

**PELAKSANAAN *SELF ASSESSMENT SYSTEM*  
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DI KABUPATEN BOYOLALI**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister Kenotariatan



**Diajukan oleh :**

**SWANDARI HANDAYANI**

**NIM. B4B005236**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

**TESIS**

**PELAKSANAAN *SELF ASSESSMENT SYSTEM*  
DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DI KABUPATEN BOYOLALI**

Oleh :

**SWANDARI HANDAYANI**

NIM. B4B005236

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada tanggal 2007

**DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI  
SYARAT UNTUK DITERIMA**

Pembimbing Utama

Ketua Progran Studi  
Magister Kenotariatan

**BUDI ISPRIYARSO, SH, M.Hum.**

**MULYADI, SH, MS.**  
NIP. 130 529 428

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Ibundaku,
2. Almarhum Bapak,
3. Kakak-kakakku,
4. Suami dan putra putriku,
5. Keponakan-keponakan.

## **PERNYATAAN**

Bersama ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan didalam tulisan ini.

Semarang, 12 September 2007

SWANDARI HANDAYANI

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT, atas rahmat dan ridlo-nya yang telah memberi petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk meraih gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul : *PELAKSANAAN SELF ASSESSMENT SYSTEM DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOYOLALI.*

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang konstruktif sangat diharapkan untuk lebih menyempurnakan tesis ini.

Tesis ini dapat diselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. MULYADI, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Bapak H. Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing serta selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
3. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Suparno, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Tesis.

5. Bapak Dwi Purnomo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Tesis.
6. Seluruh Staf Pengajar dan Staf Sekretariat di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Ibu Rose Sulistyarningsih, S.H., Notaris di Boyolali.
8. Ibu Anita Riza Yanti, S.H., Notaris di Boyolali
9. Ibu Evi Primiarti Notaris, S.H.di Boyolali.
10. Bapak Agung Pratomo Hadi, S.H., Notaris di Boyolali.
11. Bapak Muhammad Alting, S.H., Notaris di Boyolali.
12. Bapak Ahmadi, S.H., M.M., selaku Kasubsi Balik Nama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
13. Bapak Sugiharto, selaku Koordinator Pelaksana Intern dan Ekstern BPHTB pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Boyolali.
14. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu hingga terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi almamater, ilmu pengetahuan dan siapapun yang membacanya.

Semarang, 12 September 2007

Penulis

**SWANDARI HANDAYANI**

## ABSTRAK

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Salah satu diantaranya adalah Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dalam pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment* yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali, hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaannya serta upaya-upaya yang perlu dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

Dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Data primer dan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara dengan subyek penelitian. Penentuan subyek penelitian dilakukan secara *purposive sampling*, yaitu mereka yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Berdasarkan analisis kualitatif diketahui pelaksanaan sistem *self assessment* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali belum sepenuhnya berjalan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan mengenai kewajiban menghitung dan membayar sendiripajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) kepada kas negara melalui kantor pos atau bank BUMN/BUMD atau tempat pembayaran yang ditunjuk, sebelum proses penandatanganan akta peralihan hak, telah dipenuhi. Akan tetapi kewajiban melaporkan terjadinya peralihan hak ke KPPBB dan dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak, belum dipenuhi. Setelah pembayaran BPHTB, akta peralihan hak ditandatangani dan selanjutnya berikut kelengkapan berkas permohonan pendaftaran peralihan hak diajukan ke Kantor Pertanahan untuk diproses lebih lanjut.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan *Self Assessment System*. Dalam Pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali, yaitu kurangnya pengetahuan wajib pajak tentang BPHTB, tidak adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan adanya upaya menghindari pajak serta tidak dipenuhinya kewajiban melaporkan SSB lembar ketiga ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) berikut fotokopi sertipikat dan pengantar dari kelurahan sebagai tindak lanjut dari terjadinya peralihan hak.

Disarankan kepada pihak-pihak terkait pada pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan BPHTB untuk mensosialisasikan tentang arti pentingnya pembayaran pajak khususnya BPHTB untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak sebagai wujud peran serta masyarakat dalam pembangunan.

Kata kunci : Self Assessment System, BPHTB

## ABSTRACT

Taxes are the sources of the state's earning that are needed urgently for performing the government and national development. One of them is the tax for Land and Building Owner self-assessment (BPHTB) that is applied by self-assessment system, whereas the owners should count up and pay the tax by themselves.

The goals of this research is to find out how far the self-assessment system has been practiced in Boyolali, how many problems appeared, and how many efforts have been done to solve the problems.

This thesis therefore, uses the judicial-empirical approach. The primary and the secondary data are obtained from referential documents and interview with the respondents. The purposive sampling is chosen to select respondents, those are who are involved in the implementing of BPHTB.

The qualitative analysis used in this research found out that the collecting of BPHTB in Boyolali has not been run well in accordance with the current regulation. While, the distribution of the requirement on the duty for paying BPHTB, using SSB through post office and BUMN/BUMD or the recommended institution (before the signature of acquisition) has been fulfilled. After paying BPHTB, the certificate of acquisition is signed and then accompanied by the prerequisites of land registry are submitted to Land Reform Office to be processed.

The problems that come up after the implementation of Self-Assessment System in collecting BPHTB in Boyolali is the lack of knowledge of the citizens about BPHTB itself, the short of forewarning letter of tax liability, the will of escaping from paying the tax, or the citizens don't submit the third sheet of SSB as well as the copy of the certificate and the introductory letter from Kelurahan to the office of land and building tax service (KPPBB) as the follow up of land acquisition.

It is recommended to the related institutions, which are involved in the Self-Assessment System of BPHTB collection to be aware and remind the societies of paying the taxes, as their participation in the national development.

Keywords: Self-Assessment System, BPHTB



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pajak .....	8
1. Pengertian Pajak.....	8
2. Dasar Hukum Perpajakan di Indonesia.....	9
3. Fungsi dan Jenis Pajak .....	11
B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah .....	16
1. Pengertian BPHTB.....	16
2. Dasar Hukum Pemungutan BPHTB .....	17

	C. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB .....	17
BAB III	METODE PENELITIAN.....	28
	A. Metode Pendekatan .....	28
	B. Spesifikasi Penelitian .....	29
	C. Lokasi Penelitian.....	30
	D. Populasi dan Sampel .....	30
	E. Metode Pengumpulan Data.....	31
	F. Analisis Data .....	33
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	34
	A. Gambaran Umum Daerah Penelitian .....	34
	B. Pelaksanaan <i>Self Assessment System</i> dalam Pemungutan BPHTB pada Jual Beli Tanah di Kabupaten Boyolali.....	35
	C. Hambatan-hambatan yang dihadapi pada pelaksanaan <i>Self Assessment System</i> dalam Pemugutan BPHTB Karena Jual Beli di Kabupaten Boyolali .....	49
BAB V	PENUTUP.....	61
	A. Kesimpulan .....	61
	B. Saran-saran.....	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tujuan nasional yang tertuang dalam Pembukaan UUD 1945 adalah terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, sejahtera lahir dan batin, meliputi berbagai aspek kehidupan. Untuk mencapai tujuan tersebut harus dilakukan pembangunan yang melibatkan pemerintah dan seluruh potensi masyarakat secara terpadu dan berkesinambungan. Pembangunan akan berjalan lancar jika didukung sumber daya alam dan sumber pendanaan atau keuangan yang memadai.

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan diatas dapat diketahui bahwa pada hakikatnya negara menguasai kekayaan alam untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf kehidupan rakyat dalam berbagai sektor kehidupan antara lain kebutuhan akan papan, sandang, pangan, kesehatan, pendidikan dan sebagainya.

Sumber keuangan negara berasal dari berbagai sektor pendapatan, diantaranya adalah dari pajak, yang merupakan kewajiban masyarakat sebagai warga negara guna menunjang pembangunan. Hal ini sesuai pendapat Rochmat Soemitro sebagaimana dikutip oleh Mardiasmo Dalam buku “Perpajakan” yang menyatakan bahwa:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.<sup>1</sup>

Sebagai karunia Tuhan Yang Maha Kuasa, tanah mempunyai fungsi sosial, yaitu bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, dalam pemanfaatannya harus tetap dengan mempertimbangkan kepentingan umum. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Tanah sangat berguna untuk memenuhi kebutuhan dasar hidup manusia sebagai tempat tinggal dan lahan usaha, disamping itu tanah juga banyak memberikan manfaat ekonomis bagi pemiliknya dan merupakan salah satu alat investasi yang sangat menguntungkan. Oleh karena itu adalah wajar apabila bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan diwajibkan menyerahkan sebagian nilai ekonominya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pada masa lalu dikenal adanya Bea Balik Nama yaitu biaya yang dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk juga peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.

---

<sup>1</sup> Soemitro Rochmat, dalam Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Ofset, Yogyakarta, 2003, hal 1.

Adapun dasar hukum pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam rangka meningkatkan penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan menumbuhkan kesadaran masyarakat selaku wajib pajak, memperbaiki administrasi perpajakan dan meningkatkan kemampuan aparat pelaksanaannya.

Sumber pendapatan daerah terdiri dari pendapatan asli daerah, dana perimbangan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak diantaranya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB

Sebagai salah satu sumber pendapatan negara, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mempunyai peran yang besar bagi pembangunan daerah. Adapun penggunaan dana dari hasil penerimaan BPHTB ini dibagi untuk pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan daerah dengan perimbangan 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk pemerintah daerah. Dari hasil penerimaan daerah sebesar 80% tersebut, dibagi untuk provinsi dan kabupaten/kota dengan perimbangan 16% untuk provinsi dan 64% untuk kabupaten/kota penghasil BPHTB. Dari hasil penerimaan BPHTB ini diarahkan untuk pembangunan daerah, khususnya untuk mendukung perkembangan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung

jawab, dalam rangka mendukung perkembangan ekonomi daerah dan mendorong masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya, sebagai cermin peran serta masyarakat dalam pembangunan di daerah.

Sejalan dengan perwujudan otonomi daerah yang memberi peluang adanya kewenangan yang lebih luas kepada daerah dalam mengurus rumah tangganya sendiri dan mendapatkan sumber pendapatan dari obyek pajak didaerahnya, adalah wajar apabila suatu daerah berusaha menggali potensi yang ada sebagai upaya meningkatkan pendapatan daerah.

Kabupaten Boyolali yang merupakan satu dari 35 wilayah kabupaten dan kota di Provinsi Jawa Tengah, memiliki 19 Kecamatan dan 263 Desa serta 4 Kelurahan, saat ini penduduknya berjumlah kurang lebih 965.000 jiwa, dengan luas wilayah 101.510.1955 Ha. Yang dari luas tersebut, 22.946,6594 Ha adalah tanah sawah, sedangkan 78.563,5361 Ha adalah tanah kering.<sup>2</sup>

Dalam tata cara pemungutan pajak, prinsip yang dianut dalam pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assessment*. Namun dalam pelaksanaannya di Kabupaten Boyolali, sistem tersebut belum berjalan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini antara lain disebabkan masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistem menghitung sendiri pajak terutang (*Self Assessment System*).

Atas dasar pertimbangan tersebut penulis terdorong untuk meneliti masalah tersebut sebagai bahan penelitian untuk penyusunan tesis ini dengan

---

<sup>2</sup> BPS Kabupaten Boyolali, *Kabupaten Boyolali Dalam Angka*, Boyolali, 2006, hal 6.

judul “Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali”.

## **B. Perumusan Masalah**

Dari hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka penulis mencoba merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali ?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang dihadapi pada pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali ?
3. Upaya apa saja yang perlu dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang dihadapi pada pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi pada pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali.

3. Untuk mengetahui upaya apa saja yang perlu dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan *Self Assessment System* pada pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, khususnya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) selaku pemungut pajak (*fiscus*). Untuk lebih meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat, sehingga sistem menghitung sendiri pajak terutang dapat diterima dan diterapkan secara optimal dalam masyarakat sesuai peraturan perundangan yang berlaku. Disamping itu juga dalam penetapan Nilai Jual Obyek Pajak hendaknya disesuaikan dengan kondisi sebenarnya dari obyek pajak.

##### 2. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang konstruktif untuk mengembangkan kajian ilmu dalam bidang Ilmu Hukum Pajak, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB.



## **E. Sistematika Penulisan**

Berdasarkan sistematika penulisan karya ilmiah yang berlaku umum, maka dalam penyusunan hasil penelitian ini, penulis akan membahas dalam 5 (lima) Bab sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Menguraikan tinjauan umum tentang perpajakan, sebagai instrumen analisis dalam mengkaji fakta-fakta yang dijumpai di lapangan.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Menguraikan tentang metode penulis dalam melakukan penelitian. Hal ini dimaksudkan agar pembaca memperoleh gambaran tentang metode pendekatan, tahap-tahap penelitian, populasi dan sampel yang dipakai, teknik pengumpulan data serta analisa data.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Menguraikan gambaran umum daerah penelitian, hasil penelitian dan pembahasannya sebagaimana yang diperoleh di lapangan.

### **BAB V PENUTUP**

Berisi kesimpulan dan saran

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Pajak**

##### **1. Pengertian Pajak**

Menurut Undang-Undang Perpajakan Nasional, pengertian pajak merupakan iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan.<sup>3</sup>

Sedangkan menurut Soeparman Soemahamidjaja dalam disertasinya yang berjudul “Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong” sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.<sup>4</sup>

Pajak tergolong dalam hutang uang dalam arti sempit, yang mewajibkan wajib pajak (debitur) untuk membayar sejumlah uang pada Kas negara (kreditur). Jadi hutang pajak merupakan hutang yang timbul secara khusus karena negara (kreditur) terikat, dan tidak bisa memilih secara bebas siapa yang akan dijadikan debiturnya, hal ini terjadi karena

---

<sup>3</sup> Setia Negara, Tunggul Anshari, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, hal. 8.

<sup>4</sup> Brotodihardjo, Santoso R, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003, hal. 5.

undang-undang. Dengan demikian dapat dipastikan bahwa berlakunya undang-undang perpajakan akan berakibat kepada orang atau badan yang telah memenuhi syarat berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak.

Di tinjau dari segi hukum, pajak adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan siapapun yang telah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang untuk membayar sejumlah kepada negara yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan tanpa adanya imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran rutin pembangunan.

## **2. Dasar Hukum Perpajakan di Indonesia.**

Indonesia sebagai negara hukum, mempunyai falsafah atau pandangan hidup bangsa yaitu Pancasila yang digunakan sebagai pedoman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini memberikan pembuktian bahwa pajak merupakan salah satu kebijakan pemerintah, dalam pemungutannya harus didasari adanya peraturan perundang-undangan dan tidak boleh bertentangan dengan Pancasila.

Sebagai dasar yuridis penerapan pajak adalah Pasal 23 (A) 3 Undang-Undang Dasar yang menyebutkan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara, diatur dengan undang-undang.

Agar dapat tercipta keadilan dan dalam upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak, serta untuk lebih memberikan kepastian hukum, dalam pelaksanaan perpajakan diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana sebelumnya telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994.

Dalam ketentuan umum Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 digariskan bahwa administrasi perpajakan berperan aktif dalam melaksanakan tugas-tugas pembinaan, pelayanan, pengawasan dan penerapan sanksi sesuai peraturan perundangan perpajakan. Disamping itu pembinaan masyarakat melalui pemberian penyuluhan pengetahuan perpajakan baik melalui media masa ataupun penerangan langsung kepada masyarakat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, mempunyai peran yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara dari sektor pajak. Sebagaimana ketentuan bagi pejabat yang tertuang dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal ini didukung pula dengan apa yang ditetapkan dalam Keputusan Direktur Jenderal

Pajak Nomor KEP – 02/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB, yaitu adanya syarat bahwa kewajiban membayar BPHTB dilaksanakan sebelum akta pemindahan hak atas Tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/Notaris.

Peran serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dengan adanya Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yaitu kewajiban PPAT untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuat kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya. Dan bagi yang melanggar telah disediakan pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

### **3. Fungsi dan Jenis Pajak**

#### **a. Fungsi Pajak**

##### **1). Fungsi Anggaran (*Budgetair*)**

Pajak berfungsi sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat atau sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

##### **2). Fungsi Mengatur (*Regulation*)**

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

#### **b. Jenis Pajak**

Secara umum pajak dapat dibagi menjadi dua jenis:

1). Berdasarkan Golongan

- a). Pajak Langsung yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan kepada pihak atau orang lain, misalnya Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPPHTB).
- b). Pajak Tidak Langsung yaitu pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak atau orang lain, misalnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Pembangunan (PP-1).

2). Berdasarkan Sifat

- a). Pajak Subyektif yaitu pajak yang berkaitan erat dengan keadaan masing-masing orang atau pribadi selaku subyek, besarnya pajak sangat dipengaruhi oleh keadaan wajib pajak, misal Pajak Penghasilan (PPh).
- b). Pajak Obyektif yaitu pajak yang berkaitan erat dengan obyek pajak, sehingga besar pajak tergantung kepada obyek tanpa dipengaruhi keadaan subyek, misal Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Cukai Rokok, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3). Berdasarkan Lembaga Pemungut

- a). Pajak Pusat atau Pajak Negara yaitu pemungutan pajak oleh aparat pemerintah pusat sebagai sumber devisa negara, misal Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN);

Pajak Penjualan Barang Mewah (PPN), Bea Meterai, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- b). Pajak Daerah yaitu pemungutan pajak oleh aparat pemerintah daerah sebagai sumber pendapatan daerah, misal: Pajak Kendaraan Bermotor (Pajak Propinsi dan Kabupaten atau Kota), Pajak Pembangunan I (Pajak Kabupaten dan Kota).

Ada beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan hak kepada negara untuk memungut pajak, antara lain:

- a. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda dan hak-hak rakyat, oleh karena itu membayar pajak diibaratkan suatu premi asuransi yang harus dibayar untuk memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

- b. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak masyarakat didasarkan pada kepentingan masing- masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, semakin besar pajak yang harus dibayar.

- c. Teori Daya Pikul

Beban pajak yang sesuai daya pikul masing-masing orang, untuk mengukur daya pikul, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan seseorang.

d. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negara. Sebagai warga negara yang berbakti pada negara, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

e. Teori Daya Beli

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali untuk masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan masyarakat lebih diutamakan.

Dalam melakukan pemungutan pajak dapat dilakukan dengan beberapa sistem yaitu:

a. *Official Assessment System*

Yaitu sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (*fiscus*) untuk menentukan besar pajak terutang yang menjadi tanggung jawab wajib pajak. Ciri-ciri dalam sistem ini antara lain:

- 1). Wewenang menentukan besar pajak terutang ada pada pemerintah, sedangkan wajib pajak bersifat pasif;
- 2). Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak dari pemerintah, misal PBB, PKB.



b. *Self Assessment System*

Yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besar pajak terutang.

Sistem ini mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- 1). Wewenang menentukan besar pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- 2). Melalui sistem ini wajib pajak dimungkinkan untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besar pajak terutang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, misal : PPh ; BPHTB.

c. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiscus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besar pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Sistem ini mempunyai ciri-ciri wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga (pihak selain fiscus dan wajib pajak).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

### **1. Pengertian BPHTB**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bahwa yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan

Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan ketentuan perundang-undangan lainnya.

## **2. Dasar Hukum BPHTB:**

- a. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## **C. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB**

Sebagai obyek BPHTB yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi:

### **1. Pemindahan Hak**

Pemindahan hak disebabkan oleh peristiwa hukum jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

2. Pemberian Hak Baru, meliputi:

- a. Kelanjutan dari pelepasan hak.
- b. Di luar pelepasan hak.

Menurut ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menyebutkan adanya:

- a. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP).
- b. Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) dalam

hal :

- 1) Jual-beli adalah harga transaksi;
- 2) Tukar-menukar adalah nilai pasar;
- 3) Hibah adalah nilai pasar;
- 4) Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- 5) Waris adalah nilai pasar;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;

- 10) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 11) Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- 12) Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- 13) Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- 14) Hadiah adalah nilai pasar;
- 15) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila Nilai Perolehan Obyek pajak sebagaimana dimaksud tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak, yang digunakan adalah Nilai Jual Obyek Pajak PBB pada tahun terjadinya perolehan.

Menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah sebagai berikut:

- a. Obyek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik, berdasarkan azas perlakuan timbal balik;
- b. Obyek pajak yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Obyek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan

- syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Obyek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  - e. Obyek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
  - f. Obyek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sebagai subyek pajak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subyek pajak berkewajiban membayar pajak sebagai wajib pajak.

Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah bahwa setiap wajib pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Demikian juga ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, bahwa wajib Pajak diwajibkan untuk membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Kedua Pasal tersebut di atas sebagai dasar hukum pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan BPHTB. Hal ini didukung dengan apa yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1977 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Sistem pemungutan BPHTB 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”.

Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah:

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assessment* yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).
- c. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berleku 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 dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diluar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NPOP.

Dalam Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, disebutkan bahwa apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka yang digunakan dalam pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan. Dan apabila Nilai Jual Obyek Pajak belum diketahui, besarnya Nilai Jual Obyek Pajak ditetapkan oleh Menteri.

Cara menghitung BPHTB adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOP TKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Sedangkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur mengenai besarnya 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 warisan atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu



derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dan dalam ayat (2) memuat bahwa ketentuan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Saat terutangnya pajak adalah tergantung dari peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan, yang antara lain :

- a. Sejak tanggal dibuatnya dan ditanda-tanganinya akta untuk Jual Beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah;
- b. Sejak penunjukan pemenang lelang untuk lelang;
- c. Sejak tanggal putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk putusan hakim;
- d. Sejak yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk : hibah wasiat dan waris;
- e. Sejak tanggal ditanda-tangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:
  - 1). Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
  - 2). Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

Dalam membicarakan dimana tempat terutangnya pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah di wilayah kabupaten, kota atau provinsi yang meliputi letak tanah atau bangunan.

Sedangkan mengenai tempat pembayaran atas pajak terutang adalah di tempat-tempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dilakukan dengan tanpa menunggu diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak (SKP).

Surat Ketetapan Pajak merupakan dokumen yang menjelaskan mengenai jumlah pajak yang kurang atau lebih dibayar, yang diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak setelah adanya pemeriksaan.

Surat Ketetapan Pajak untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dikeluarkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB). Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dapat berupa surat ketetapan lebih bayar (SKBKB) yang dikeluarkan untuk yang kurang dibayar dan dapat pula berupa Surat Ketetapan Lebih Bayar (SKBLB)

serta dapat pula berupa Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN) untuk yang nihil atau nol bayar.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan, pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar diterbitkan apabila bersarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang masih kurang dibayar.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2 % sebulan (maksimum 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan yang diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB). Adapun sanksi sebesar jumlah

kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) diterbitkan apabila:

- a. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. Dari hasil pemeriksaan SSB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
- c. Wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) adalah pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak, sedangkan untuk wajib pajak yang telah dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda tidak ditambah sanksi, karena tidak ada sanksi atas sanksi.

Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak dalam hal pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang dan

apabila pajak yang terutang sudah dibayar oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu syarat yang harus dipenuhi dalam suatu penulisan karya ilmiah. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data baru mengenai fakta hukum yang terjadi dalam masyarakat dan berusaha mengumpulkan data tentang pelaksanaan sistem *self assessment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian data tersebut dianalisis untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, baik itu berupa pembuktian kebenaran ataupun ketidak benaran atas hipotesis yang ada.

Dalam pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penulisan yang baik agar penelitian lebih terarah, rinci dan sistematis, sehingga data yang diperoleh dari penelitian tidak menyimpang dari permasalahan. Adapun sistematika penulisan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

#### **A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian dilakukan dengan metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan melihat kenyataan tentang norma hukum yang berlaku dalam masyarakat. Yaitu tentang pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan dalam praktek sehari-hari pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Boyolali yang selanjutnya dimanfaatkan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi.

Penelitian ini mengacu pada ketentuan umum perpajakan, khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## **B. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan memberikan gambaran tentang keadaan obyek penelitian yaitu tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan *Self Assessment System* Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta yang ada pada saat sekarang.<sup>5</sup>

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran secara rinci mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali, serta segala permasalahan yang ada dan menganalisisnya sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

---

<sup>5</sup> Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal.28.

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian meliputi :

- a. Kantor Pertanahan Boyolali;
- b. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Boyolali;
- c. Notaris di Boyolali.

### D. Populasi dan Sampel

Pengertian populasi adalah keseluruhan atau semua individu-individu yang menjadi obyek penelitian. Dalam penelitian ini Populasi yang akan dijadikan sebagai obyek penelitian adalah pihak-pihak yang mempunyai relevansi atau keterkaitan yang erat dengan pelaksanaan *Self Assessment System* Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali, yaitu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Boyolali, Kantor Pertanahan Boyolali dan PPAT/Notaris di Boyolali.

Mengingat keterbatasan yang ada pada penulis, maka penelitian ini tidak dilakukan terhadap populasi yang ada secara keseluruhan, melainkan hanya dilakukan pada mereka yang dipilih sebagai sampel.

Subyek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterkaitan dan peranannya dalam pelaksanaan sistem *self assessmen* pada Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.

Metode pemilihan sampel yang digunakan adalah "*Purposive Sampling* " yaitu pengambilan sampel dengan mengambil wakil dari populasi atau sebagian dari populasi yang karakteristiknya akan diteliti yang dianggap



dapat mewakili keseluruhan populasi, sehingga diharapkan hasil penelitian yang diperoleh dapat mewakili sifat dari populasi tersebut. Dalam populasi ini sampel yang akan diambil adalah 1). Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, 2).Kepala Seksi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Kantor Pelayanan PBB Boyolali dan 3). 5 (lima) orang PPAT/Notaris di Boyolali yang diasumsikan dapat mewakili unsur terkait pada praktik pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.

#### **E. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan mempergunakan data primer dan data sekunder melalui berbagai cara yang antara lain adalah sebagai berikut:

##### **1. Studi kepustakaan**

Pengumpulan data penulis lakukan dengan cara membaca buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan serta dokumen yang berkaitan dengan Pelaksanaan *Self Assessmet System* dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dengan cara tersebut, penulis memperoleh data sekunder. Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Data sekunder ini akan digunakan sebagai landasan teori dan untuk melengkapi data primer yang diperoleh dari hasil penelitian ini. Adapun data sekunder yang penulis peroleh antara

lain berupa berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum pajak secara umum dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada khususnya. terdiri Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum Perpajakan, hasil penelitian yang pernah dilakukan dengan permasalahan yang sama serta makalah-makalah, majalah dan koran yang kemudian di pakai untuk melihat bagaimana kenyataan yang ada dalam praktek Pelaksanaan Self Assessment System Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## **2. Wawancara**

Dari wawancara yang penulis lakukan dengan pihak-pihak terkait dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, penulis memperoleh data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara berpedoman pada pertanyaan yang telah dipersiapkan dengan masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara dilakukan.

#### **D. Analisis Data**

Metode pengolahan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data kualitatif, yaitu dengan menyusun data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, baik data yang berupa data primer yang diperoleh langsung dari responden maupun data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan disusun secara sistematis, sehingga menggambarkan kenyataan yang terjadi di dalam masyarakat. Kemudian dianalisis secara kualitatif dan disusun secara sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Dari hasil analisis data yang diperoleh, diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Sesuai sistematika penulisan, dalam bab ini akan diuraikan mengenai gambaran umum daerah penelitian, hasil penelitian sebagaimana yang diperoleh di lapangan beserta pembahasannya.

#### **A. Gambaran Umum Daerah Penelitian**

##### **1. Keadaan Geografis**

Kabupaten Boyolali merupakan satu dari tiga puluh lima Kabupaten yang berada di wilayah propinsi Jawa Tengah. Secara geografis, Boyolali terletak antara  $110^{\circ} 41^1$  dan  $110^{\circ} 50^1$  Bujur Timur serta  $7^{\circ} 36^1 - 7^{\circ} 7^1$  Lintang Selatan, dengan ketinggian antara 75 – 1500 meter diatas permukaan laut. Adapun batas-batas wilayah Kabupaten Boyolali adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang.
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Sragen dan Kabupaten Sukoharjo.
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Klaten dan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Magelang dan Kabupaten Semarang.

## 2. Luas Wilayah

Luas Wilayah Kabupaten Boyolali adalah 101.510,1955 Ha, dengan penggunaan tanah sawah seluas 22.946,6594 Ha ( 22,605%) yang meliputi irigasi teknis seluas 4.935,3522 Ha (21,508%), irigasi setengah teknis 4.876,0157 Ha (21,249%), sederhana 2.646,4145 Ha ( 11,533%) dan tadah hujan 10.488,8770 Ha ( 45,71%). Sedangkan penggunaan tanah kering seluas 78.563,5361 Ha (77,395%), yang meliputi pekarangan/bangunan seluas 25.028,9786 Ha (31,858%), tegal/kebun 30.616,1200 Ha (38,97%), padang gembala 983,3315 Ha (12,516%), Tambak/Kolam 805,4720 Ha (10,252%).<sup>6</sup>

Dari luas wilayah sebagaimana tersebut diatas, Kabupaten Boyolali dibagi dalam 19 Kecamatan, dengan 263 Desa dan 4 Kelurahan, serta 890 Dusun. Untuk memudahkan mekanisme pelaksanaan pelayanan masyarakat, dari semua kecamatan dan desa/kelurahan yang ada dibagi menjadi 1364 Rukun Warga dan 6274 Rukun Tetangga.

Jumlah Penduduk laki-laki 460.072 jiwa dan perempuan 481.075 jiwa dengan jumlah rumah tangga 247.822 KK.

### **B. Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali**

Dalam penelitian ini penulis menitikberatkan pada pelaksanaan *self assessment system* sebagai salah satu sistem pemungutan pajak yang memiliki

---

<sup>6</sup> BPS, Kabupaten Boyolali Dalam Angka Tahun 2005, Boyolali, 2005, hal.6.

ciri tersendiri yaitu wewenang menentukan besar pajak ada pada wajib pajak sendiri. Sehingga wajib pajak dituntut berperan serta dalam penghitungan, pembayaran serta pelaporan.

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas peralihan hak yang dipilih sebagai obyek penelitian adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan obyek pemindahan hak yang disebabkan oleh perbuatan hukum jual-beli.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan dengan berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, bertujuan untuk memperluas cakupan obyek pajak, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar serta memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali, dalam memenuhi kewajibannya yaitu membayar kepada kas negara dengan melalui bank persepsi atau kantor pos persepsi, bank BUMN/BUMD atau tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan sistem pelayanan *on line*. Sedangkan

pembayarannya dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang nilai perolehannya di atas Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Berdasarkan Surat Bupati Nomor 973/08354/13/06 tanggal 14 desember 2006 perihal Usulan Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP TKP) Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB, ditetapkan bahwa NPOPTKP Kabupaten Boyolali adalah sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah), sedangkan untuk peristiwa hukum pewarisan NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) Sehingga rumus penghitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\ &= (\text{NPOP} - \text{Rp.20.000.000}) \times 5\% \end{aligned}$$

Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan sistem *self assessment* di Kabupaten Boyolali belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan mengenai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak, sebagaimana disebutkan didalam pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, di Kabupaten Boyolali untuk menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum bisa diterapkan.

Kecenderungan adanya upaya menghindari pajak adalah merupakan faktor pendorong wajib pajak untuk memberikan keterangan mengenai Nilai Perolehan Obyek Pajak yang tidak sesuai dengan nilai perolehan sebenarnya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dipakai oleh PPAT/Notaris adalah keterangan dari para pihak, dengan mengacu pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Menurut Agung Pratomo Hadi, Notaris di Boyolali bahwa sesuai dengan asas konsensualime yang menjiwai hukum perjanjian, maka perjanjian itu lahir sejak adanya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian jual beli, sepakatnya para pihak mengenai barang dan harga adalah merupakan syarat sahnya perjanjian tersebut. Oleh karena itu apabila para pihak (penjual dan pembeli) menghadap kepada PPAT/Notaris dan memberikan keterangan mengenai barang dan harga yang mereka sepakati sebagai obyek jual beli, maka keterangan itulah yang dianggap sebagai Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya. Dan untuk lebih menguatkan keterangan para pihak tersebut dapat dibuktikan dengan adanya kuitansi jual beli antara penjual dan pembeli. Pihak-pihak diluar para pihak yang mengadakan perjanjian tidak bisa turut menentukan besar Nilai Perolehan Obyek Pajak. Namun demikian apabila ternyata Nilai Perolehan Obyek Pajak berada dibawah Nilai Jual Obyek Pajak yang tercantum didalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB), maka dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Namun demikian kenyataan yang dijumpai dalam Pemungutan Bea



Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, berapapun Nilai Perolehan Obyek Pajak yang diperoleh, dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan. Dan akan timbul suatu perlawanan dari wajib pajak, manakala nilai transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak, karena tetap saja penghitungan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak. Sehingga muncullah keluhan masyarakat akan tingginya bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Meskipun pada kenyataannya ada terdapat transaksi dengan nilai perolehan dibawah atau lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak, akan tetapi seharusnya tidak terjadi adanya nilai pasar atau nilai transaksi yang berada dibawah nilai Jual Obyek Pajak, karena menurut keterangan Sugiharto, selaku Koordinator Pelaksana Intern dan Ekstern Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa sesungguhnya Nilai Jual Obyek Pajak yang tercantum didalam SPPT PBB adalah sudah berdasarkan perhitungan dan pertimbangan yang diharapkan telah memenuhi rasa keadilan masyarakat. Karena Nilai Jual Obyek Pajak ditetapkan melalui pendataan terlebih dahulu atas setiap obyek pajak dengan berdasarkan peta lokasi yang terdapat pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Disamping itu juga dengan mempertimbangkan data yang diperoleh dari laporan bulanan PPAT/Notaris, Keterangan dari kecamatan, kelurahan/desa dan dari wajib pajak sendiri. Dari Nilai rata-rata yang diperoleh dari sumber tersebut diatas, kemudian dikalikan 30%. Oleh

Karena itu Nilai Jual Obyek Pajak merupakan standart harga yang sudah relatif rendah.

Kemungkinan adanya ketidak tepatan data yang tercantum di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah lebih banyak dikarenakan tidak adanya laporan dari wajib pajak setelah terjadinya peralihan hak baik itu yang bersifat murni (utuh) ataupun pemecahan.

Dengan telah diketahuinya Nilai Perolehan Obyek Pajak maka siapapun termasuk wajib pajak sendiri diharapkan dapat menghitung sendiri besar pajak yang terutang.

Menurut penuturan Muhammad Alting bahwa ketentuan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak, pada saat ini belum bisa diterapkan, dan diharapkan suatu saat nanti ketentuan tersebut akan dapat dipatuhi. Dan hal itu akan dapat dicapai apabila sudah adanya persamaan persepsi mengenai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga tidak menimbulkan persaingan yang tidak sehat diantara sesama Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam pelaksanaan sistem *self assessment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada transaksi jual beli, wajib pajak membayar pajak dengan menggunakan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) kepada kas negara meluli Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk.

Di Kabupaten Boyolali pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan di Bank persepsi yang mempunyai fasilitas *on line* yang dalam hal ini adalah Bank Rakyat Indonesia. Tidak lagi di Kantor Pos Boyolali karena tidak memiliki fasilitas *on line*. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilaksanakan berdasarkan sistem pembayaran pajak yaitu sistem pembayaran Modul Penerimaan Negara (MPN). Sistem ini dilaksanakan untuk pembayaran semua jenis pajak, termasuk diantaranya yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *on line*. Dengan sistem ini, maka semua bank atau tempat pembayaran yang mempunyai fasilitas *on line* bisa ditunjuk sebagai persepsi untuk menerima pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pembayaran dilakukan dengan menggunakan formulir Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang terdiri dari 5 (lima) rangkap yang disediakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB). Sebagai bukti telah disetornya pajak terutang, wajib pajak akan menerima bukti setoran berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) lembar pertama, ketiga dan lembar kelima. Dari ketiga lembar bukti setoran tersebut, lembar pertama untuk wajib pajak sendiri, sedangkan lembar ketiga digunakan untuk melaporkan terjadinya peralihan hak ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) dan masih harus dilengkapi dengan fotokopi sertipikat, identitas diri dan keterangan dari kelurahan mengenai obyek pajak. Sedangkan lembar kelima

untuk pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Adapun lembar kedua dan keempat untuk bank, dimana lembar kedua tersebut selanjutnya disampaikan ke KPPBB melalui bank dan lembar keempat untuk bank sebagai tempat pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Setelah dilakukannya pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB), PPAT/Notaris dapat menandatangani akta peralihan hak. Dalam hal Nilai Perolehan Obyek Pajaknya dibawah Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), wajib pajak tetap wajib mengisi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) dengan keterangan NIHIL. Setelah semua berkas lengkap, kemudian diajukan ke Kantor Pertanahan untuk proses pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Banyaknya pengajuan permohonan pendaftaran tanah dapat dilihat selama 4 (empat) tahun terakhir yaitu mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2006 sebagai berikut :

Tabel 1  
Banyaknya Pengajuan Sertipikat Tanah  
Di Kabupaten Boyolali Tahun 2003 S/d Tahun 2006

Tahun	Pengakuan Hak	Peralihan Hak	Pemecahan	Jumlah
2003	2154	4655	4068	10.877
2004	3022	4845	4663	12.530
2005	3395	3342	5060	11.797
2006	1844	9604	4509	11.448
			Rata-rata	11.663

Sumber Data : BPS Kabupaten Boyolali

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa pengajuan permohonan pensertipikatan tanah di luar permohonan penggabungan dan penggantian sertipikat, di Kabupaten Boyolali tidak terlalu tinggi, yaitu dengan rata-rata 11.663 pengajuan per tahun, dan dapat disederhanakan menjadi kurang lebih 972 pengajuan untuk tiap bulannya, yang itu berarti ada sekitar 32 pengajuan permohonan pensertipikatan tanah untuk setiap harinya.

Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai alat kontrol terhadap mekanisme pembayarannya. Sebagaimana disampaikan Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, Ahmadi bahwa didalam pengajuan pendaftaran peralihan hak, Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) merupakan salah satu syarat yang harus dilampirkan. Bukti

Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut tidak hanya merupakan syarat untuk pengajuan permohonan peralihan hak dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) di atas Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), melainkan juga merupakan syarat yang harus dilampirkan dengan nilai transaksi di bawah Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Sementara Peran PPAT/Notaris dalam kaitannya dengan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah memastikan apakah dapat dilakukan pemungutan pajak atas obyek pajak tersebut atau tidak. Saat terutangnya pajak dalam perbuatan hukum jual-beli adalah pada saat ditandatanganinya akta. Oleh karena itu pada sebelum penandatanganan akta notaris berkewajiban melakukan cek sertifikat, untuk memastikan bahwa data yang terdapat di dalam sertifikat tersebut telah sesuai dengan data yang terdapat di dalam buku tanah. Selain itu pengecekan sertifikat juga berguna untuk mengetahui ada tidaknya hak yang membebaninya.<sup>7</sup>

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang berasal dari dana perimbangan yang berasal dari dana bagi hasil yang bersumber dari pajak. Sesuai dengan pengelompokan pajak, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk dalam pajak tidak langsung yang dikenakan karena adanya suatu perbuatan hukum.

---

<sup>7</sup> Rose Sulistyaningsih, *wawancara*, Kantor Notaris Rose Sulistyaningsih, S.H.(3 September 2007)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk pajak pusat yang penerimaannya dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dengan perimbangan untuk pusat 20% dan untuk penerimaan daerah 80% dengan perincian 16% untuk provinsi serta 64% untuk kabupaten/kota penghasil. Ini merupakan salah satu upaya menciptakan sistem perimbangan keuangan yang proporsional, demokratis, adil dan transparan, sesuai pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah.

Pembagian sebagaimana tersebut di atas diharapkan dapat meningkatkan pembangunan di daerah yang selanjutnya diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal itu sejalan dengan tujuan pembangunan nasional yaitu terwujudnya masyarakat adil dan makmur.

Pendapatan daerah Kabupaten Boyolali dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah tahun 2003 sampai dengan tahun 2006 dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 2

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan  
Kabupaten Boyolali Tahun 2003 sampai dengan Tahun 2006

Tahun	Anggaran	Realisasi sampai dengan bulan Desember	Persen (%)
2003	Rp.1.172.274.829,00	Rp.1.490.708.677,00	127,16 %
2004	Rp.1.189.301,202,00	Rp.2.010.488.683,00	169,05 %
2005	Rp.1.150.000.000,00	Rp. 2.300.947.222,00	200,08 %
2006	Rp.1.200.000.000,00	Rp. 2.155.512.946,00	179,63 %
		Rata-rata	142,95%

Sumber Data : Kantor Dipenda Kab. Boyolali.

Dengan melihat tabel di atas bisa diketahui bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Boyolali dari tahun 2003 sampai dengan 2006 adalah sebagai berikut :

Pada tahun 2003 realisasi penerimaan sebesar 1.480.708.677,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh juta tujuh ratus delapanribu enam ratus tujuh puluh tujuh rupiah), sementara dalam anggaran target yang harus dicapai sebesar Rp1.172.274.829,00 (satu miliar seratus tujuh puluh dua juta dua ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus dua puluh sembilan rupiah), jadi penerimaan tahun 2003 sebesar 127,16 %.

Tahun 2004 penerimaan dianggarkan sebesar Rp. 1.189.301,202,00 dan dalam realisasi penerimaannya mencapai Rp.2.010.488.683,00 (dua miliar sepuluh juta empat ratus delapan puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh tiga rupiah).



Rencana anggaran tahun 2005 dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp.1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), sampai akhir 2005 terealisasi Rp. 2.300.947.222,00 (dua miliar tiga ratus juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh dua rupiah), target terlampaui bahkan penerimaan mencapai 200,08 %.

Anggaran tahun 2006 adalah sesar Rp.1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan realisasi sampai dengan Desember 2006 sebesar 2.155.512.946,00 ( dua miliar seratus lima puluh lima juta lima ratus dua belas ribu sembilan ratus empat puluh enam rupiah), ini berarti penerimaan melebihi rencana anggaran, bahkan mencapai 179,63 %.

Berdasarkan data di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali pada 6 (enam) tahun terakhir yaitu mulai tahun 2001 sampai dengan tahun 2006 adalah lebih besar dari anggaran yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), dengan rata-rata penerimaan sebesar 152,32% (seratus lima puluh dua koma tiga puluh dua persen) untuk setiap tahunnya.

Ada beberapa faktor yang ikut mempengaruhi dalam penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali antara lain adalah:

1. Jumlah peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diikuti dengan pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan;

2. Nilai Jual Obyek Pajak yang tercantu di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
3. Kesepakatan para pihak mengenai harga yang dipakai sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>8</sup>

Pihak-pihak yang terkait pada Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk transaksi jual- beli adalah sebagai berikut:

1. Wajib pajak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, apabila Nilai Perolehan Obyek Pajaknya diatas Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tidak Kena Pajak;
2. PPAT/Notaris, selaku Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak;
3. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, selaku instansi yang berwenang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB;
4. Kantor Pertanahan, selaku instansi yang memproses permohonan pendaftaran peralihan hak.

---

<sup>8</sup> Ambarwati, *Wawancara*, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Boyolali (3 September 2007)

### **C. Hambatan-hambatan yang dihadapi pada pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan BPHTB karena Jual Beli di Kabupaten Boyolali**

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Boyolali, penerimaan daerah yang berasal dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selama 6 (enam) tahun terakhir berada di atas rencana anggaran. Namun demikian masih ada beberapa hambatan yang dihadapi, yaitu adanya upaya untuk menghindari pajak dengan tidak menyampaikan Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sebenarnya, sehingga dasar pengenaan pajak bukan lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).<sup>9</sup>

Hal senada mengenai hambatan yang dihadapi pada pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga dikemukakan oleh Rose Sulistyaningsih.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena jual-beli, persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengajuan pendaftaran peralihan hak adalah sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat kedua belah pihak tentang harga dan obyek jual beli;
2. Sertifikat Asli atas obyek jual beli;
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT);
4. Identitas kedua belah pihak (penjual dan pembeli);

---

<sup>9</sup> Muhammad Alting, *Wawancara*, Kantor Notaris Muhammad Alting, S.H. Boyolali (2 September 2007)

#### 5. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dengan adanya syarat harus adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) sebagai identitas obyek pajak, masyarakat beranggapan bahwa dasar pengenaan pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah apa yang tercantum didalam Surat Pemberitahuan Pajak Tarutang tersebut. Sehingga dasar pengenaan pajak tidak lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melakukan pendataan wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan peralihan hak yang terjadi berdasarkan laporan bulanan yang disampaikan PPAT/Notaris.

Dari penelitian yang penulis lakukan diperoleh data mengenai hambatan yang dihadapi di lapangan, adalah :

1. Ketidak tahuan wajib pajak tentang Bea Perolehan Hah atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Mereka baru mengetahuinya setelah akan melakukan peralihan hak dan mendapatkan penjelasan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.
2. Upaya menghindari pajak juga merupakan kendala yang sangat umum terjadi, yaitu apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, mereka akan menyampaikan bahwa harga transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian juga apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, masyarakat akan berusaha menghindarinya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

3. Adanya wajib pajak yang tidak melaporkan perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak, ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, dengan menyampaikan Surat Setoran Bea Perolehan Hak dan Bangunan (SSB) lembar ketiga.

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, atas permohonan wajib pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena:

1. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan obyek pajak, yaitu:
  - a. Wajib pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan, mendapat pengurangan sampai dengan 75 %;
  - b. Wajib pajak pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah, mendapat pengurangan sampai dengan 50 %;
2. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
  - a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti-rugi pemerintah yang nilai ganti-ruginya di bawah nilai Nilai Jual Obyek Pajak, mendapat pengurangan sampai dengan 50 %;

- b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, mendapat pengurangan sampai dengan 50 %;
  - c. Wajib Pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah, mendapat pengurangan sampai dengan 75 %;
3. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan yaitu. Tanah dan atau bangunan yang digunakan antara lain untuk:
- a. Panti asuhan;
  - b. Panti jompo;
  - c. Rumah yatim piatu;
  - d. Pesantren;
  - e. Sekolah.

Dengan kata lain kegiatan yang tidak ditujukan mencari keuntungan. Sedangkan rumah sakit swasta, institusi pelayanan sosial masyarakat, mendapatkan pengurangan sampai dengan 50 %.

Pengajuan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang dapat dilakukan oleh Wajib Pajak dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengajuan pengurangan dilakukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dan melampirkan bukti pendukung dengan melampirkan:
  - a. Fotokopi lembar kesatu SSB
  - b. Fotokopi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB Fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah;
  - c. Foto kopi identitas diri;
  - d. Surat keterangan lurah/kepala desa

Selain itu tidak dimilikinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang juga merupakan salah satu kendala, karena dari data yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tersebutlah yang dipakai sebagai dasar untuk dapat mengetahui lokasi tanah, dimana didalamnya memuat kode provinsi, kode kabupaten, kode kecamatan, kode kelurahan dan blok serta nomor urut tanah. Data tersebut yang dipakai untuk mencocokkan dengan peta blok atas lokasi suatu bidang tanah yang menjadi obyek transaksi. Hal ini bisa terjadi sebagai akibat dari terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak diikuti dengan dilaporkannya terjadinya peralihan hak tersebut ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Memang setiap bulannya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Boyolali telah menerima laporang bulanan dari PPAT/Notaris tentang perbuatan hukum jual beli atau perbuatan hukum yang lain yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak, Namun laporan dari

PPAT/Notaris tersebut tidak secara otomatis diikuti dengan perubahan identitas yang tercantum di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Wajib pajak tetap harus melaporkan sendiri peralihan hak yang terjadi, dengan menyampaikan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan lembar ketiga, dilengkapi dengan Fotokopi Sertipikat dan pengantar dari kelurahan tempat dimana obyek berada. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kekeliruan data dalam pengisian Blangko Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.<sup>10</sup>

Sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terjadi karena perbuatan hukum jual beli, pajak dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya, sebagai cermin dari nilai keuntungan yang dialihkan. Setidaknya harga yang dijadikan sebagai dasar penghitungan pengenaan pajak adalah dipilih harga yang lebih tinggi, apabila harga transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka yang dipakai adalah harga transaksi, tetapi apabila harga transaksi lebih rendah, yang dipakai sebagai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Mengingat tingginya harga transaksi akan mempengaruhi biaya PPAT/Notaris, Pajak Penghasilan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya pengurusan sertipikat lainnya, oleh karena itu ada kecenderungan pihak penjual maupun pembeli

---

<sup>10</sup> Sugiharto, Wawancara, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Boyolali 3 September 2007



untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sebenarnya pada akta jual beli. Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi biaya yang harus penjual dan pembeli tanggung.

Dalam hal Nilai Jual Obyek Pajak yang ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) lebih rendah dari perkiraan harga pasar yang wajar, pihak yang dirugikan adalah negara, karena dasar penghitungan pajak menjadi lebih rendah dari yang semestinya, sedangkan pihak yang diuntungkan adalah masyarakat, karena beban pajak yang menjadi kewajibannya menjadi lebih rendah. Pada umumnya dalam hal kasus yang demikian, masyarakat tidak akan mempersoalkan, walaupun data yang ditetapkan didalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tidak akurat.

Di lapangan menunjukkan adanya keluhan masyarakat, terkait tingginya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar, sehingga mereka menggunakan nilai terkecil dari Nilai Jual Obyek Pajak atau harga transaksi dan mencantumkan harga transaksi yang bukan sebenarnya dalam akta jual beli, sehingga dapat mempengaruhi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibayar oleh wajib pajak. Kondisi tersebut mempengaruhi terhadap besarnya penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Muhammad Alting, S.H, *wawancara*, Kantor Notaris Muhammad Alting,S.H (1 September 2007)

Ahmadi mengungkapkan bahwa permasalahan yang timbul atas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di wilayah Kabupaten Boyolali yaitu masih adanya wajib pajak yang belum menyadari sepenuhnya atas kewajibannya membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB).<sup>12</sup>

Kondisi tersebut dapat diketahui dari munculnya keberatan oleh para pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak.

Sedangkan apabila Nilai Jual Obyek Pajak yang ditetapkan lebih tinggi dari perkiraan harga pasar wajar, yang terjadi di lapangan adalah masyarakat enggan untuk membayar. Jika wajib pajak menghitung sendiri besar pajak terutang, dan merasa keberatan dalam membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang dapat meminta pengurangan dengan berbagai pertimbangan. Berbagai alasan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang adalah sebagai berikut:

1. Wajib pajak dengan kondisi tertentu, yang memiliki hubungan dengan obyek pajak, antara lain:
  - a. Wajib Pajak, orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program Pemerintah dalam bidang pertanahan dan tidak

---

<sup>12</sup> Drs.H.Ahmadi, M.M.*wawancara*, Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (1 September 2007)

- mempunyai kemampuan secara ekonomis. Besar pengurangan sampai dengan 50%;
- b. Wajib Pajak, orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang masih mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke samping. Mendapatkan pengurangan sampai dengan 50%;
  - c. Wajib Pajak yang memperoleh hak baru pengurangannya sebesar penghitungan BPHTB selain tanah.
2. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, antara lain:
- a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui ganti rugi Pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP PBB;
  - b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, dengan besar pengurangan 50%;
  - c. Wajib Pajak yang terkena dampak krisis moneter sehingga Wajib Pajak harus melakukan rekonstruksi usaha atau utang usaha, besarnya pengurangan 50%;
  - d. Wajib Pajak melakukan penggabungan usaha dan telah memperoleh persetujuan penggabungan dari Ditjen. Pajak;

- e. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang tidak lagi berfungsi seperti semula karena adanya bencana alam, besarnya pengurangan 50 %;
  - f. Wajib Pajak pribadi, veteran, PNS, TNI/POLRI, pensiunan PNS, purnawirawan TNI/POLRI janda dan dudanya, pengurangannya sampai dengan 50%.
3. Tanah dan bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum, sosial, pendidikan dan semata-mata tidak untuk mencari keuntungan, antara lain untuk panti sosial panti jompo , yatim piatu atau sekolah. Suram sakit swasta, milik institusi sosial pelayanan masyarakat dengan pengurunga sampai dengan 50%.

BPHTB terutang bisa dimungkinkankan pengurangan oleh Wajib Pajak dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Bila diajukan ke Kantor Pelayanan PBB Kabupaten Boyolali, permohonan ditulis dalam Bahasa Indonesia, disertai dengan alasan yang jelas serta melampirkan bukti pendukung berupa:
  - a. Surat Setoran BPHTB lembar ke satu;
  - b. Foto copi SPPT PBB tahun terutangnya BPHTB;
  - c. Foto kopi Akta/risalah/putusan hakim/keputusan pemberian hak baru/sertifikat hak atas tanah;
  - d. Foto copi identitas diri;
  - e. Surat keterangan Lurah.

2. Pengajuan melalui Ditjen Pajak dengan melampirkan:
  - a. Bukti pendukung berupa Surat Setoran BPHTB;
  - b. Foto copi akta penggabungan usaha/Keputusan BPPN atau bukti yang telah disetujui Pemerintah untuk restrukturisasi usaha dan atau utang;
  - c. Dokumen lain yang harus dipenuhi berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Permohonan pengurangan yang kewenangan pemberian pengurangan ada pada Kepala Kantor Pelayanan PBB atau Kepala Kantor Wilayah Ditjen Pajak diajukan dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak terutangnya BPHTB, kecuali terjadi keadaan di luar kekuasaan Wajib Pajak.
4. Permohonan pengurangan yang kewenangan pemberian pengurangan ada pada Ditjen Pajak diajukan dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak pembayaran pajak, kecuali terjadi keadaan di luar kekuasaan Wajib Pajak, sehingga Wajib Pajak tidak dapat mengajukan permohonan pengurangan.

Setiap hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *self assessment system* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tentu saja berakibat terhambatnya proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta mengurangi pemasukan Negara dari sektor pajak.

BPHTB mempunyai peranan yang sangat penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan

pembangunan, oleh karena berkurangnya pemasukan Negara dari sektor pajak berakibat ketidaklancaran penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan hambatan-hambatan yang timbul sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Boyolali telah dilakukan beberapa upaya dalam menghadapi hambatan dimaksud antara lain:

- a. Dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) mengadakan sosialisasi ke Kecamatan yang dihadiri oleh Kepala Desa yang ada di wilayah kecamatan tersebut, dengan harapan untuk disampaikan kepada warga masyarakat di desanya.
- b. Menindak lanjuti dengan mengirimkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB) kepada wajib pajak, apabila ada jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan mengenai Pelaksanaan *Self Assessment System* di Kabupaten Boyolali , maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan belum sepenuhnya berjalan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di dalam ketentuan pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah bahwa wajib pajak diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Untuk menghitung dan membayar pajak terutang, wajib pajak telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ini dapat terlaksana karena didukung adanya ketentuan pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang memuat ketentuan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Disamping itu ketentuan pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang memuat sanksi administrasi dan denda bagi pejabat yang melanggar ketentuan yang termuat dalam

pasal 24 ayat (1) tersebut di atas, juga merupakan faktor pendukung ditaatinya peraturan perundangan tersebut.

2. Masyarakat masih kurang memahami tentang sistem *self assessment* meskipun hal ini dapat diatasi dengan penjelesan dan bimbingan PPAT/Notaris pada saat terjadinya transaksi jual beli dihadapan PPAT/Notaris.
3. Adanya kecenderungan menghindari pajak mengakibatkan wajib pajak menyampaikan Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak yang sebenarnya. Sehingga dasar pengenaan pajak beralih ke Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Kalau ketentuan undang-undang mendasrkan penganaan Bea Perolehan Hk atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada harga tertinggi antara nilai transaksi dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dalam pelaksanaannya menjadi sebaliknya, yaitu berdasarkan kepada harga terendah antara harga transaksi dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Di dalam pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak. Dan dalam Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 menetapkan bahwa apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila Nilai Jual Obyek Pajak belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Obyek Pajak dapat dimohonkan kepada Menteri Keuangan untuk menetapkannya.



Selain dari itu, hal yang belum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, adalah kewajiban melaporkan terjadinya suatu peralihan hak ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 menyebutkan bahwa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, disamping digunakan untuk melakukan pembayaran juga untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yaitu Surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lembar ketiga yang harus disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan oleh wajib pajak sendiri. Kewajiban melapor ini dimaksudkan untuk menghindari tidak dimilikinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Dalam pelaksanaannya dasar pengenaan pajak, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Besar pajak terutang dibayar atau disetorkan ke kas negara melalui kantor pos atau Bank BUMN atau Bank BUMD yang ditunjuk Menteri Keuangan, dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB). Setelah pembayaran BPHTB, baru akta jual beli ditandatangani oleh kedua belah pihak, dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, saksi-saksi dan PPAT/Notaris. Bukti setoran (SSB) yang terdiri dari 5 (lima) rangkap, lembar kesatu diserahkan kepada kepada wajib pajak, dari bukti setoran tersebut wajib pajak bisa melihat besar pajak yang disetor, sesuai tidaknya dengan perhitungan yang dilakukannya bersama-sama PPAT/Notaris. Lembar kedua untuk Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) melalui bank,

lembar ketiga disampaikan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan juga tapi harus disampaikan oleh wajib pajak sendiri dengan dilampiri copy sertipikat dan disertai keterangan dari kelurahan, sedangkan lembar keempat untuk tempat pembayaran BPHTB, serta lembar kelima adalah untuk Kantor Pertanahan, yang disampaikan bersama-sama akta jual beli yang telah ditandatangani para pihak, saksi-saksi dan PPAT/Notaris berikut semua berkas peralihan hak, kemudian diajukan ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran peralihan hak.

Sebagaimana diutarakan oleh Ahmadi, selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, bahwa dalam hal pelaksanaan *self assessment system*, pihak Kantor Pertanahan menerima semua permohonan pendaftaran peralihan hak selama semua persyaratan dilengkapi sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pada prinsipnya Pihak Kantor Pertanahan sangat mendukung agar pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berjalan sesuai ketentuan yang berlaku.

Kantor Pertanahan selalu mensyarat adanya Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lembar kelima (SSB), sebagai bukti telah dipenuhinya kewajiban para pihak (Penjual dan Pembeli) atas pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bahkan syarat Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) lembar kelima tetap harus dipenuhi meskipun nilai transaksi dibawah Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yang itu berarti bukti

bahwa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) adalah nihil.

#### **D. Saran-saran**

Upaya-upaya yang diharapkan dapat dilaksanakan dalam rangka mengefektifkan pelaksanaan sistem *self assessment* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya syarat atau keharusan untuk cek Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) sebelum transaksi jual beli dilakukan, seperti halnya adanya syarat cek sertipikat ke Kantor Pertanahan sebelum penandatanganan akta jual beli. Hal ini dimaksudkan untuk mencocokkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dengan obyek pajak bahwa data yang tercantum dalam SPPT tersebut adalah data atas obyek pajak yang dimaksud, hal ini dimaksudkan untuk menghindari penggunaan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas obyek pajak yang lain dan sekaligus berfungsi sebagai laporan dari wajib pajak, sehingga secara bertahap tertib administrasi dapat terwujud dan memperkecil kemungkinan wajib pajak tidak memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
2. Perlu koordinasi pihak-pihak terkait pada Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dalam hal ini adalah PPAT/Notaris, Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Kantor Pertanahan, untuk mensosialisasikan kepada

masyarakat tentang pentingnya pembayaran pajak dan peran sertanya menumbuhkan kesadaran masyarakat dalam pembangunan daerah melalui pembayaran pajak sehingga dengan demikian penerimaan daerah dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan semakin meningkat.

## DAFTAR PUSTAKA

Brotodihardjo, Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003;

BPS Kabupaten Boyolali, *Kabupaten Boyolali Dalam Angka*, 2006;

Diana, Anastasia, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2003;

Fitriandi, Primandita, *Kompilasi Undang-Undang Perpajakan Terlengkap, Susunan Satu Naskah*, Salemba Empat, 2007;

Hadi, Sutrisno, *Bimbingan Menulis Skripsi Thesis*, Andi, Yogyakarta, 1991;

Hanitijo, S, Ronny *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Alumni, Bandung, 1997;

Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2002;

Priyono, Ery Agus, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2003/2004;

Rusjdi, Muhammad, *PBB, BPHTB, dan Bea Meterai*, Indeks, Jakarta, 2005;

Setia Negara, Tunggul Anshari, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005;

Soekanto Soerjono, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004;

Surakhmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode, Teknik*, Transito, Bandung, 1998;

### **Perundang-undangan :**

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

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994;

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Pemerintahan Daerah;

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena warisan dan hibah wasiat;

Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena Pemberian Hak Pengelolaan;

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak;

KMK Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB;

KMK Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB.