

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS HIBAH WASIAT
DI JAKARTA BARAT**



T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

**DYAH PURWORINI WIDHYARSI, SH
N I M : B4B006107**

DOSEN PEMBIMBING :

H. BUDI ISPRIYARSO, S.H., M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG 2008**

TE S I S

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS HIBAH WASIAT
DI JAKARTA BARAT**

Disusun oleh :

DYAH PURWORINI WIDHYARSI, S.H.
N I M : B4B006107

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal : 27 April 2008

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui :

DOSEN PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN

H. BUDI ISPRIYARSO, S.H., M.Hum.
NIP : 131 682 450

H. MULYADI, S.H., M.S.
NIP : 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan, bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan serta karya saya sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, April 2008.

Yang Menyatakan

DYAH PURWORINI WIDHYARSI, S.H.

N I M : B4B006107

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS HIBAH WASIAT DI JAKARTA BARAT

ABSTRAK

Pajak telah memberikan penerimaan terbesar bagi negara Indonesia tercinta ini. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, dan Hibah Wasiat merupakan obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas Hibah Wasiat juga terdapat masalah, salah satunya yang menyangkut tentang perhitungan BPHTB atas hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Jakarta Barat.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui, yaitu Tahap Saat Pajak Terutang, Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB dan yang berhubungan perhitungan BPHTB, seperti perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping. Penyelesaian terhadap kendala-kendala tersebut, pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada atau kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung BPHTB atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat, misalnya dengan membuat program komputer untuk menghitung BPHTB, dan untuk kendala yang berhubungan perhitungan BPHTB terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping, sebelum menghitung BPHTBnya dilakukan pembagian harta hibah wasiat terlebih dahulu setelah itu baru dihitung BPHTBnya masing-masing.

Kata Kunci: BPHTB - Hibah Wasiat.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat”** pada waktunya.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Strata Dua (S-2) pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat berbagai kekurangan, sehingga tidak menutup untuk menerima kritikan dan saran. Walaupun demikian penulis tetap berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, rekan mahasiswa serta semua pihak.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta SOEPOMO dan Ibunda tercinta SRIE REZEKY MIRIN KASDHONO, atas do'a restu dan segala jerih payah serta dorongannya yang begitu besar kepada Ananda dalam menyelesaikan studi, demikian juga kepada kakak-kakak serta keponakan tercinta.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med., Sp.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak H. Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus Dosen Pembimbing Utama, yang telah memberikan segala bimbingan, pengetahuan dan waktunya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.
6. Bapak-bapak dosen tim review dan penguji tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesainya tesis ini dengan baik.
7. Bapak Notaris Alang, S.H, yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk kuliah di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Rekan-Rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2006 (khususnya Erlangga Tengah II/5) serta rekan-rekan yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu;
9. Seluruh Staf pegajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan

pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Tidak lupa penulis mohon maaf atas segala kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhirnya penulis berdo'a agar semua pihak yang telah membantu penulis dilipatgandakan pahalanya. Dengan iringan do'a semoga Allah SWT berkenan menerima amal ini menjadi sebuah nilai ibadah disisi-Nya dan semoga Tesis ini bermanfaat bagi saya pribadi dan bagi semua pihak yang membacanya. Amiin Yaa robbal'alamin

Semarang, April 2008.

DYAH PURWORINI WIDHYARSI, S.H.

Daftar Isi

Halaman Judul.....	
Halaman Pengesahan	i
Pernyataan.....	ii
Abstrak	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hibah Wasiat.....	17
1. Pengertian	17
2. Perolehan hak dan saat pajak terutang pada Hibah Wasiat..	18
B. Pengertian Pajak dan Dasar Hukumnya	19
1. Pengertian Umum Pajak.....	22
2. Asas Pemungutan Pajak.....	24
3. Sistem Pemungutan Pajak.....	27

C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	29
1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).....	29
2. Sejarah berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	30
3. Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Obyek BPHTB.....	33
4. Pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah (BPHTB)..	37
5. Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB.....	39

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	45
B. Spesifikasi Penelitian.....	46
C. Populasi dan Sampel.....	47
D. Lokasi Penelitian.....	47
E. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data.....	48
1. Jenis dan Sumber Data.....	48
2. Pengumpulan Data.....	48
F. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	49

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat.....	51
--	----

1. Tahap Saat Pajak Terutang	52
2. Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya.....	55
B. Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat.....	65
C. Penyelesaian Terhadap Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat.....	70

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di dalam kehidupan sehari-hari setiap orang memerlukan kebutuhan hidup yang berbeda-beda, maka untuk memenuhi kebutuhan tersebut setiap orang harus memiliki penghasilan agar dapat memenuhi dan membiayai semua kebutuhan hidupnya tersebut. Negara tidak jauh berbeda dengan keadaan di atas, dimana negara juga memiliki kebutuhan serta memerlukan kebutuhan itu untuk membiayai pembangunan semua sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya.

Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan memperoleh kebutuhan tersebut ada yang berasal dari dalam negeri dan ada yang dari luar negeri. Yang berasal dari luar negeri biasanya merupakan dana pelengkap, baik berupa penanaman modal asing maupun berupa pinjaman yang dilakukan secara bilateral atau multilateral. Sedangkan dari dalam negeri dapat berasal dari tabungan masyarakat, tabungan pemerintah ataupun dari pajak yang dibayar oleh masyarakat sebagai salah satu sumber pemenuhan kebutuhan tersebut.

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang

gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Pajak pada mulanya merupakan upeti atau pemberian secara cuma-cuma, namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh masyarakat kepada seorang raja atau penguasa. Pada masa dahulu rakyat/masyarakat memberikan pajak atau upeti berupa benda natura seperti padi, ternak dan hasil tanam lainnya seperti pisang, kelapa dan sebagainya. Pemberian tersebut dilakukan karena kedudukan raja yang tinggi dalam struktur kemasyarakatan pada waktu itu.² Dalam perkembangannya sifat upeti tidak hanya diberikan untuk kepentingan raja/penguasa, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri yaitu upeti yang diberikan digunakan sebagai alat untuk meminta perlindungan keamanan, maupun untuk melakukan kepentingan umum lainnya. Dengan kata lain upeti/pajak sudah mempunyai kepentingan yang bertimbal balik.

Pesatnya perkembangan dalam sistem kemasyarakatan apalagi setelah adanya pemisahan antara rumah tangga pribadi, rumah tangga raja dan rumah tangga negara atau dengan kata lain sudah mulai terbentuknya negara, upeti yang semula hanya untuk kepentingan raja mulai mendapat tempat sebagai pendapatan negara.³

¹ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, (Bandung : PT. Eresco Bandung, 1987), hal. 2.

² Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta : Salemba Empat, 2004), hal. 1.

³ Erly Suandi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Salemba Empat, 2002), hal. 1-2.

Seiring dengan perkembangan zaman, pajak telah menjadi primadona sebagai sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara Indonesia tercinta ini.

Hal ini dapat dilihat dari anggaran penerimaan dan belanja negara (APBN) setiap tahunnya, dan hal ini terlihat juga dari laporan Direktorat Pajak yang menyatakan bahwa perkembangan kontribusi penerimaan pajak terhadap penerimaan negara dalam negeri dari tahun anggaran 1990/1991 sampai dengan 1999/2000, \pm 65%.⁴ Dengan keadaan ini memberikan arti bahwa kemandirian bangsa dan negara dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan dari reformasi perpajakan akan semakin nyata untuk terwujud.

Jika dibandingkan dengan keadaan pada pertengahan dekade tahun 70-an sampai dengan tahun 80-an, penerimaan negara dalam APBN masih dikuasai oleh penerimaan dari sektor minyak dan gas (Migas). Akhir tahun 80-an ketika potensi minyak mulai menurun, maka pajak muncul sebagai penerimaan negara yang besar dan menggantikan peran dari minyak dan gas (Migas). Secara implisit ini berarti bahwa peranan rakyat semakin besar dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga seharusnya pemerintah *pun* lebih peduli dan lebih memperhatikan kepentingan rakyatnya baik dalam melaksanakan penerapan peraturan perjakan juga terhadap penggunaannya.⁵

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A

⁴ Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*.

⁵ Indra Ismawan, *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, (Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta, 2000), hal. 4.

amandemen ketiga yang berbunyi : Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁶

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (*selanjutnya disebut BPHTB*), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi

⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003), hal. 6.

yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁷

Pada awalnya berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997 ditetapkan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 1998, akan tetapi pada tanggal 31 Desember 1997 pemberlakuan BPHTB yang semula direncanakan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 1998 ditangguhkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 1 Tahun 1997 tentang BPHTB ditangguhkan. Kemudian BPHTB baru berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998.

Sedangkan tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.⁸

⁷ Indonesia, Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

⁸ Marihot Pahala Siahaan *Op. cit.*, hal. 44.

Dalam perkembangannya sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000, dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang dirubah adalah dengan diperluasnya cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.⁹ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berbunyi: Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan Pajak.

⁹ Ibid, hal. 59.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dijelaskan yang menjadi obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton¹⁰ mengatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak dialihkan adalah suatu peralihan hak atas

¹⁰ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Op. Cit.*, hal. 90.

tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.¹¹

Untuk menentukan apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah, bahwa peralihan yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hukum secara permanen. Selain itu peralihan hak yang terjadi juga harus sesuai dan tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang. Selain peralihan hak, pemberian hak baru juga dikenakan BPHTB.

Dalam pelaksanaannya, BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Salah satu masalah yang sering dibicarakan yang berkaitan dengan pelaksanaan BPHTB adalah pengenaan BPHTB yang timbul akibat hibah wasiat. Hibah wasiat merupakan obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah

¹¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN *Op. Cit.*, hal. 61.

dan Bangunan (BPHTB), hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Hibah wasiat seperti diatur dalam Pasal 957 KUHPerduta, adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya segala barang-barangnya bergerak atau tak bergerak, atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.¹²

Perolehan hak karena hibah wasiat diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat, yaitu: perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan kabupaten/kota, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat.

Seperti diketahui perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi melalui perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui waris dan hibah wasiat dikelompokkan kepada perolehan

¹² R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1985), hal. 232.

hak sebagai akibat adanya peristiwa hukum yaitu pewarisan, antara pewaris (yang meninggal dunia) dengan satu orang atau beberapa orang ahli waris. Ahli waris dapat saja terdiri dari anak, baik laki-laki maupun perempuan, suami/istri, paman/bibi, bapak/ibu dan seterusnya.

Dalam hibah wasiat perolehan hak baru berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Tentunya harta warisan maupun harta hibah wasiat dapat saja berupa tanah dan bangunan yang mungkin saja berada di beberapa lokasi yang berbeda wilayah administrasinya, seperti beda kelurahan/desa, atau beda kecamatan bahkan beda propinsi. Untuk memenuhi haknya maka penerima hibah wasiat harus mendaftarkan haknya tersebut.

Jika diperhatikan ketentuan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan waris yang diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pada Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang dikeluarkan pada tanggal 1 Oktober 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa apabila hak yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah, dan apabila hak yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris dan penerima hibah sebagai harta bersama.

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat selain diatur dalam undang-undang BPHTB juga diatur

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat tersebut diterangkan, bahwa nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk Hibah Wasiat dan Waris ditetapkan sebesar Rp.300juta dan pengenaan BPHTBnya adalah sebesar 50% dari pengenaan seharusnya.

Akan tetapi pada penerapannya terdapat beberapa kelemahan yang sering menimbulkan permasalahan di lapangan, terutama untuk pengaturan tentang pengenaan BPHTB dalam peralihan hak karena hibah wasiat. Kelemahan tersebut adalah tentang terdapatnya pengenaan BPHTB yang berbeda walaupun sama-sama terjadi melalui hibah wasiat.

Hal ini dapat dilihat melalui ketentuan yang terdapat pada Pasal 7 ayat (1) Undang-undang BPHTB yaitu “Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)”.

Dari ketentuan Pasal 7 ayat (1) di atas terlihat adanya perbedaan perhitungan terhadap pengenaan BPHTB bagi penerima hibah wasiat.

Di mana untuk penerima hibah wasiat yang masih berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, dasar perhitungan pengenaan BPHTBnya yaitu Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebanyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan selain itu ditetapkan Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Dalam prakteknya kemungkinan terjadi hibah wasiat secara bersama antara orang yang masih berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri dengan yang di luar itu, misalnya ayah dan saudara dari pemberi hibah wasiat mendapat hibah wasiat secara bersama atas sebuah harta, kemudian untuk pengenaan BPHTBnya yang manakah nilai NPOPTK yang akan dijadikan acuan dalam pengenaan BPHTB tersebut, apakah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) atau Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Karena seperti diketahui ayah berada dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, sedangkan saudara bukan garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat.

Untuk hal seperti ini dalam penerapannya di lapangan sering menjadi masalah, karena baik Undang-undang BPHTB maupun aturan pelaksanaannya tidak menerangkan secara jelas tentang keadaan sebagaimana yang penulis kemukakan di paragraf sebelumnya, sehingga keadaan ini menyulitkan baik bagi penerima hibah wasiat untuk mendapatkan haknya maupun bagi pegawai

pelayanan pajak, karena tidak jelasnya pengaturan tentang permasalahan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **“Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat.”**

B. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat ?
2. Kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat ?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan serta memberikan evaluasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat.
2. Untuk mengetahui dan memberikan penjelasan tentang kendala-kendala yang terdapat dan dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat yang dilaksanakan di lapangan.
3. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang cara penyelesaian dari kendala-kendala yang terdapat dan dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan bidang hukum khususnya hukum pajak, dalam hal ini adalah tentang pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).
2. Secara Praktis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan solusi terhadap permasalahan yang sering terjadi pada aparat kantor pelayanan pajak (KPP) dalam melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan

Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat sebagai upaya mewujudkan tercapainya tujuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

3. Bagi pemerintah, akademisi dan pembuat kebijakan pajak khususnya melalui hasil penelitian ini dapat menambah bahan kajian, baik secara teori maupun praktek sehingga membantu dalam membuat peraturan yang berkaitan dengan pajak, khususnya BPHTB.

E. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan.

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka.

Akan memaparkan mengenai Pengertian Hibah Wasiat, Perolehan Hak dan Saat Pajak Terutang Pada Hibah Wasiat, Pengertian Pajak dan Dasar Hukumnya, Pengertian Umum Pajak, Asas Pemungutan Pajak, Sistem Pemungutan Pajak, Pengertian BPHTB, Sejarah Berlakunya BPHTB, Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Obyek BPHTB, Pemungutan Pajak BPHTB, dan Pejabat Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan BPHTB.

BAB III Metode Penelitian.

Menjelaskan dan menguraikan Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Sampel, Lokasi Penelitian, Jenis dan Sumber Data, Pengumpulan Data, Metode Pengolahan dan Analisis Data, serta Proses kesulitan dalam penelitian.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Menguraikan tentang pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat, memaparkan tentang Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat, serta memaparkan tentang Cara penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat.

BAB V Penutup

Dalam bab ini penulis mengemukakan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hibah Wasiat

1. Pengertian

Dalam Pasal 957 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hibah wasiat diartikan sebagai : suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya segala barang-barangnya bergerak atau tak bergerak, atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.

Hibah wasiat atau *Legaat* adalah suatu penetapan yang khusus di dalam suatu *testament*, dengana mana mewasiatkan memberikan seorang (atau lebih) seluruh atau sebagian dari harta kekayaannya, kalau dia meninggal dunia.¹³

Menurut pendapat dari Tan Thong Kie¹⁴ tentang hibah wasiat ada dua pendapat, yaitu :

- a. Menurut pendapat pertama, penerima hibah wasiat adalah pemilik barang yang dihibahwasiatkan segera setelah pewaris meninggal dunia, sama seperti para ahli waris yang segera setelah pewaris meninggal dunia menjadi pemilik warisan.

¹³ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2006), hal. 299.

¹⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku II, Cetakan Kedua, (Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 2000), hal. 133.

b. Menurut pendapat kedua, suatu warisan, termasuk hibah wasiat yang terkandung di dalamnya, demi Undang-Undang menjadi milik para ahli waris, sedangkan legataris (penerima hibah wasiat) mempunyai tagihan pribadi (*persoonlijk vordering*), terhadap mereka untuk menyerahkan apa yang dihibahwasiatkan kepadanya (Pasal 959 ayat 1 KUHPerdara). Jadi hak seorang legataris dapat disamakan dengan hibah sewaktu hidup yang diberikan kepada seseorang, tetapi belum diserahkan kepadanya.

Terhadap kedua pendapat di atas, menurut Tan Thong Kie¹⁵, yang dianut di Indonesia adalah pendapat kedua. Karena itu sebelum pembagian dan pemisahan diadakan, hibah wasiat itu harus diserahkan oleh semua ahli waris kepada penerima hibah wasiat dengan suatu akta penyerahan.

2. Perolehan Hak Dan Saat Pajak Terutang Pada Hibah Wasiat

Perolehan hak karena hibah wasiat adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Hal tersebut diterangkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat. Jadi terlihat bahwa hak atas hibah wasiat baru sah apabila pemberi hibah wasiat telah meninggal dunia.

Sedangkan timbulnya pajak terutang atas hak yang diperoleh melalui hibah wasiat adalah sejak tanggal penerima hibah wasiat yang

¹⁵ Ibid.

bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-undang BPHTB.

B. Pengertian Pajak dan Dasar Hukumnya.

Dalam menjalankan roda kehidupan perekonomian negara yang sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di segala bidang diperlukan dana yang dapat membiayai segala keperluan tersebut. Perolehan dana tersebut diatur dalam suatu ketentuan yang dapat dilihat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang selalu ditetapkan setiap lima tahun sekali.

Dalam APBN tersebut ditentukan bahwa pemasukan dana yang diterima oleh negara terdiri dari dua sumber, yaitu penerimaan di dalam negara dan bantuan luar negeri yang terdiri dari bantuan program dan bantuan proyek. Pemasukan dana melalui penerimaan dalam negara dapat dibagi menjadi tiga, yaitu penerimaan minyak dan gas, penerimaan pajak dan penerimaan bukan pajak. Sedangkan dari luar negeri dana di dapat melalui pinjaman luar negeri baik dilakukan secara bilateral maupun multilateral atau melalui organisasi internasional, seperti IMF, Bank Dunia, maupun bantuan atau hibah dari negara-negara donor seperti Jepang, Arab Saudi dan sebagainya.

Di antara sumber penerimaan tersebut di atas, salah satu sumber penerimaan yang paling diandalkan oleh negara kita adalah terutama dari penerimaan dalam negeri karena lebih bersifat mandiri dengan tidak

tergantung pada negara atau subyek hukum internasional lain. Apabila dibandingkan diantara penerimaan-penerimaan dalam negeri tersebut dapat kita lihat bahwa penerimaan dari sektor pajaklah merupakan salah satu aspek yang memegang peranan penting sebagai pemasukan dana yang paling potensial bagi negara.

Hal ini disebabkan penerimaan dari sektor minyak dan gas, yaitu dari penghasilan minyak pada akhir Pelita VI diperkirakan hanya tinggal 22% dari seluruh penerimaan dalam negeri. Jumlah tersebut berkurang karena sesuai dengan sifatnya sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui (terbatas) yang apabila dieksploitasi secara terus-menerus, maka lama kelamaan akan berkurang dan akan menjadi habis.

Oleh karena itu walaupun dirasakan agak terlambat, pemerintah setelah reformasi mulai gencar membidik penerimaan dari sektor non minyak dan gas walaupun hasil penerimaan pajak tersebut tampaknya kurang menggembirakan untuk saat ini. Dikatakan demikian disebabkan oleh kenaikan penerimaan pajak yang tidak memenuhi harapan, yakni target kenaikan penerimaan pajak yang diharapkan 20% (dua puluh persen) sedangkan realisasinya ternyata kurang dari 10% (sepuluh persen).¹⁶

Gencarnya reformasi yang terjadi termasuk dibidang perpajakan ternyata mulai membuahkan hasil, karena dengan perkembangan zaman dan keadaan sekarang ini bisa dilihat, bahwa pajak telah menjadi primadona sebagai sektor penerimaan terbesar negara serta sebagai sumber dana utama

¹⁶ Bambang Aji. et. al., "*Mau menjaring 10 juta wajib pajak*", Tempo, (April 1999), hal. 89.

dalam melakukan pembangunan termasuk di negara tercinta ini. Hal ini dapat kita lihat dari laporan anggaran penerimaan dan belanja negara (APBN) setiap tahunnya. Apalagi dengan mulai banyaknya jenis pajak-pajak baru yang diterapkan, sehingga membuat peningkatan yang sangat signifikan dalam penerimaan pajak negara, hal ini tentunya juga memberikan arti bahwa kemandirian bangsa dan negara dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan dari reformasi perpajakan akan semakin nyata untuk terwujud.

Dengan menyadari keadaan sebagaimana diterangkan di atas, maka pemerintah mulai mereformasi aturan perpajakan yang ada dan mengundangkan yang baru sesuai dengan keadaan perkembangan masyarakat dan perekonomian bangsa dan negara saat ini. Karena ketentuan-ketentuan perpajakan tersebut diperlukan dalam melaksanakan pemungutan pajak terhadap masyarakat agar bersifat adil bagi para subyek hukum pajak dimana tidak terlalu membebani bagi mereka.

Dasar hukum tentang perlunya peraturan-peraturan perpajakan tersebut dapat dilihat dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, yaitu Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang bunyinya : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang".

Ketentuan tersebut mengandung makna, bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-Undang yang mengaturnya terlebih dahulu, bila tidak ada maka tidak dapat dilakukan pemungutan pajak. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan perpajakan diatur

dengan Undang-undang, guna menjamin kepastian hukum dalam hubungan antara negara dengan warga negaranya.

1. Pengertian Umum Pajak

Hukum pajak yang juga disebut hukum fiskal merupakan keseluruhan dari peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil harta kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dengan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut sebagai wajib pajak).

Ada banyak definisi yang diberikan oleh para sarjana, salah satu definisi dari pajak menurut P.J.A. Adriani "Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan".¹⁷

Selanjutnya penulis juga akan memaparkan definisi yang diberikan oleh Rochmat Soemitro, dalam bukunya yang berjudul "Dasar-dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan" sebagai berikut "Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke

¹⁷ R. Santoso Brotodiharjo, *Op. Cit.*, hal. 2.

sektor pemerintah) berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.¹⁸

Adapun unsur-unsur dari definisi pajak yang dipaparkan di atas antara lain :¹⁹

a. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib)

Artinya: setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.

b. Pajak dapat dipaksakan

Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras kepadanya, yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.

¹⁸ Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, seri buku Ajar (diktat kuliah), (Depok : 2000), hal. 3.

¹⁹ Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, (Bandung : PT. Eresco, 1979), hal. 23-24.

c. Berdasarkan undang-undang

Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.

d. Tanpa Imbalan (kontraprestasi)

Artinya: setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

e. Untuk kepentingan masyarakat

Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

2. Asas Pemungutan Pajak

Di dalam negara yang berdasarkan atas hukum, tentunya mempunyai tujuan yang hendak ditegakkan dalam melaksanakan kegiatan pemerintahnya yang berdasarkan hukum tersebut. Tujuan hukum tersebut menurut Aristoteles adalah membuat adanya keadilan.²⁰

²⁰ Ibid, hal . 23.

Tujuan hukum tersebut oleh para sarjana dijadikan juga sebagai tujuan hukum pajak yang harus ditempuh dengan mengusahakannya yang mana dalam pemungutan pajak harus diselenggarakan secara umum dan merata.

Tujuan yang menjadi asas pemungutan pajak dinamainya: “The Four Maxim”.²¹ Adapun asas-asas pemungutan pajak tersebut adalah :

a. Asas Keadilan

Dari keterangan yang telah disebutkan di atas, dapat dilihat bahwa keadilan merupakan tujuan dari hukum pajak.

b. Asas Yuridis

Seperti halnya asas keadilan yang telah diuraikan di atas, maka pada asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith, yaitu asas *certainty* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

Salah satu bentuk jaminan tersebut adalah dengan menetapkan undang-undang untuk mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan pajak. Sebagai contoh dapat kita lihat dalam Pasal 23 huruf

²¹ Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Dasar-dasar Perpajakan* (Jakarta, 1991), hal. 6.

A Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan, bahwa pemungutan pajak untuk keperluan negara harus dilaksanakan berdasarkan undang-undang. Sehingga dengan adanya jaminan dalam bentuk undang-undang untuk mengatur setiap orang tidak merasa dirinya ragu untuk menjalankan kewajibannya untuk membayar pajak karena segala sesuatunya telah diatur secara jelas.

Apabila si wajib pajak merasa berkeberatan atas jumlah pajak yang harus ia bayar, maka oleh Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 25 dimungkinkan dilakukannya pengaduan ketidak puasan tersebut kepada pihak atasan yang berwenang mengenai penetapan pajaknya yang dirasakan kurang adil.

c. Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Asas Finansial

Pada asas terakhir ini dimaksudkan bahwa dalam pemungutan dan pengenaan pajak diusahakan menggunakan biaya-biaya yang sekecil dan sehemat mungkin dan mencukupi untuk pengeluaran

negara. Artinya bahwa untuk pengeluaran dan pemungutan harus sebanding dengan penerimaan yang negara terima.

3. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :

a. Sistem Official Assessment (*official assessment system*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Adapun ciri-ciri dari *Official Assessment System* adalah sebagai berikut :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus;
- 2) Wajib pajak bersifat pasif;
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda.²² Kelemahan dari sistem pemungutan pajak ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan berpemerintahan.²³ Hal itu terjadi disebabkan oleh ciri yang kedua yang telah disebutkan di atas, yaitu si wajib pajak bersifat pasif.

²² Rukiah Handoko, *Op. Cit.*, hal. 31-32.

²³ Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan strategi Bisnis (Suatu Tinjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999), hal. 24.

b. Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*)

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

Negara yang menganut sistem ini adalah Amerika Serikat, Jepang dan Indonesia.²⁴ Contohnya : Pengenaan PPh dan BPHTB.

c. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

Sistem withholding adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem *Pay as You Earn (PYE)* dan *Pay as You Go (PYGO)* yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi.²⁵ Contohnya di Indonesia : Pengenaan PPh Pasal 21 UU PPh Tahun 2000, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.²⁶

²⁴ Rukiah Handoko *Op. Cit.*, hal. 32.

²⁵ *Ibid*, hal. 32.

²⁶ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, (Jakarta : Salemba Empat, 1999), hal. 91.

C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.²⁷ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat yang berwenang.

Tujuan pembentukan Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana telah pernah dilaksanakan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menjadi

²⁷ Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hal. 42.

subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.²⁸ Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB.

Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.²⁹

2. Sejarah Berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Seperti yang telah diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291. Obyek Bea Balik Nama (BBN) menurut ordonansi tersebut adalah pemindahan hak yang dilakukan

²⁸ Redaksi Sinar Grafika, *Seri Perpajakan PBB*, (Jakarta : Sinar Garfika), hal. 82.

²⁹ Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hal. 72.

dengan pembuatan akta berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.

Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) membawa konsekuensi, bahwa pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah tidak dapat dilaksanakan, karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah berdasarkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Bea Balik Nama (BBN) atas tanah tidak dipungut lagi.

Maka dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum dalam upaya meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria yang bersifat nasional dan memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan bagi rakyat Indonesia, dan untuk menggantikan pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah, maka Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) bersepakat untuk memberlakukan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB disahkan pada tanggal 29 Mei 1997 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998 dan mencabut Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291.

Pada masa awal berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini, keadaan perekonomian negara Indonesia sedang dalam keadaan yang memerlukan pembenahan secara menyeluruh di segala sektor. Dengan pertimbangan usulan dari berbagai pihak terutama pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dengan hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan seperti Real Estate Indonesia ditambah lagi dengan keadaan perekonomian yang sedang kurang kondusif maka Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditangguhkan pemberlakuannya selama 6 (enam) bulan berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 31 Desember 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dan ditetapkan menjadi Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998, dan dengan demikian maka pemberlakuan terhadap aturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berlaku efektif sejak tanggal 1 Juli 1998.

Seiring dengan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat, maka terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan

penyempurnaan untuk menghadapi perubahan yang cepat yang terjadi dalam masyarakat. Terhadap penyempurnaan tersebut lahirlah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

3. Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Obyek BPHTB

Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menentukan bahwa “Yang Menjadi Obyek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan”. Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah Tanah dan atau Bangunan. Dengan demikian apabila obyek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, misalnya jual beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan obyek BPHTB.

Undang-undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindehan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindehan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, yaitu :

a. Perolehan Hak Karena Jual Beli

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi

melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.

b. Perolehan Hak karena Tukar Menukar

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari Pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada Pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.

c. Perolehan Hak karena Hibah

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

d. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat

Yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan atau Bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

e. Perolehan Hak karena Waris

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

- f. Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya

Yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.

- g. Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan

Yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

- h. Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli Dalam Lelang

Yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh seorang atau suatu Badan Hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

- i. Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap

Yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.

j. Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.

k. Perolehan Hak karena Peleburan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.

l. Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.

m. Perolehan Hak karena Hadiah

Yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Sedangkan pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu:

- a. Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

- b. Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru Diluar Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

4. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menentukan bahwa : “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”, artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang menentukan, bahwa “Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak”.

Self Assessment System yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang. Ciri-cirinya adalah :³⁰

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang.
- c. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Sistem *Self Assessment* ini umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subyek pajak/wajib pajaknya relatif terbatas, tidak seperti Pajak Bumi dan Bangunan. Sebagai contoh adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), dan juga Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM).

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:³¹

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

³⁰ Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002), hal. 61.

³¹ Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi Tahun 2002, (Yogyakarta : Andi), hal. 289.

- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.
- c. Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

5. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan BPHTB

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta Otentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melanjutkan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT Tertentu Khusus Dalam Rangka Pelaksanaan Program atau Tugas Pemerintah Tertentu.
- d. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Lelang Negara dalam pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat dan menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Subyek Pajak/Wajib Pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran Biaya pajak ke kas Negara, dan melaporkan pembuatan Risalah Lelang tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam bentuk pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas dan fungsi

menerbitkan serta menanda tangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan baik perolehan hak atas tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak maupun akibat pemindahan hak, setelah Subyek Pajak/Wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti setoran pajak ke kas Negara.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyampaikan pemberitahuan bulanan dalam hal terjadi pendaftaran hak atau pendaftaran peralihan hak berdasarkan perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru dan hibah wasiat serta karena waris. Pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada Pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan Rumah Susun yang sudah didaftar.

Penyediaan data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pada Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas :

- a. Peta Pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- b. Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- c. Surat Ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran

- d. Buku Tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis, data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
- e. Daftar nama, yaitu dokumen yang dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau Hak Pengelolaan, dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara garis besar, tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dengan diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yaitu membuat akta dan Risalah Lelang sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.³² Dengan menggunakan metode, seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

Dalam penelitian diperlukan data-data yang akurat, baik data primer maupun data sekunder, untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar dapat menghasilkan penelitian yang memenuhi syarat, baik dari segi kuantitas maupun kualitas.

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.³³

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan

³² Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002), hal. 1.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984), hal. 51.

penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

Dengan demikian metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji adalah pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi³⁴ maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Jakarta Barat.

Sedangkan deskriptif³⁵ artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat

³⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 36.

³⁵ Ibid, hal. 38.

data dengan data lainnya. Serta analitis³⁶ artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.

C. Populasi dan Sampel

Populasi atau universe adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.³⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah pihak yang terkait dalam pungutan BPHTB atas peroleh hak melalui hibah wasiat (Fiscus dan Wajib Pajak).

Sample yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sample*. Penarikan sampel secara *purposive*, yaitu penentuan responden yang didasarkan atas pertimbangan tujuan tertentu dengan alasan responden adalah orang-orang yang berdasarkan kewenangan dianggap dapat memberikan data dan informasi yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Jakarta Barat, dalam hal ini adalah :

1. Pejabat Pajak : Sie Pelaksana validasi BPHTB.
2. Wajib Pajak : meliputi 5 (lima) orang Wajib Pajak.

D. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Jakarta Barat, terutama di Kantor Pajak di seluruh wilayah Jakarta Barat, yang diperkirakan terdapat bahan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak

³⁶ Ibid, hal. 39.

³⁷ Ibid, hal. 172.

atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

E. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data

1. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.³⁸ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

a. Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni responden.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti.

2. Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya

³⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 51.

memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden.

Dalam penelitian ini respondennya adalah wajib pajak dan pejabat pajak yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Jakarta Barat.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan obyek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

F. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, selanjutnya akan dilakukan proses pengeditan data. Ini dilakukan agar akurasi data dapat diperiksa dan kesalahan dapat diperbaiki dengan cara menjajaki kembali ke sumber data. Setelah pengeditan selanjutnya adalah pengolahan data. Setelah pengolahan data selesai selanjutnya akan dilakukan analisis data secara *deskriptif-analitis-kualitatif*, dan khusus terhadap data dalam dokumen-dokumen akan dilakukan kajian isi (*content analysis*).³⁹

³⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), hal. 163-165.

Lexy J. Moleong mengemukakan bahwa kajian isi adalah metodologi penelitian yang memanfaatkan seperangkat prosedur untuk menarik kesimpulan yang sah dari suatu dokumen untuk kemudian diambil suatu kesimpulan sehingga pokok permasalahan yang diteliti dan dikaji dalam penelitian ini dapat terjawab.⁴⁰

⁴⁰ Ibid,

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat

Pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 2 ayat (2) pada angka 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan disebutkan, bahwa hibah wasiat merupakan termasuk obyek pajak sebagai akibat perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai akibat dari adanya hibah wasiat harus memenuhi kewajiban untuk membayar pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, termasuk dari hibah wasiat ini dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai

dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi : wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi : sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari adanya hibah wasiat.

Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas hibah wasiat yang diterima, berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak yang penulis kelompokkan berdasarkan pendapat penulis sendiri, tahapan tersebut adalah :

1. Tahap Saat Pajak Terutang

Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak

Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 9 ayat (1) huruf i disebutkan, bahwa : saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan keterangan Pasal 9 ayat (1) huruf i tersebut terlihat, bahwa ketika penerima hibah wasiat melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya atas harta dari hibah wasiat yang diterimanya kepada Kantor Pertanahan, maka saat itu juga dia sudah mempunyai kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari peralihan haknya tersebut. Lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterangkan, bahwa: pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1). Dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang yang sama diterangkan juga, bahwa : tempat terutang pajak adalah wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Jadi timbulnya kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah saat dilakukan peralihan hak ke Kantor Pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan yang meliputi letak tanah dan atau bangunan yang akan dialihkan haknya karena hibah wasiat tersebut, atau sebelum peralihan hak hibah wasiat tersebut dilakukan, kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga belum lahir.

Untuk lebih memahami tentang hal yang penulis terangkan dalam penulisan ini, maka penulis mengambil sebuah contoh tentang hibah wasiat yang terjadi di Jakarta Barat, yaitu hibah wasiat yang dilakukan oleh Nico Arto Samudro kepada istrinya Tuty Umarjani⁴¹. Di mana dalam kasus tersebut Nico Arto Samudro menghibahwasiatkan semua hartanya kepada istrinya Tuty Umarjani.

Dengan adanya hibah wasiat tersebut dan setelah Tuan Nico Arto Samudro meninggal, maka Ny. Tuty Umarjani sebagai ahli waris yang mendapat hibah wasiat, kemudian melakukan pendaftaran untuk peralihan hak yang telah diterimanya melalui hibah wasiat dari suaminya Tuan Nico Arto Samudro kepada Kantor Pertanahan. Ketika Ny. Tuty Umarjani melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, saat itu juga telah lahir kewajiban bagi Ny. Tuty Umarjani untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas perolehan harta yang diterimanya melalui hibah wasiat tersebut.

Untuk mengontrol agar pembayaran dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka Pemerintah melakukannya dengan cara sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, yang berbunyi : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota hanya dapat melakukan pendaftaran perolehan hak karena waris dan hibah wasiat pada saat wajib pajak menyerahkan

⁴¹ Lihat dalam lampiran Tesis Surat Wasiat.

bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

Dengan demikian apabila pajak yang terutang, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat tidak dibayar, maka peralihan hak atas tanah yang didapat dari waris dan hibah wasiat tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya

Setelah mengetahui tentang telah timbulnya utang pajak, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas harta hibah wasiat yang diterima, maka selanjutnya tentu ingin mengetahui seberapa besar utang pajak yang timbul serta bagaimana cara perhitungannya. Karena seperti telah diterangkan sebelumnya, bahwa pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan secara *self assessment*, yaitu wajib pajak yang menghitung dan membayarnya sendiri jumlah pajak yang harus dibayar, tanpa harus menunggu diterbit surat ketetapan pajak lebih dulu.

a. Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Untuk menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan, maka dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Undang-undang Nomor 21

Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Pasal 5 yang berbunyi : tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen), dan Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat beserta dengan penjelasannya. Di mana dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat disebutkan, bahwa bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Berikut langkah dalam perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat, berdasarkan penelitian⁴² yang penulis lakukan di Kantor Pelayanan Pajak di Jakarta Barat pada tanggal 7 April s/d 11 April 2008, yaitu :

1) Penetapan harta hibah wasiat

Langkah pertama yang dilakukan adalah penetapan harta hibah wasiat yang diperoleh oleh penerima hibah wasiat, penetapan dilakukan melalui akta hibah wasiat yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan akta hibah

⁴² Data sekunder dari Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Barat.

wasiat tersebut, maka penerima hibah wasiat melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.

2) Penentuan nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat

Setelah akta hibah wasiat ditandatangani berarti sudah jelas pula obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat. Untuk melakukan perhitungan pajak terutang, terlebih dahulu harus ditentukan nilai dari perolehan obyek pajak dari hibah wasiat yang didapat.

Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat yang berbunyi :

Ayat (1) nilai perolehan obyek pajak karena waris dan hibah wasiat adalah nilai pasar pada saat didaftarkannya perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ayat (2) dalam hal nilai pasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) lebih rendah dari pada Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Perolehan Obyek Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai jual obyek pajak pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

3) Penentuan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah Wasiat

Dengan telah jelasnya nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat, maka untuk melakukan perhitungan selanjutnya adalah dengan mengetahui berapa nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah Wasiat.

Ketentuan tentang nilai obyek pajak tidak kena pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari harta Hibah Wasiat diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 yang berbunyi : Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

4) Penghitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah Wasiat yang harus dibayar

Besarnya kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Pasal 5 yang berbunyi : tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Dengan demikian besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah Wasiat yang harus dibayar adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah Wasiat.

Selain itu khusus untuk Hibah Wasiat juga diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari hasil sebagaimana diterangkan pada paragraf sebelumnya, hal ini sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat disebutkan, bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Dari keterangan tersebut di atas, maka perhitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat

yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah setengah atau 50% dari nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang seharusnya terutang yaitu 5% dari nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah Wasiat.

- b. Cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat dengan contoh kasus

Contoh kasus yang penulis pakai dalam melakukan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat ini adalah kasus dari Ny. Tuty Umarjani.⁴³ Dalam surat wasiat yang dibuat di hadapan Notaris Ny. M.L. Indriani Soepojo disebutkan, bahwa suami dari Ny. Tuty Umarjani yaitu Tuan Nico Arto Samudro menghibah wasiatkan semua hartanya kepada istrinya jika dia meninggal dunia.

Selanjutnya berdasarkan surat wasiat tersebut, Ny. Tuty Umarjani menerima hibah wasiat yaitu hak atas tanah seluas 600m² dan bangunan di atasnya yang berdasarkan dari data pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) seluas 585m². Selanjutnya untuk mengukuhkan haknya Ny. Tuty Umarjani membuat akta hibah wasiat⁴⁴ berdasarkan surat wasiat dari Tuan Nico Arto Samudro, yang dibuat di hadapan PPAT Alang, SH. di Jakarta Barat.

⁴³ Lihat dalam lampiran Tesis Surat Wasiat.

⁴⁴ Lihat dalam lampiran Tesis Akta Hibah.

Dengan telah dibuatnya akta hibah wasiat, maka Ny. Tuty Umarjani telah menjadi pemilik yang sah atas harta hibah wasiat yang diberikan suaminya. Untuk lebih mempunyai kekuatan hukum, maka harta hibah wasiat yang diterima tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk peralihan haknya. Ketika melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan, maka kewajiban untuk membayar BPHTB dari hibah wasiat juga lahir.

Besarnya kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari hibah wasiat tersebut sesuai dengan langkah-langkah yang penulis terangkan pada sub bab sebelumnya adalah sebagai berikut :

1) Penetapan harta hibah

Dalam contoh kasus perhitungan BPHTB terhadap hibah wasiat yang diterima oleh Ny. Tuty Umarjani, maka penetapan atas harta hibah wasiat telah dilakukan dengan pembuatan akta hibah di hadapan PPAT Alang, SH., di Jakarta Barat.⁴⁵

2) Penentuan nilai perolehan obyek pajak (NPOP) dari harta Hibah Wasiat

Pada hibah wasiat yang diterima oleh Ny. Tuty Umarjani, sesuai dengan akta hibah, yaitu tanah seluas 600m² dan bangunan di atasnya seluas 585m². Sesuai Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas

⁴⁵ Ibid.

Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, bahwa nilai perolehan obyek pajak didasarkan pada harga pasar waktu didaftarkan peralihan haknya atau jika lebih rendah dari harga pasar, maka dipakai nilai jual obyek pajak pajak bumi dan bangunan (NJOP-PBB) pada tahun terjadinya perolehan.

Berdasarkan hal tersebut, maka pada hibah wasiat yang diterima oleh Ny. Tuty Umarjani, untuk mempermudah akan dipakai nilai jual obyek pajak pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, yaitu untuk tanah sebesar Rp.5.095.000,00 (lima juta sembilan puluh lima ribu rupiah)/m² dan untuk bangunan sebesar Rp.1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah)/m².⁴⁶

Dengan demikian nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat adalah :

a) Untuk tanah : $600\text{m}^2 \times \text{Rp}.5.095.000,00 = \text{Rp}3.057.000.000,00$

b) Untuk bangunan: $585\text{m}^2 \times \text{Rp}1.516.000,00 = \text{Rp}886.860.000,00$

Maka nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat secara keseluruhan adalah $\text{Rp}.3.057.000.000,00 + \text{Rp}.886.860.000,00 = \text{Rp}.3.943.860.000,00$.

3) Penentuan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dari harta Hibah Wasiat

Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun

⁴⁶ Lihat dalam lampiran Tesis Pembayaran Pajak PBB

1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 yang berbunyi : Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Maka untuk hibah yang diterima oleh Ny. Tuty Umarjani, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak adalah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- 4) Penghitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah wasiat yang harus dibayar

Berdasarkan semua data yang didapat di atas, maka besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Hibah wasiat yang harus dibayar oleh Ny. Tuty Umarjani yaitu :

Obyek Hibah Wasiat

a) Untuk tanah: $600\text{m}^2 \times \text{Rp}.5.095.000,00 = \text{Rp}.3.057.000.000,00$

b) Untuk bangunan: $585\text{m}^2 \times \text{Rp}1.516.000,00 = \text{Rp}886.860.000,00$

Maka NPOP	Rp	3.943.860.000,00
NPOP Tidak Kena Pajak	Rp	<u>300.000.000,00</u>
NPOP Kena Pajak	Rp	3. 643.860.000,00

BPHTB yang terutang	5% x Rp	3. 643.860.000,00
	= Rp	182.193.000,00
BPHTB Hibah Wasiat	50% x Rp	182.193.000,00
	= Rp	91.096.500,00

Jadi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat oleh Ny. Tuty Umarjani dari hibah wasiat yang harus dibayarkan ke Kantor Pajak adalah sebesar Rp.91.096.500,00 (sembilan puluh satu juta sembilan puluh enam ribu lima ratus rupiah).

c. Tahap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pada tahap ini wajib pajak hanya perlu datang ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang wilayahnya mencakup dimana tanah dan atau bangunan tersebut berada. Di kantor pajak tersebut wajib pajak mengisi formulir BPHTB yang sudah disediakan dengan memasukkan perhitungan sebagaimana yang telah diterangkan di atas, selanjutnya melakukan penyetoran ke kas pajak yang dapat dilakukan di Kantor Pajak atau di Bank. Baik penyetoran pajak yang dilakukan melalui Bank maupun di Kantor Pajak diperlukan pengesahan/Validasi oleh kantor pajak terhadap penyetoran yang telah dilakukan.

Untuk Ny. Tuty Umarjani, karena harta yang menjadi hibah wasiat berada di wilayah hukum Kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat, maka pembayaran dilakukan ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Kembangan.

B. Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat

Dalam pelaksanaan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut juga terdapat beberapa kendala yang dihadapi.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan⁴⁷ di Kantor Pelayanan Pajak Kembangan Jakarta Barat dan terhadap wajib pajak, maka penulis mengelompokkan kendala yang ada dan penulis temukan di lapangan, yaitu :

1. Kendala yang berhubungan dengan wajib pajak

Kendala yang berhubungan wajib pajak lebih disebabkan oleh kekurangtahuan dari para wajib pajak tersebut terhadap aturan hukum yang berlaku, terutama di bidang Pajak. Sebagai contohnya adalah Ny. Tuty Umarjani yang penulis wawancarai⁴⁸ di Kantor Notaris/PPAT Alang, SH. di Jakarta Barat, dimana Ny. Tuty Umarjani hanya menyerahkan sepenuhnya pengurusan dari peralihan hak sebagai akibat adanya hibah wasiat yang diterimanya dari suaminya. Ny. Tuty Umarjani sendiri juga tidak mengetahui apa itu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

⁴⁷ Data sekunder dari Kantor Pelayanan Pajak Kembangan, Jakarta Barat.

⁴⁸ Wawancara pada tanggal 10 April 2008.

Berdasarkan keadaan tersebut terlihat, bahwa para wajib pajak dengan sendirinya mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Di tambah lagi dengan sistem *self assessment* dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkannya. Dengan kekurangtahuan tersebut, maka wajib pajak tentunya akan mengalami kesulitan untuk mengurus sendiri hal tersebut.

2. Kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Untuk kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagian besar lebih disebabkan oleh ketidaktahuan dari wajib pajak tentang cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Karena dalam kenyataannya berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, banyak wajib pajak melakukan perhitungan tidak sesuai dengan yang semestinya, sehingga kadang kala ada wajib pajak yang setelah dilakukan penelitian terhadap perhitungan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari hibah wasiat yang dilakukannya, terdapat kelebihan dari jumlah yang seharusnya disetorkan. Tidak jarang

pula dari perhitungan yang dilakukan banyak setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari hibah wasiat yang dibayarkan kurang dari yang seharusnya karena adanya kesalahan dalam melakukan perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Selain kendala di atas, berdasarkan penelitian yang penulis lakukan baik di lapangan maupun pada peraturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ada, dalam hal ini menyangkut tentang hibah wasiat, terdapat suatu keadaan yang mungkin akan menimbulkan kendala yang sulit, karena setelah penulis menelusuri semua peraturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berkaitan dengan hibah wasiat tidak ada satu pasalpun yang mengatur tentang hal ini.

Permasalahan tersebut disebabkan oleh adanya perbedaan dalam penetapan terhadap Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam hibah wasiat. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 yang berbunyi : Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat,

termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Dari pasal tersebut terlihat, bahwa ada perbedaan dalam pemakaian Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam melakukan perhitungan terhadap jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang harus dibayarkan. Perbedaan tersebut terlihat dari isi Pasal 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, itu sendiri dimana untuk hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Sedangkan untuk untuk hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping seperti saudara, dengan tidak dimasukkan dalam ketentuan Pasal 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka jika dia menerima hibah wasiat Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang dipakai terhadap perhitungan atas kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan hibah wasiat yang diterimanya adalah Nilai Obyek

Pajak Tidak Kena Pajak umum seperti jual beli, yaitu Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), padahal harta yang diperoleh sama-sama berasal dari hibah wasiat.

Di samping itu, dalam peraturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ada, dalam hal ini menyangkut tentang hibah wasiat, juga tidak dijelaskan bagaimana perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat jika ternyata terdapat suatu harta yang dihibah wasiatkan diperuntukkan secara bersama kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.

Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan dalam perhitungan tentang kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat tersebut karena seperti yang penulis terangkan sebelumnya, bahwa terdapat perbedaan dalam pemakaian Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) terhadap perhitungan atas kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat terhadap keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.

Demikianlah beberapa kendala yang penulis temukan dalam penelitian yang penulis lakukan terhadap pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas Hibah Wasiat.

C. Penyelesaian Terhadap Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat

Terhadap kendala-kendala yang telah penulis kemukakan sebelumnya, berikut beberapa penyelesaian yang penulis dapatkan untuk menghadapi atau untuk menghindari kendala sebagaimana tersebut di atas.

1. Untuk kendala yang berhubungan dengan wajib pajak

Para pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik. Dalam hal wajib pajak masih belum mengetahui tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak Berdasarkan Hibah Wasiat serta tata cara perhitungan dan sebagainya, maka wajib pajak dapat saja meminta bantuan dari pegawai pajak untuk membantu menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak atas Hibah Wasiat yang harus dibayarkan, sehingga dalam melakukan perhitungan tidak ada kesalahan seperti kelebihan atau kekurangan pembayaran dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat yang dibayarkan.

Selain itu, kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat, misalnya dengan membuat program komputer untuk menghitung Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat, sehingga wajib pajak tidak perlu harus menghitung sendiri Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat yang harus dibayarkan.

2. Untuk kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Terhadap kendala yang berhubungan dengan adanya perbedaan dalam penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang berlaku terhadap keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping, menurut pendapat Bapak Idris⁴⁹ Pegawai di Kantor Pelayanan Pajak Kembangan Jakarta Barat, yang penulis wawancarai mengatakan, untuk penyelesaiannya jika ada hibah wasiat yang diberikan kepada dua orang yang berbeda, pemakaian Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) terhadap perhitungan atas kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat, adalah sebagai berikut :

- a. Pertama setelah dilakukan pengesahan hibah wasiat dengan pembuatan akta hibah wasiat di hadapan PPAT, dalam akta tersebut sebaiknya harta yang menjadi hibah wasiat antara dua orang yang berbeda pemakaian Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) terhadap perhitungan atas kewajiban Bea Perolehan Hak

⁴⁹ Wawancara pada tanggal 2 April 2008.

Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat, yaitu antara keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping, langsung dibagi dua atau dibagi rata, sehingga dalam melakukan pendaftaran peralihan haknya, dilakukan secara masing-masing oleh yang menerimanya.

- b. Perhitungan untuk besarnya jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang harus dibayar adalah sebagai berikut :

Agar lebih jelas, maka penulis buat dalam bentuk kasus, misalnya Nilai Perolehan Obyek Pajak dari harta hibah wasiat yang diberikan kepada dua orang yang berlainan pemakaian Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) terhadap perhitungan atas kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat adalah sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah). Dengan demikian karena dalam akta hibah langsung dibagi dua, maka masing-masing mendapatkan sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

- 1) Untuk keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah termasuk istri/suami

Perhitungan besarnya kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat adalah :

Maka NPOP		Rp	3.000.000.000,00
NPOP Tidak Kena Pajak		Rp	<u>300.000.000,00</u>
NPOP Kena Pajak		Rp	2.700.000.000,00
BPHTB yang terutang	5% x	Rp	2.700.000.000,00
	=	Rp	135.000.000,00
BPHTB Hibah Wasiat	50% x	Rp	135.000.000,00
	=	Rp	67.500.000,00

Jadi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan oleh penerima hibah wasiat yang tergolong keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah termasuk istri/suami adalah Rp.67.500.000,00 (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan memakai Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- 2) Untuk keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping Perhitungan besarnya kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat adalah :

Maka NPOP		Rp	3.000.000.000,00
NPOP Tidak Kena Pajak		Rp	<u>60.000.000,00</u>
NPOP Kena Pajak		Rp	2.940.000.000,00
BPHTB yang terutang	5% x	Rp	2.940.000.000,00
	=	Rp	147.000.000,00
BPHTB Hibah Wasiat	50% x	Rp	147.000.000,00
	=	Rp	73.500.000,00

Jadi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan oleh penerima hibah wasiat yang tergolong keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping adalah Rp.73.500.000,00 (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) dengan memakai Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Dengan demikian terlihat, bahwa terdapat perbedaan jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat yang harus dibayarkan oleh mereka yang menerima hibah wasiat yang termasuk golongan antara keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah termasuk suami/istri dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.

Demikianlah penyelesaian terhadap kendala-kendala yang terdapat dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat. Adanya penyelesaian ini, maka semua pihak yang masih atau sedang mengalami kendala sama seperti yang penulis kemukakan di atas, dapat memakai penyelesaian yang penulis uraikan dalam sub bab ini. Selain itu dengan telah adanya penyelesaian ini semoga pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat dapat berjalan dengan baik dan lancar, sehingga penerimaan Negara juga meningkat.

BAB V

P E N U T U P

A. KESIMPULAN

1. Pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Di mana dalam pelaksanaan pemungutan terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui, yaitu Tahap Saat Pajak Terutang, Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya.

2. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB dan kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan seperti perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.

3. Penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul untuk yang menyangkut wajib pajak, maka pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada atau kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat, misalnya dengan membuat program komputer untuk menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan untuk kendala yang berhubungan perhitungan BPHTB terutama perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping, sebelum menghitung BPHTBnya dilakukan pembagian harta hibah wasiat terlebih dahulu setelah itu baru dihitung BPHTBnya masing-masing.

B. SARAN

1. Kantor pajak sebaiknya menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak berdasarkan Hibah Wasiat, misalnya dengan membuat program komputer untuk BPHTB, sehingga wajib pajak hanya memasukkan data luas obyek BPHTB dan harga NJOPnya saja, maka jumlah BPHTB yang harus dibayar terhitung dengan sendirinya.

2. Kantor pajak dapat menyediakan pendamping di setiap kantor pajak sehingga untuk wajib pajak yang kurang mengetahui tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) ada pegawai pajak yang membantu dan mendampingi terhadap perhitungannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku Pegangan :

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Dasar-dasar Perpajakan*, Jakarta, 1991.
- Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*.
- Erly Suandi, *Hukum Pajak*, Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2002.
- Indra Ismawan, *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta, 2000.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002.
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Ed. I ,Cet. I, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003.
- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Bandung : PT. Eresco Bandung, 1987.
- R. Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Pekawinan*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1985.
- Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, Bandung : PT. Eresco, 1979.
- Redaksi Sinar Grafika, *Seri Perpajakan PBB*, Jakarta: Sinar Garfika.

Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia)*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku II, Cetakan Kedua, Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 2000.

Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2006.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan)*, Jakarta : Salemba Empat, 1999.

Wirawan B Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat, 2004.

Y.Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta : Penerbit Adi, 2002.

Peraturan perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945 Setelah Amandemen Keempat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Artikel :

Bambang Aji. et. all., "*Mau menjaring 10 juta wajib pajak*", Tempo, April 1999.

Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, Seri Buku Ajar, Diktat Kuliah, Depok, 2000.