m<sup>2</sup>. Dengan keluarnya Surat Keputusan dari Direktur Jenderal Pajak maka Pajak terutang berubah dari semula Rp. 7.276.160 menjadi Rp. 5.289.720.

2. Alpino Tobing menjual rumah tersebut kepada orang lain sebesar Rp. 5.000.000.000 (berdasarkan informasi dari Alpino Tobing).

PPH Pasal 25 final yang harus dibayar adalah  $5\% \times \text{Rp.} 5.289.720.000 = \text{Rp.} 264.486.000.$

Jika tidak mengajukan keberatan maka PPH final yang harus dibayar adalah  $5\% \times \text{R.} 7.276.160.000 = \text{Rp.} 363.808.000$  sehingga PPH yang dibayar menjadi berkurang sebesar  $\text{Rp.} 363.808.000 - \text{Rp.} 250.000.000 = \text{Rp.} 113.808.000.$

3. Pembeli rumah milik Alpino Tobing dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar :  $5\% \times (\text{Rp. } 5.289.720.000 - \text{Rp. } 30.000.000)$   
 $= 5\% \times \text{Rp. } 5.259.720.000 = \text{Rp. } 262.986.000$ . Jika tidak mengajukan keberatan BPHTB yang harus dibayar  $= 5\% \times (\text{Rp. } 7.276.160.000 - \text{Rp. } 30.000.000) = 5\% \times \text{Rp. } 7.246.160.000 = \text{Rp. } 362.308.000$ .

Jadi dengan pengajuan keberatan tersebut BPHTB yang harus dibayar menjadi berkurang yaitu  $\text{Rp. } 362.308.000 - \text{Rp. } 262.986.000 = \underline{\text{Rp. } 99.322.000}$ .

4. Akibat dari pengajuan keberatan atas NJOP tersebut maka PPH pasal 25 final dan BPHTB yang tadinya harus dibayar penuh menjadi berkurang sebesar  $\text{Rp. } 113.808.000 + \text{Rp. } 99.322.000 = \underline{\text{Rp. } 213.130.000}$ .

**Tabel II**  
**Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Keberatan NJOP**  
**Wilayah KP. PBB Jakarta Selatan dan KP PBB Semarang**

No. Urut	N a m a	A l a m a t	Nomor Obyek Pajak	Ketetapan (dlm Rp)		Kete- rangan
				NJOP	(dlm rb. Rp)	
				Sebelum Keberatan	Sesudah SK. Keberatan	
1	PT. NIAZ EMERALD	Jl. Cilandak Tengah 39 Jakarta Selatan	003.015-0380	44.765.830	42.600.000	Th. 1998
2	PT. IDOLA TUNGGAL	Jl. S. Parman Kav. 67 Jakarta Selatan	005.003-0002	296.680.000	292.500.000	Th. 1998
3	PT. BINA MULIA MANUNGGAL	Jl. HR. Rasunasaid Kav. 10 Jakarta Sit.	002.004-0027	46.741.353	44.740.000	Th. 1998
4	PT. INDAH MEGAH SANTOSA	Jl. Arteri Simprug Jakarta Selatan	005.026-0108	92.352.252	86.800.000	Th. 1998
5	Sapuwana Notosaputro, SH	Jl. Sultan Agung 106 Semarang	007-0023	942.941	734.077	Th. 1998
6	Fitz Sondokafolo	Jl. Trangkil Semarang	008-0002	510.300	21.000	Th. 1998
7	Ny. Pamela Puspa Dewi	Jl. Gajah Mungkur Selatan 10 Semarang	002-0004	1.887.836	985.644	Th. 1998
8	Fx. Budihartono Kusuma	Jl. Gajah Mada 120 Semarang	001.0120	6.094.328	6.011.028	Th. 1998

Sumber : KP. PBB Jakarta Selatan dan KP. PBB Semarang

**Keterangan :**

Pada Tabel II untuk wilayah kerja Kp. PBB Jakarta Selatan NJOP yang berubah setelah diajukan keberatan adalah NJOP bangunan saja, sehingga NJOP untuk obyek tersebut menjadi berkurang dan otomatis PPH Pasal 25 serta BPHTB akibat pengalihan milik tersebut menjadi lebih kecil dari semula. Hal yang sama dapat juga kita lihat pada wilayah KP PBB Semarang.

Tata cara penghitungan PPH Pasal 25 dan BPHTB adalah sama dengan tata cara pada keterangan Tabel I.

**Tabel III**  
**Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Keberatan BPHTB**  
**Wilayah KP. PBB Jakarta Selatan dan KP PBB Semarang**

No. Urut	Nama	Alamat	Nomor Obyek Pajak	Ketetapan BPHTB (Rp)		Keterangan
				Sebelum Keberatan	Sesudah SK. Keberatan	
1	2	3	4	5	6	7
1	Paul Handoko / Roslina Ginting	Jl. Swakarsa Blok D6 Jakarta Pusat	003.-0180	56.966.000	56.966.000	Th. 1998
2	Koenradi	Jl. Manggis Blok A/ I A Jakarta Pusat	002-0150	7.518.220	-	Th. 1998
3	Dra. Anting MS Nasution	Jl. Senjaya Buntu No. 53 Jakarta Selatan.	011.-0087	75.000.000	73.500.000	Th. 1998
4	Masan	Gg. Nangka RT. 011/ 01 Jakarta Selatan	015-042	10.650.000	2.859.375	Th. 1998
5	Sari	Jl. Cilandak Timur Gg. Nangka Jakarta Selatan	015-0265	21.700.000	2.814.375	Th. 1998
6	Ny. Arfianti	Jl. Kencana Indah IV No. 24 Pondok Pinang Jakarta Slt.	035-0025	160.130.750	39.830.337	Th. 1998
7	Pt. Bashasta	Menteng Dalam Jakarta Selatan	012-0128	4.329.300	1.464.825	Th. 1998
8	Iwan Syafi'i	Jl. KM. Moch. Naim 15 Jakarta Selatan	010-0178	4.631.000	1.916.000	Th. 1998
9	Ir. Handoyo Setiawan	Jl. Seteran Selatan No. 1 A	004-0140	25.986.300	-	Th. 1998
10	Sardjono Setiawan	Jl. Seteran Tengah No. 53 Semarang	002-0347	17.552.700	-	Th. 1998

Sumber : KP. PBB Jakarta Pusat, KP. PBB Jakarta Selatan dan KP. PBB Semarang

Keterangan :

Pada Tabel III dapat dilihat wajib pajak atas nama Paul Handoko alamat Jl. Swakarsa Blok D 6 Jakarta Pusat permohonan keberatan BPHTB ditolak. Ketetapan yang masih tetap Rp. 56.996.000. Wajib pajak atas nama Koenradi, alamat Jl. Manggis Blok A / 1A Jakarta Pusat, ketetapannya semula Rp. 7.518.220 dan setelah diajukan keberatannya ternyata menjadi nihil berarti wajib pajak yang bersangkutan tidak dikenakan BPHTB. Jika dilihat pada Tabel III Nomor urut 3 sampai dengan nomor urut 8, setelah diajukan keberatannya maka besar BPHTB menjadi berkurang sebagaimana tertera pada Tabel III kolom 6.

Pada Tabel III nomor urut 9 dan 10 dapat dilihat Wajib Pajak atas nama Ir. Handoyo Setiawan, alamat Jl. Seteran Selatan No. 1 A Semarang telah membayar BPHTB sebesar Rp. 25.986.300,- dan atas nama Sardjono Setiawan, alamat Jl. Seteran Tengah No. 53 Semarang telah membayar BPHTB sebesar Rp.17.552.700, . Pengajuan keberatannya diterima dengan keluarnya Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : KEP 001/WPJ.08/KB.01/1998 dan Nomor : KEP 002/WPJ.08/KB.01/1998 tanggal 27 Nopember 1998 sebagaimana terdapat pada lampiran 4 dan lampiran 5. Hal tersebut sesuai dengan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 3 ayat (1) huruf b, yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dengan Bangunan karena warisan tidak dikenakan BPHTB.

Jadi dengan pengajuan keberatan tersebut Ir. Handoyo Setiawan berkurang pajaknya sebesar Rp.25.986.300 dan Sardjono Setiawan berkurang pajaknya sebesar

Rp. 17.552.700,-. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa wajib pajak harus mengetahui pengetahuan umum tentang perpajakan dan tata cara pengajuan keberatannya agar ia tidak dirugikan dan mengetahui tentang hak dan kewajibannya.

Apabila penyuluhan belum optimal akan dapat menyebabkan konflik yang semakin tajam antara wajib pajak dengan Direktorat Jenderal Pajak, hal ini disebabkan pada umumnya wajib pajak cenderung untuk membayar pajak sekecil mungkin, bahkan kalau perlu menghindarkan diri dari kewajiban membayar pajak, sedang Direktorat Jenderal Pajak dibebani pemasukan negara dari sektor pajak cukup besar.

Permasalahan yang sering dihadapi dalam pengajuan dan pelaksanaan keberatan antara lain :

1. Surat permohonan kurang lengkap melampirkan bukti-bukti untuk memperkuat alasan-alasan yang dicantumkan dalam surat keberatannya, maka upaya pemecahannya adalah petugas pelayanan satu tempat memberitahukan kepada wajib pajak tersebut untuk dilengkapi segera mungkin dan persyaratannya tidak terlalu kaku. Contoh apabila tidak mempunyai Sertifikat IMB, dapat membuat Surat Keterangan dari Lurah setempat atau instansi yang bersangkutan. Apabila wajib pajak juga belum melengkapi persyaratan tersebut, maka surat keberatan tersebut tetap akan diproses tanpa sebahagian bukti-bukti yang diminta, sehingga alasan-alasan yang dibuat tanpa bukti-bukti tersebut, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut.

2. Pemohon keberatan biasanya belum akan membayar pajak yang akan ditetapkan dalam surat ketetapan pajaknya, selama belum ada keputusan atas permohonan keberatannya. Undang-undang perpajakan menentukan bahwa selama wajib pajak belum melunasi pajaknya setelah jatuh tempo, kepadanya dikenakan denda 2 % (dua persen) setiap bulan dan selama lamanya dua puluh empat bulan dihitung sejak saat terhutangnya pajak atau bagian tahun pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Tagihan Pajak (STP). Surat Tagihan Pajak mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP).
3. Kurang pedulinya wajib pajak untuk mengetahui tata cara pengajuan keberatan.

#### **B. Tata Cara Pengajuan dan Pelaksanaan Banding**

Seperti diketahui bahwa, jika wajib pajak tidak dapat menerima Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak atas suatu keberatan yang diajukan, maka ia dapat mengajukan permohonan banding.

Tata cara pengajuan permohonan banding adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan banding terhadap surat keputusan keberatan pengajuan banding dapat diajukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP) di Jakarta. Surat permintaan banding diajukan dalam jangka waktu tiga bulan sejak tanggal keputusan ditetapkan yaitu sehari setelah tanggal Surat Keputusan Keberatan diterbitkan sampai dengan tanggal surat permohonan banding diterima oleh Badan Penyelesaian Sengketa Pajak.

Badan Penyelesaian Sengketa Pajak meminta surat uraian banding atau surat tanggapan atas surat banding kepada Direktur Pajak Bumi dan bangunan yaitu atas nama Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan Surat Keputusan Keberatan tersebut. Surat uraian banding harus dipenuhi dalam jangka waktu empat belas hari sejak tanggal diterimanya surat banding atau dokumen susulan oleh BPSP.

Direktur Pajak Bumi dan Bangunan meminta berkas data-data kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan Surat Keputusan tersebut yaitu berupa :

- Berkas wajib pajak yang mengajukan banding
- Uraian keberatan semula
- Uraian banding yang dibuat oleh KP. PBB

Semua berkas data-data ini akan dikirimkan oleh Direktur PBB ke Badan Penyelesaian Sengketa Pajak untuk diproses. Salinan surat uraian banding atau surat tanggapan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Pajak dikirim kepada pemohon banding atau penggugat dalam jangka waktu empat belas hari sejak tanggal diterima.

Pemohon banding atau penggugat dapat menyerahkan bantahan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak dalam jangka waktu tiga puluh hari sejak tanggal diterima salinan surat uraian banding atau surat tanggapan tersebut. Apabila terbanding atau tergugat atau pemohon banding atau penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana maksud di atas maka Badan Penyelesaian Sengketa Pajak tetap melanjutkan pemeriksaan banding atau gugatan.

Penggugat harus melunasi biaya pendaftaran sebesar Rp. 1.000.000,- dan disetor ke Kas Negara sebelum gugatan diajukan serta bukti setoran harus

UPT-PUSTAK-JNDIP

dilampirkan pada surat gugatan. Besarnya biaya pendaftaran ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

2. Prosedur penyelesaian banding di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Adapun uraian penyelesaian banding adalah sebagai berikut :

- Kepala seksi keberatan dan pengurangan menerima tindasan surat permohonan Banding dan permintaan uraian Banding dari Direktur Pajak Bumi dan Bangunan atau dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan bangunan melalui Sub Bagian Tata Usaha, meneliti kelengkapannya, memberikan disposisi dan meneruskannya pada Kepala Sub Seksi Keberatan untuk diproses lebih lanjut.
- Kepala Sub Seksi Keberatan menerima, meneliti surat permohonan dan permintaan pembuatan uraian Banding dan bersama petugas fungsional yang ditunjuk menghitung ulang, selanjutnya membuat konsep uraian Banding. Berkas wajib pajak beserta uraian Banding diteruskan kepada Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan setelah terlebih dahulu diteliti dan diparaf.
- Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan menerima, memaraf dan meneruskan konsep uraian Banding beserta berkasnya kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan bangunan.
- Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan menerima meneliti, memaraf apabila telah setuju dan meneruskan konsep uraian Banding beserta berkasnya kepada petugas administrasi pada seksi keberatan dan Pengurangan untuk diketik.

- Petugas administrasi tersebut memberi nomor atau tanggal surat pengantar, mencatatnya dalam register permintaan uraian Banding, mengetik konsep uraian banding/surat pengantar dalam rangkap tiga dan meneruskannya kepada Kasubsi Keberatan.
- Kasubsi keberatan kemudian menerima, meneliti, memaraf konsep uraian banding/surat pengantar dan meneruskannya kepada Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan.
- Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan menerima, meneliti, memaraf konsep uraian banding dan surat pengantar serta meneruskannya kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Kepala Kantor Pajak Bumi dan bangunan menerima menandatangani konsep uraian banding/surat pengantar dan mengembalikannya kepada Seksi Keberatan dan Pengurangan untuk segera dikirim.
- Petugas diseksi Keberatan dan Pengurangan melalui Sub Bagian Tata Usaha mengirimkan konsep uraian banding (aslinya) serta dokumen pendukung ke Kantor Pusat Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan dengan buku ekspedisi, lembar lainnya untuk berkas dan arsip Seksi Keberatan dan Pengurangan.
- Direktur Pajak Bumi dan Bangunan meneruskan uraian banding tersebut beserta dokumen pendukung ke Badan Penyelesaian Sengketa Pajak sebagai bahan pertimbangan untuk putusan banding.

- Badan Penyelesaian Sengketa Pajak menerima berkas uraian banding tersebut dan menentukan waktu untuk disidangkan dan akhirnya diterbitkan Surat Keputusan Banding.
- Kepala Seksi Keberatan dan Pengurangan menerima tindakan Surat Keputusan Banding beserta berkas (kalau ada) dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melalui Sub Bagian Tata Usaha, memberi disposisi dan meneruskan kepada petugas di seksi Keberatan dan Pengurangan melalui Kasubsi Keberatan.

### 3. Tata Cara Pembuatan Uraian banding

Isi uraian Banding dibagi atas 6 (enam) materi pokok yaitu :

#### a) Umum

Hal-hal yang dikemukakan di sini adalah identitas dari pemohon banding, dan tanggal surat permintaan banding dari Badan Penyelesaian Sengketa Pajak, nomor dan tanggal surat permohonan banding terhadap keputusan keberatan.

#### b) Ketentuan Formal

Hal-hal yang diuraikan adalah :

- Nomor dan tanggal serta isi Surat Keputusan atas Permohonan keberatan wajib pajak.
- Tanggal surat wajib pajak dan tanggal diterimanya di Badan Penyelesaian Sengketa Pajak.
- Kesimpulan apakah surat permohonan banding memenuhi ketentuan formal atau tidak, sehingga banding dapat dipertimbangkan lebih lanjut, (apabila permohonan banding ternyata tidak memenuhi ketentuan formal, agar

dilampirkan copy dari bukti-bukti yang memuat tanggal kronologis menunjukkan, bahwa permohonan banding tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat 1 Undang-undang No. 9 tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan jo Pasal 32 ayat (1) dan (2), UU No. 21 tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak.

c) Uraian Mengenai Ketetapan Pajak, Surat Keberatan dan Keputusan Keberatan.

- Ketetapan semula

Uraian mengenai jenis surat ketetapan pajak dan dasar penetapannya.

Contoh : Pembetulan SPPT, SKBKB, SKBKBT, SKP dan STP.

- Uraian mengenai Surat Keberatan Wajib Pajak.

Hal-hal yang diuraikan antara lain :

- \* Nomor dan tanggal surat keberatan
- \* Tanggal diterimanya Surat Keberatan dari wajib pajak di KP. PBB.
- \* Memenuhi syarat formal atau tidak
- \* Sanggahan dari wajib pajak serta perhitungan pajaknya menurut wajib pajak serta perhitungan pajaknya menurut wajib pajak yang bersangkutan.

- Keputusan atas Keberatan

Hal-hal yang diuraikan antara lain :

- \* Nomor dan tanggal Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak.
- \* Isi Surat Keputusan menolak atau menerima sebagian atau menerima seluruhnya permohonan wajib pajak.

- \* Alasan-alasan yang digunakan dalam memberikan Keputusan Keberatan.
- \* Apabila ketentuan formal tidak dipenuhi maka dibuat uraian bahwa tidak terpenuhinya ketentuan formal.

d) Alasan Permohonan Banding

Dalam hal ini diuraikan secara rinci dan ringkas, alasan beserta bukti-bukti dari wajib pajak sesuai dengan surat permohonan banding.

e) Tanggapan atas Permohonan Banding

Pada bagian ini diuraikan tanggapan dari Direktur Jenderal Pajak terhadap alasan-alasan, data atau bukti-bukti baik yang lama ataupun yang baru yang dikemukakan oleh wajib pajak dalam permohonan banding serta diuraikan satu persatu sesuai yang dikemukakan oleh pemohon dalam surat bandingnya.

Dalam membuat tanggapan ini, hal-hal yang diperhatikan adalah :

- \* Setiap hal yang disanggah oleh pemohon banding harus ada tanggapan mengakui atau menolak sanggahan dari pihak fiskus. Tanggapan itu harus mengenai semua hal yang menyangkut perkara, fakta yang dikemukakan oleh si pemohon banding.
- \* Pihak yang menyatakan sesuatu, apabila disangkal oleh pihak lainnya harus membuktikan kebenaran pernyataannya, kecuali apabila menurut penalaran yang sehat pihak lainnya itu lebih mudah membuktikan ketidakbenaran dari pernyataan lawannya.
- \* Apabila pemohon tidak memenuhi kewajiban-kewajiban formalnya sedemikian rupa sehingga pihak fiskus terpaksa menghitung besarnya

hutang pajak berdasarkan informasi yang minim atau tanpa informasi sama sekali, maka yang berkewajiban untuk membuktikan sebaliknya adalah pemohon.

- \* Pernyataan-pernyataan tentang suatu fakta, apabila tidak dibantah oleh pihak lainnya akan dianggap benar oleh BPSP.
- \* Pernyataan-pernyataan mengenai hukum, Peradilan Pajak akan menentukan pendiriannya (independen). Hal ini adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh Peradilan Pajak bahwa ia menafsirkan bunyi Undang-Undang menurut keyakinannya sendiri.
- \* Pemohon Banding maupun Direktorat Jenderal Pajak dapat mengemukakan alasan-alasan maupun fakta-fakta baru yang belum dikemukakan pada tingkat keberatan.
- \* Peradilan Pajak berpegang pada azas material, oleh karena itu penggunaan istilah tertentu tidak akan berpengaruh pada putusannya.
- \* Apabila bukti-bukti otentik seperti sertifikat tanah, Izin mendirikan Bangunan, Spesifikasi bangunan dan sebagainya tidak ada, maka dapat dilakukan dengan pemeriksaan lapangan (Ver-lap) dan dibuat Berita Acara yang ditanda tangani oleh wajib pajak atau kuasanya dan petugas yang ditunjuk.

f) Kesimpulan dan Usul

Pada bagian ini dapat diuraikan yaitu :

- \* Kesimpulan

- Dijelaskan bahwa permohonan banding telah memenuhi atau tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana dimaksud pada pasal 32 ayat (1) dan (2), pasal 33 ayat (1), (2) dan (3) serta pasal 34, pasal 39 ayat (1), dan pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 21 tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak.
- Alasan-alasan yang dikemukakan pemohon banding mungkin benar, mungkin tidak benar atau mungkin sebagian tidak benar dan dibuat argumentasinya.
- Perhitungan pajak oleh pemohon banding diteliti dan diberikan argumentasinya.

\* Usul

- Diusulkan agar Banding Penyelesaian Sengketa Pajak tidak mempertimbangkan data atau tidak menerima permohonan banding, apabila surat permohonan tersebut tidak memenuhi ketentuan formal.
- Diusulkan agar Badan Penyelesaian Sengketa Pajak tidak mempertimbangkan permohonan banding wajib pajak atau menolak dan mempertahankan keputusan atas keberatan, yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Pajak berdasarkan permohonan wajib pajak yang tidak memenuhi persyaratan formal.
- Diusulkan agar Badan Penyelesaian Sengketa Pajak menolak permohonan banding dan tetap mempertahankan keputusan atas keberatan yang diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam hal surat permohonan

banding memenuhi ketentuan formal, tetapi alasan-alasan dan atau bukti yang dikemukakan wajib pajak tidak benar dan atau perhitungan pajak oleh wajib pajak tidak benar.

- Diusulkan agar permohonan banding dipertimbangkan sesuai dengan alasannya.

Sebagai contoh, dapat dilihat uraian banding SPPT PBB tahun 1995 atas nama Sri Ratu Pasar Raya Jl. Pemuda No. 35 Semarang (Lampiran 6).

Pemohon banding atau penggugat dapat memberitahukan kepada Ketua BPSP untuk hadir dalam persidangan guna memberikan keterangan lisan. Ketua dapat menunjuk Majelis yang terdiri dari tiga orang anggota, atau anggota tunggal untuk memeriksa dan memutus sengketa pajak. Badan Penyelesaian Sengketa Pajak berhak untuk meminta keterangan dari para ahli, juru bahasa dan saksi yang ditunjuk dan sebelum memberikan keterangan harus mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya.

Keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak atas banding dari wajib pajak dapat berupa :

- a. Menyatakan tidak dapat menerima atas surat permohonan banding karena tidak memenuhi ketentuan tersebut, misalnya surat permohonan banding tersebut diajukan setelah lewat waktu yang telah ditentukan.
- b. Menolak surat permohonan banding.
- c. Mengabulkan sebagian atau seluruhnya.
- d. Menambah pajak yang harus dibayar.

e. Membetulkan kesalahan tulis dan atau kesalahan hitung.

Keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak ini tidak mengenal jenis putusan berupa penetapan atau putusan sela. Terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak tidak dapat lagi diajukan gugatan ke Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, atau BPSP yang lain kecuali putusan berupa "tidak dapat diterima" yang menyangkut kewenangan atau kompetensi (Penjelasan UU No. 21 tahun 1997 Pasal 79).

Putusan Majelis Pertimbangan Pajak (sekarang BPSP) adalah putusan dalam lapangan Hukum Administrasi Negara, karena itu Mahkamah Agung tidak berwenang untuk menilai Keputusan Majelis tersebut (Bahari, 1993 : 146).

Dari uraian yang dipaparkan oleh penulis tentang tata cara pengajuan permohonan banding, permasalahan yang timbul adalah :

- a. Pemohon Banding harus membayar pajak terutang terlebih dahulu sebelum surat permohonan banding disampaikan kepada BPSP.
- b. Menyeter Biaya Pendaftaran Rp. 1.000.000,- sedangkan perkaranya belum tentu menang.
- c. Informasi yang diterima oleh wajib pajak tentang hal-hal yang berkaitan dengan upaya mengajukan permohonan banding masih sangat minim.

Untuk mengetahui jumlah surat banding yang masuk, yang sudah diputus dan sisa yang belum diputus mulai tahun 1992 sampai tahun 1998, dapat dilihat pada tabel di bawah ini (Tabel IV). Demikian juga untuk dapat mengetahui jumlah banding yang dimenangkan oleh Wajib Pajak atau dimenangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak secara material dapat dilihat pada Tabel V.

**Tabel IV**

**Surat Pengajuan Banding Sampai Keadaan Desember 1998**

No. URAIAN	TAHUN PAJAK							JUMLAH
	<1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
1. Surat banding masuk	173	64	65	81	77	49	3	512
2. Yang sudah diputus	144	52	51	35	14	11	1	308
3. Sisa yang belum diputus	29	12	14	46	63	39	2	204

Sumber data : MPP / BPSP Tahun 1998

Tabel V

## Bandung Kepada BPSP Yang Dimenangkan Secara Material

NO	TAHUN PAJAK	DIMENANGKAN OLEH			
		WAJIB PAJAK		DIT. JEN PAJAK	
		JUMLAH	PERSENTASE	JUMLAH	PERSENTASE
1.	< 1992	38	26,4 %	106	73,6 %
2.	1993	18	34,6 %	34	65,4 %
3.	1994	3	5,9 %	48	94,1 %
4.	1995	7	20 %	28	80 %
5.	1996	2	14,3 %	12	85,7 %
6.	1997	1	9,1 %	10	90,9 %
7.	1998	0	0 %	1	100 %
	JUMLAH	69	22,4 %	239	77,60 %

Sumber data : MPP / BPSP Tahun 1998

Keterangan :

Jika dilihat pada Tabel IV, jumlah surat banding yang terbesar adalah pada tahun 1995 sebanyak 81 berkas dan yang sudah diputus sebanyak 35 perkara dan masih mempunyai tunggakan sebanyak 46 perkara lagi. Pada tahun 1996 dari sejumlah 77 perkara yang sudah diputus hanya 14 perkara (18 %) dan tunggakan perkara sebanyak 63 perkara (82%), kelihatannya kurang produktif. Di dalam UU No. 17 Tahun 1997 tentang BPSP hal seperti ini tidak dibenarkan lagi artinya sudah ada kepastian hukum batas waktu penyelesaian perkara tersebut diputuskan. Surat

Banding yang masuk terkecil adalah pada tahun 1998 sebanyak 3 berkas dan sudah diputus sebanyak 1 berkas, sisanya masih ada 2 perkara lagi belum diputus. Dalam hal ini ada 2 sebab kecilnya jumlah surat banding masuk tahun 1998 yaitu :

- a. Sudah semakin baiknya administrasi perpajakan sehingga besar pajak terhutang dapat diterima oleh wajib pajak.
- b. Masih barunya tahun pajak 1998 dan dimungkinkan wajib pajak belum menerima keputusan keberatan.

Jika dilihat pada Tabel V jumlah surat banding yang terbesar dimenangkan oleh wajib pajak adalah pada tahun 1992 dan sebelumnya. Sebanyak 38 perkara (26,4 %) sedangkan surat banding yang terbesar dimenangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak adalah pada saat itu juga sebanyak 106 perkara (73,6%). Jumlah surat banding yang terkecil dimenangkan oleh wajib pajak adalah pada tahun 1998 yaitu nihil sedangkan jumlah surat banding yang terkecil dimenangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak adalah tahun 1993 sebanyak 34 perkara (65,4 %). Jadi secara keseluruhan dari sebanyak 308 perkara, hanya 69 perkara yang dimenangkan oleh wajib pajak atau 22,4 % saja, sedangkan yang dimenangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak sebanyak 239 perkara atau 77,60 %.

Makna strategis yang dapat diambil dari analisa penelitian ini adalah bahwa kurangnya pengetahuan dari wajib pajak untuk mengajukan Keberatan atau Banding dapat merugikan wajib pajak sendiri. Hal ini dapat dibuktikan berdasarkan contoh sampling pada keterangan Tabel I, II dan III.

**Tabel VI**  
**Nama Beberapa Wajib Pajak Yang Mengajukan Banding ke BPSP**  
**Wilayah KP. PBB Jakarta Barat, KP PBB Malang dan KP PBB Surabaya**

No. Urut	N a m a	A l a m a t	Nomor Obyek Pajak ( N O P )	Ketetapan PBB ( Rp )		Kete-rangan
				Sebelum Banding	Sesudah SK. Banding	
1	Makmur Tjahyadi	Jl. Kerajinan I / 34 C Keagungan Jakarta Pusat	004.008-0196	153.649	144.766	Th. 1995
2	Susilo Pranoto	Jl. Kerajinan III/36 Keagungan Jakarta Barat	004.010-0012	216.484	216.484	Th. 1995
3	Drs. Syarif Anggawi	Jl. Candi Kidal No. 14 Malang	010.019-0190	177.920	107.280	Th. 1997
4	PT. Multi Artha Graha	Jl. Kedung Baruk Tengah No. 8 Surabaya	013.008-0003	24.072.520	15.940.660	Th. 1996
5	PT. Nisso Bahari	Jl. Kedung Baruk Tengah No. 3 Surabaya	013.007-0001	15.747.600	9.693.370	Th. 1996

Sumber : Kantor Pusat Dit. PBB

Keterangan :

Pada Tabel VI dapat dilihat, wajib pajak A.n. Makmur Tjahyadi; A.n Drs. Syarif Anggawi, A.n. PT. Multi Artha Graha, dan A.n. PT. Nisso Bahari dikabulkan sebahagian permohonan bandingnya, sehingga pajak yang harus dibayar menjadi berkurang. Pada nomor urut 2 Tabel VI Wajib Pajak A.n. Susilo Pranoto, permohonan bandingnya ditolak sehingga pajak yang harus dibayar masih tetap sebesar Rp. 216.484,-. Di sini dapat ditarik kesimpulan bahwa permohonan banding

dari wajib pajak relatif banyak yang dikabulkan. Jadi wajib pajak jangan pesimis dahulu bahwa permohonan bandingnya akan ditolak oleh Badan Penyelesaian Sengketa Pajak.

Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak pada mulanya menimbulkan permasalahan yang perlu mendapat penilaian dari segi hukum baik Hukum Tata Negara maupun Hukum Administrasi Negara dan dari segi Keadilan bagi masyarakat wajib pajak. Badan Peradilan Pajak ini merupakan lembaga yang masuk dalam kekuasaan kehakiman.

Kekuasaan kehakiman dasarnya telah dicantumkan dalam pasal 24 UUD 1945, yang isi selengkapnya adalah :

- (1) Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan lain-lain badan Kehakiman menurut Undang-Undang.
- (2) Susunan dan kekuasaan badan-badan kehakiman itu diatur dengan undang-undang.

Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa : kekuasaan kehakiman ialah kekuasaan yang merdeka, artinya terlepas dari kekuasaan yang pemerintah. Atas dasar ketentuan tersebut telah ada undang-undang yang mengatur tentang kekuasaan kehakiman tersebut yaitu UU No.14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman di dalam pasal 10 ayat (1) disebutkan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan :

- a. Peradilan Umum
- b. Peradilan Agama
- c. Peradilan Militer
- d. Peradilan Tata Usaha Negara

Pada pasal 13 UU No. 14 tahun 1970 secara jelas membuka kemungkinan adanya badan peradilan lain diluar keempat badan yang dikenal selama ini. Pasal 13 menentukan bahwa : "Badan-badan peradilan khusus di samping badan-badan peradilan yang sudah ada, hanya dapat diadakan dengan Undang-Undang". Jadi Badan Peradilan Pajak yang merupakan badan peradilan khusus dapat dibenarkan karena berdasarkan undang-undang.

Di samping itu urusan perpajakan dapat dikecualikan dari kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Cara ini merupakan jalan pintas dan tampaknya memang tidak logis sebab perpajakan merupakan perbuatan pemerintahan, tindakan administrasi atau Tata Usaha Negara. Tetapi nyatanya tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Ada beberapa alasan dibentuknya Badan Penyelesaian Sengketa Pajak terpisah dari Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) yaitu :

- a. Sidang BPSP adalah sidang tertutup, sesuai dengan tuntutan undang-undang (Pasal 34 UU No. 9 Tahun 1994 tentang ketentuan rahasia jabatan). Sebaliknya sidang PTUN adalah terbuka.
- b. Penyelesaian sengketa perpajakan memerlukan tenaga-tenaga hakim yang khusus mendalami undang-undang perpajakan dan sengketa perpajakan mempunyai dua aspek khusus yaitu aspek yuridis fiskal dan aspek ekonomi / akuntansi. jadi untuk menangani sengketa pajak diperlukan tenaga-tenaga hakim khusus mendalami undang-undang perpajakan dengan segala peraturan pelaksanaannya.

c. Perlu adanya kepastian hukum

Sidang pada BPSP ini adalah sidang peradilan tingkat pertama dan sekaligus tingkat akhir. Hal ini diatur untuk memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak atau pemohon banding maupun bagi Direktorat Jenderal Pajak. Untuk dapat menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat maka badan peradilan pajak dapat memenuhi kriteria materil maupun kriteria formil. Kriteria materil dapat dilihat dari fungsi dan tugasnya yaitu memeriksa dan memutus sengketa perpajakan dengan menetapkan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa. Kriteria formil dihubungkan dengan organisasi BPSP yang tidak ditempatkan di bawah Departemen keuangan tetapi sebagai badan peradilan khusus (Soehardjo Ss, 1995 : 6).

**C. Adanya Kelemahan-Kelemahan (*loop holes*) dalam PPH Pasal 25 dan BPHTB**

(1). Pajak Penghasilan Pasal 25

Undang-undang No. 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana yang telah diubah terakhir dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1994, menganut prinsip pemajakan atas penghasilan dalam pengertian yang luas yaitu bahwa pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak dari manapun asalnya yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib pajak tersebut (Himpunan Perubahan UU Perpajakan, 1994 : 168).

Undang-undang Pajak Penghasilan ini menganut pengertian penghasilan yang luas artinya penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu tahun pajak digabungkan untuk mendapatkan dasar pengenaan pajak. Namun apabila suatu jenis penghasilan dikenakan pajak dengan tarif yang bersifat final atau dikecualikan dari obyek pajak, maka penghasilan tersebut tidak boleh digabungkan dengan penghasilan lain yang dikenakan dengan tarif umum.

Keuntungan berupa selisih antara harga pasar dengan nilai perolehan atau nilai sisa buku atau sumbangan dianggap sebagai penghasilan bagi pihak yang mengalihkan, kecuali harta tersebut dialihkan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, serta badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial termasuk yayasan atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 8 disebutkan bahwa :

1. Bagi wajib pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, dan wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya, pembayaran pajak penghasilannya adalah sebesar 5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, bersifat final.

2. Bagi wajib pajak badan lainnya dan bagi wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya, maka pembayaran pajak penghasilan sebagaimana dimaksud di atas, merupakan pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.
3. Bagi wajib pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,- maka penghasilan yang diperoleh dari pengalihan tersebut merupakan obyek penghasilan dan Pajak Penghasilan yang terutang bersifat final sebesar 5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan, wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan Surat Setoran Pajak Final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan kecuali pengalihan tersebut kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Dari uraian-uraian tersebut di atas, terdapat beberapa kelemahan (*loop holes*) antara lain :

1. Obyek dari PPH Pasal 25 final ini adalah, setiap tambahan kemampuan dari wajib pajak untuk menambah penghasilan mendapatkan keuntungan. Jika wajib pajak tersebut dalam mengalihkan hartanya ternyata mengalami kerugian, maka ia tetap diharuskan membayar pajak penghasilan sebesar 5%

dari jumlah bruto nilai pengalihan. Hal ini dianggap tidak adil.

2. Untuk Wajib Pajak Perseorangan yang jumlah bruto nilai pengalihan obyek tersebut mendekati Rp. 60.000.000,- atau di bawah Rp. 60.000.000,- akan cenderung membuat strategi penghindaran pajak (*Avoidance Tax*) dengan cara :
  - a. Mengajukan permohonan pemecahan obyek pajak ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
  - b. Mengajukan permohonan keberatan atas NJOP Tanah dan atau Bangunan dengan berbagai alasan.
  - c. Menganggap dirinya sebagai tidak mempunyai Penghasilan Kena Pajak ( $PKP \leq 0$ ).
3. Untuk wajib Pajak Badan disamping dikenakan Pajak penghasilan Pasal 25 PP. 27 Tahun 1996, kepadanya juga dikenakan Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN) atas pengalihan obyek tersebut. Kelihatannya terjadi pengenaan ganda (*double taxes*).
4. Penerapan tarif pajak 5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan belum mencerminkan rasa keadilan ditinjau dari segi kemampuan bayar (*ability to pay*), disama ratakan antara orang yang mampu dengan orang yang tidak mampu seperti menerima warisan.

## (2). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Yang menjadi subyek pajak dalam BPHTB ini adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, sedangkan wajib pajaknya adalah subyek pajak tersebut yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Wajib Pajak dalam hal ini disamping ia kena pajak penghasilan, maka ia juga harus membayar BPHTB sehingga menjadi *double taxes*, karena biasanya si pembeli tinggal tahu beres saja dan tidak mau direpotkan dengan urusan pajak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (a) UU. No. 11 tahun 1994 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn.BM) dikatakan bahwa, atas Penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak yang dilakukan di dalam daerah pabean dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Jadi karena Wajib Pajak Badan atau yayasan yang tugas pokoknya mengalihkan tanah dan atau bangunan secara otomatis menjadi Pengusaha Kena Pajak (PKP), maka merasa dikenakan pajak berganda atas obyek yang sama yaitu BPHTB dan PPN. Hal ini dapat terjadi karena di dalam penjualan/penyerahan tanah dan atau bangunan kepada si pembeli pada umumnya si pengusaha tersebutlah yang menanggung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, meskipun menurut ketentuan undang-undang bahwa seharusnya si pembeli yang menanggung BPHTB.

Pengusaha sebenarnya dapat saja menggeser beban tersebut terhadap harga rumah, tetapi dalam situasi krisis ekonomi saat ini sangat kecil kemungkinannya

orang akan mau membeli rumah tersebut bila ditambah lagi dengan beban BPHTB.

Dengan berlakunya Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak-hak atas tanah menurut hukum barat menjadi tidak berlaku lagi, oleh karena itu pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas pemindahan harta tetap berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama menurut Staatsblad 1924 Nomor 291 tidak dapat dilaksanakan.

Jadi untuk pengalihan kapal dengan bobot 20 M3 ke atas seharusnya dikenakan juga BPHTB karena kapal di sini dianggap sebagai harta tetap (*fix asset*) tetapi ternyata tidak dikenakan BPHTB. Jika suatu saat kapal dengan bobot 20 M3 ke atas dikenakan BPHTB maka nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akan berubah menjadi "Bea Perolehan Hak Atas Harta Tetap" (BPHT).

Terdapat ketidak konsistenan pasal 6 ayat (2) dan pasal 6 ayat (3) yaitu : Di dalam pasal 6 ayat (2) huruf f UU No. 21 tahun 1997 disebutkan bahwa, penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam "Risalah lelang". Sedangkan dalam pasal 6 ayat (3) UU No. 21 tahun 1997 mengatakan bahwa, apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. (NJOP PBB). Hal ini menimbulkan kebingungan bagi petugas pelaksana (fiskus).

Harga transaksi dalam risalah lelang, selalu lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan tetapi yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB nya oleh Kantor Lelang adalah Nilai Transaksi dalam Risalah lelang. Dalam hal ini Pasal 6 ayat (2) huruf f UU No. 21 tahun 1997 tidak Sinkron dengan pasal 6 ayat (3) UU No. 21 tahun 1997 dan harus dirubah untuk tidak menimbulkan tafsiran ganda.

Berdasarkan pasal 9 ayat (1) huruf i UU No. 21 tahun 1997 menyebutkan bahwa pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya Surat keputusan Pemberian Hak. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN menentukan bahwa saat terutang pajak dalam pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah "pada saat pendaftaran hak" di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya. Jadi terdapat kontradiksi antara undang-undang tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria.

Menurut Pasal 24 ayat (1) dan (2) UU No. 21 Tahun 1997 bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Kepala Kantor Lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) UU No. 21 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris dan Kepala Kantor

Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) dan (2) UU No. 21 Tahun 1997, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 5.000.000,- untuk setiap pelanggaran.

Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara, yang tidak melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang peralihan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya, dikenakan sanksi administrasi denda sebesar Rp. 100.000,- untuk setiap laporan

Ternyata sampai saat ini belum ada ketentuan yang jelas tentang instansi yang harus memberikan sanksi terhadap para pejabat di atas. Sanksi administrasi berupa denda Rp. 5.000.000,- dan Rp. 100.000,- belum diatur tempat pembayarannya dan rekening yang dituju serta masuk pos penerimaan mana.

Dengan adanya celah-celah kelemahan (*loop holes*) dari PP No. 27 tahun 1996 Pasal 25 final dan UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB serta Undang-Undang Perpajakan lainnya diharapkan Direktorat Jenderal Pajak membentuk Tim Evaluasi untuk mengkaji ulang hal-hal yang dianggap tidak adil maupun tidak sesuai lagi dengan kondisi saat ini.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pengajuan Surat Keberatan ataupun Surat Banding adalah merupakan hak dari wajib pajak, karena itu perlu disebarluaskan informasi tata cara pengajuan keberatan dan surat permohonan banding tersebut serta persyaratan yang harus dipenuhi oleh wajib pajak agar permohonannya dapat diterima. Hal ini untuk menghindari konflik yang semakin tajam antara wajib pajak dengan Direktorat Jenderal Pajak karena pada umumnya wajib pajak cenderung untuk membayar pajak sekecil mungkin dan bahkan kalau perlu menghindarkan diri dari kewajiban membayar pajak. Sebenarnya banyak wajib pajak yang ingin mengajukan keberatan ataupun banding, tetapi karena tata cara pengajuan keberatan atau banding belum banyak diketahui dan wajib pajak sebagian besar kurang berminat untuk mengetahuinya maka hanya sebagian kecil saja yang mengajukan keberatan, itupun karena merasa terpaksa sebagai akibat kemampuan membayar (*ability to pay*) terhadap pajak tersebut. Ada juga wajib pajak setelah membandingkan dengan wajib pajak lainnya yang jauh lebih kecil, terpenggil untuk

mengajukan keberatan pada hal belum tentu wajib pajak lainnya tersebut sudah benar ketetapan pajaknya.

2. Walaupun undang-undang mengatakan bahwa pengajuan surat keberatan tidak menunda pembayaran, ternyata sebagian besar wajib pajak masih enggan membayar pajaknya sebelum ada jawaban atas permohonannya. Hal ini disebabkan bila permohonannya dikabulkan sebagian atau keseluruhan, maka kelebihan pembayarannya akan dipersulit atau memakan waktu yang cukup lama untuk urusan restitusi atau kompensasi.
3. Frekuensi pengajuan keberatan dari wajib pajak terhadap NJOP PBB semakin meningkat tajam bila dikaitkan dengan pembayaran PPH pasal 25 final dan BPHTB. Hal ini disebabkan tarif untuk penetapan PPH pasal 25 final dan BPHTB cukup besar yaitu  $5\% \times \text{NJOP PBB}$ , sedangkan tarif untuk PBB relatif kecil yaitu hanya  $1\% \times \text{NJOP PBB}$ .
4. Dari sejumlah perkara banding yang diputus, sebagian besar dimenangkan oleh Direktorat Jenderal Pajak (77,6 %) sedang yang dimenangkan oleh wajib pajak sangat kecil (22,4 %). Dalam pengajuan banding dikenakan biaya pendaftaran sebesar Rp. 1.000.000 dan wajib pajak juga diharuskan membayar lunas pajak terutang. Hal ini

dapat membuat wajib pajak berpikir dua kali untuk mengajukan permohonan banding.

5. Terdapat beberapa kelemahan (*loop holes*) pada pelaksanaan PP. No. 27 tahun 1996 tentang PPH pasal 25 final dan UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB karena belum memenuhi rasa keadilan bagi wajib pajak serta adanya peraturan yang tidak konsisten antara satu dengan lainnya dan belum lengkapnya peraturan pelaksanaan dari undang-undang tersebut khususnya sanksi denda terhadap Pejabat lelang dan PPAT.

#### B. Saran

1. Mengingat masih banyak wajib pajak yang mengajukan keberatan dan banding kurang mengetahui tata cara pengajuan keberatan dan banding, dirasa perlu Kantor Penyuluhan Pajak diberdayakan secara optimal.
2. Untuk persyaratan yang sifatnya tidak prinsip dalam pengajuan keberatan agar persyaratannya dapat disederhanakan atau disubstitusikan dengan yang lain, untuk tidak memberatkan wajib pajak.

UPT-PUSTAK-UNDIP

3. Penggugat harus melunasi biaya pendaftaran sebesar Rp. 1.000.000,- hendaknya ditinjau ulang, karena apabila besar pajaknya relatif lebih kecil dari Rp. 1.000.000,- maka permohonan banding menjadi tidak efisien. Hendaknya biaya pendaftaran dibuat proporsional atau untuk ketetapan dibawah Rp. 1.000.000,- misalnya cukup Rp. 100.000 saja.
4. Badan Penyelesaian Sengketa Pajak di dalam memutus perkara harus lebih obyektif lagi dan jangan lebih memihak kepada Direktorat Jenderal Pajak. Hal ini terbukti dari hasil putusan, mayoritas dimenangkan oleh Dit.jen. Pajak sebesar 77,60 %, sisanya 22,40 % oleh wajib pajak.
5. Pasal 34 UU No. 17 tahun 1997 tentang BPSP menyatakan bahwa besarnya jumlah pajak yang terutang harus dibayar lunas merupakan syarat mutlak pengajuan banding adalah kurang manusiawi dan perlu disesuaikan dengan kondisi saat ini. Perlu dipertimbangkan untuk Pokok Pajak Rp. 50.000.000,- atau lebih, cukup dibayar angsur minimal setengahnya.
6. Dengan adanya kelemahan-kelemahan dari PP No. 27 tahun 1996 PPH Pasal 25 final, UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB dan Undang-Undang Perpajakan lainnya serta peraturan-peraturan yang

terkait maka Direktorat Jenderal Pajak perlu membentuk “Tim Evaluasi Peraturan Perpajakan” untuk mengkaji ulang hal-hal yang dianggap tidak adil atau tidak sesuai lagi dengan kondisi saat ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abraham and Roy Kelly. Indonesian Land and Building Tax. Jakarta. HIM, 1990.
- Anderson W.H. Taxation and The American Economy. New York. Printice Hall, 1951.
- Amin Wijaya Tunggal. Perpajakan Baru Indonesia. Jakarta. Harvarindo, 1995
- Anggoro, Rindang Tri. Teori dan Penuntun Pajak Penghasilan. Yogyakarta. Bigraf Publishing, 1994.
- Brotodihardjo R. Santoso. Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Bandung. PT. Eresco, 1995.
- Bohari. Pengantar Hukum Pajak. Jakarta. Rajawali Press, 1993.
- Chaizi Nasuca. Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan atas Tanah. Jakarta. Megapoin, 1995.
- Departement of Finance of The Republic of Indonesia. General Provision and Tax Procedure. Jakarta, 1995.
- Faisal Sanapiah. Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar Aplikasi. Malang. Yayasan Asah-Asuh, 1990.
- Fuad, Ibrahim. Pajak ditinjau dari Hukum Islam. Jakarta. Yayasan Bina Pembangunan, 1991.
- Friedman, Lawrence. The Legal System. New York. Rusell Sage Fondation, 1975.
- Irianto, Agus dkk. Undang Undang KUP 1994 Catatan dan Latar Belakang. Jakarta. Bina Rena Pariwisata, 1995.
- Kansil. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Jakarta. Balai Pustaka, 1986.
- Malimar. Peradilan Pajak di Indonesia. Semarang. Fakultas Hukum UNDIP, 1995.
- Mangkoesebroto, Guritno. Ekonomi Publik Edisi 3. Yogyakarta. BPFE, 1993.

- Maleong, Lexi J. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung. Remaja Rosdakarya, 1994.
- Mansuri. Konsep Utama Pajak Penghasilan Indonesia. Jakarta. Bina Rena Pariwara, 1995.
- Mardiasmo. Perpajakan. Yogyakarta. Andi Ofset, 1992.
- Muhadjir, Noeng. Metode Penelitian Kualitatif Edisi III. Yogyakarta. Rakesarasin, 1996.
- Munawir. Perpajakan. Yogyakarta. Liberty, 1992.
- Mol. Tolchah Mansoer. Teks Resmi dan Beberapa Soal Tentang UUD 1945. Bandung. Alumni, 1983.
- Philippe Nonet, Philippe Selznich. Law and Society in Transition. New York. Harper Colophon Books, 1976.
- Raharjo, Satjipto. Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis. Bandung. Penerbit Sinar Baru, 1977.
- Rees, W.H. Valuation Principle in to Practice. The Estate Gazetta, 1988.
- Soemitro, Rochmat. Asas dan Dasar Perpajakan I. Bandung. PT. Eresco, 1986.
- Asas dan Perpajakan 2. Bandung. PT. Eresco, 1991.
- Pengantar Singkat Hukum Pajak. Bandung. PT. Eresco, 1987.
- Soemitro, Rony Hanitijo, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta. Ghalia Indonesia, 1988.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta. Universitas Indonesia Press. 1982.
- Pokok-Pokok Sosiologi Hukum. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada, 1988.
- Pendekatan Sosiologis Terhadap Hukum. Jakarta. Bina Aksara, 1998.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta. Rajawali Pers, 1985.
- Subroto, Thomas, Darajat Harahap, Tanya Jawab Perpajakan. Semarang, Daraha Prize, 1988.

- Subekti R. Pokok Pokok Hukum Perdata. Bandung. Internusa, 1982.
- Siagian, Sondang. P. Teori dan Praktek Pengambilan Keputusan. Jakarta. Haji Mas Agung, 1988.
- Sutopo, HB. Metode Penelitian Kualitatif. Surakarta. Fakultas Swasta, 1991.
- Sumardjono, Maria SW. Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian. Yogyakarta., 1984.
- Soehardjo, Ss. Masalah Peradilan Pajak di Indonesia Hubungannya dengan PTUN. Semarang. Fakultas Hukum UNDIP, 1995.
- Sidik, Machfud. UU Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Bagian dari Paket Reformasi Perpajakan. Jakarta, 1997.
- Sutrisno. Pencabutan Beberapa Fasilitas Perpajakan. Jakarta. Majalah Berita Pajak Edisi 1337, Agustus 1998.
- Reinventing Government. Jakarta. Majalah Berita Pajak Edisi 1382, Nopember, 1998.
- Woolery, Arlo. Property Tax Principle And Practice. Arizona USA. Lincoln Institute of Land Policy, 1989.
- Undang-Undang No. 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Jakarta. PT. Elex Media Komputerindo, 1995.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan. Jakarta. PT. Elex Media Komputerindo, 1995.
- Undang-Undang No. 11 Tahun 1994 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Jakarta. PT. Elex Media Komputerindo, 1995.
- Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Jakarta. PT. Elex Media Komputerindo, 1995.
- Undang-Undang No. 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta. PT. Elek Media Komputerindo, 1995.
- Undang-Undang No. 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.

- Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 1994 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.
- Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Jakarta, 1970.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Jakarta, 1986.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria. Jakarta, 1960.
- R.I., Peraturan Pemerintah No. 33 Tahun 1997 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Jakarta, 1997.
- R.I., Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jakarta, 1997.
- R.I., Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan Karena Hibah Wasiat. Jakarta, 1997.
- R.I., Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan. Jakarta, 1997.
- R.I., Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Jakarta, 1994.
- R.I., Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 48 tahun 1994 tentang Pembayaran PPH atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Jakarta, 1996.
- R.I., Penjelasan UU No. 9 Tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Surabaya . Pustaka Tinta Mas, 1995.
- R.I., Penjelasan UU No. 10 Tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan Sebagaimana telah diubah dengan UU No. 7 Tahun 1983. Surabaya . Pustaka Tinta Mas, 1975.

- R.I., Penjelasan UU No. 11 Tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Surabaya . Pustaka Tinta Mas, 1995.
- R.I., Penjelasan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Surabaya. Pustaka Tinta Mas, 1995.
- R.I., Penjelasan UU No. 17 Tahun 1994 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.
- R.I., Penjelasan UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.
- R.I., Penjelasan UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.
- R.I., Penjelasan UU No. 21 Tahun 1994 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jakarta. BP. Panca Usaha, 1997.
- R.I., Menteri Keuangan. Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional Yang Tidak Dikenakan BPHTB. Keputusan Menteri No. 630/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.
- R.I., Menteri Keuangan. Penunjukkan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan. Keputusan Menteri No. 631/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.
- R.I., Menteri Keuangan. Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Keputusan Menteri No. 632/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.
- R.I., Menteri Keuangan. Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Keputusan Menteri No. 633/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.
- R.I., Menteri Keuangan. Penggunaan Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagian Pemerintah Pusat. Keputusan Menteri No. 634/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.
- R.I., Menteri Keuangan. Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagian Pemerintah Daerah. Keputusan Menteri No. 635/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.

R.I., Menteri Keuangan. Tata Cara Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Keputusan Menteri No. 636/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.

R.I., Menteri Keuangan. Tata Cara Penggunaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Hibah Wasiat. Keputusan Menteri No. 637/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.

R.I., Menteri Keuangan. Tata Cara Penggunaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan. Keputusan Menteri No. 638/KMK.04/1997. Jakarta, 1997.

R.I., Menteri Keuangan. Pelimpahan Wewenang Penerbitan Surat Kuasa Umum Kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Keputusan Menteri No. 639/KMK. 04/1997. Jakarta, 1997.

Dirjen Pajak. Surat Keputusan No. KEP-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Obyek dan Subyek PBB Dalam Rangka Sismop. Jakarta, 1998.

Dirjen Pajak. Surat Keputusan No. KEP-31/PJ.6/1994 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek PBB Dalam Rangka Sismop. Jakarta, 1994

Dirjen Pajak. Surat Keputusan No. KEP-38/PJ.6/1994 tentang Standar Biaya Pelaksanaan Pendataan dan Penilaian Obyek dan Subyek PBB. Jakarta, 1994.

Dirjen Pajak. Surat Keputusan No. KEP-20/PJ.6/1994 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penilaian Obyek PBB. Jakarta, 1994

Dirjen Pajak. Surat Edaran No. SE-65/PJ.6/1993 tentang Daftar Biaya Komponen Bangunan untuk Penilaian Obyek Non Standar. Jakarta, 1993.

Dirjen Pajak. Surat Edaran No. SE-40/PJ.6/1993 tentang Daftar Biaya Komponen Bangunan untuk Penilaian Obyek Non Standar. Jakarta, 1996.

Dirjen Pajak. Surat Edaran No. SE-33/PJ.6/1993 tentang Petunjuk Teknis Pendataan PBB. Jakarta, 1993

Dirjen Pajak. Surat Edaran No. SE-38/PJ.6/1993 tentang Petunjuk Teknis Pengukuran dan Identifikasi Obyek PBB. Jakarta, 1993.

Dirjen Pajak. Surat Edaran No. SE-28/PJ.6/1993 tentang Petunjuk Nomor Obyek Pajak (NOP) PBB. Jakarta, 1993.

Dirjen Pajak. Surat Edaran No. SE-19/PJ.6/1994 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Satu Tempat (PST). Jakarta, 1994.

Menteri Agraria / Kepala BPN, Direktur Jenderal Pajak. Laporan Bulanan Pembuatan Akta Oleh PPAT. Keputusan Bersama No. SKB:2 Tahun 1998. Jakarta, 1998  
KEP-179/PJ./1998

Direktur Jenderal Pajak, Surat Edaran No. SE-34/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Laporan Bulanan PPAT. Jakarta, 1998.

Direktur Jenderal Pajak, Surat Edaran No. SE-04/PJ.33/1996 tentang Pembayaran PPH atas Penghasilan Bangunan. Jakarta, 1996.