

BAB III
PEMBAHASAN MEKANISME PEMUNGUTAN BPHTB ATAS
PEMINDAHAN HAK PADA PEROLEHAN JUAL BELI DI
BPKAD KABUPATEN PATI

3.1 Landasan Teori

Untuk mendukung pembuatan Tugas Akhir ini, maka perlu dikemukakan hal-hal atau teori-teori yang berkaitan dengan latar belakang sebagai landasan teori dalam penulisan Tugas Akhir ini.

3.1.1 Pajak Secara Umum

Pajak secara umum meliputi definisi pajak, jenis pajak, fungsi pajak, pemotongan dan pemungutan, sistem pemungutan, serta tarif pajak.

3.1.1.1 Definisi Pajak

Definisi pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Soemitro, 2011:1). Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur:

- a. Iuran dari rakyat kepada negara
Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang bukan barang.
- b. Berdasarkan undang-undang
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- c. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

3.1.1.2 Jenis Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:5) pajak dibagi menjadi 3 kelompok yaitu:

a. Menurut golongannya

- 1) Pajak langsung yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: pajak penghasilan.

- 2) Pajak tidak langsung yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: pajak pertambahan nilai.

b. Menurut sifatnya

- 1) Pajak subjektif yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh: pajak penghasilan.

- 2) Pajak objektif yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh: pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

c. Menurut lembaga pemungutnya

- 1) Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah, bea materai.

- 2) Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri atas:

- Pajak provinsi

Contoh: pajak kendaraan bermotor dan pajak bahan bakar kendaraan bermotor.

- Pajak kabupaten/kota

contoh: pajak hotel, pajak restoran, dan pajak hiburan.

3.1.1.3 Fungsi Pajak

Menurut Hidayat (2011:6) pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

a. Fungsi anggaran (*budgeter*)

Sebagai sumber pendapatan negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Sekarang ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan dan lain-lain.

b. Fungsi mengatur (*reguled*)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijakan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan.

Contohnya: dalam rangka penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri diberikan sebagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri.

c. Fungsi stabilitas

Pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

d. Fungsi retribusi pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

3.1.1.4 Pemotongan dan Pemungutan

Menurut Setiawan (2007:1) pemotongan dan pemungutan merupakan penerapan perpajakan yang menggunakan *with holding system* dimana pajak yang dibayar seseorang atau badan, dipotong atau dipungut oleh pihak ketiga.

Kelebihan pada sistem pemungutan ini adalah ketepatan waktu pemungutan, kemudahan, kesederhanaan, dan biaya pemungutan pajak yang lebih murah namun kelemahannya adalah mempengaruhi *cashflow* wajib pajak, menambah beban administrasi wajib pajak, menambah beban biaya wajib pajak, contohnya: PPN. Pemotongan pajak pada umumnya dikenakan atas penghasilan yang memang akan menjadi penghasilan bagi penerima, contohnya: gaji, imbalan, jasa.

3.1.1.5 Sistem Pemungutan

Menurut Mardiasmo (2011:7) sistem pemungutan pajak ada 3 yaitu:

a. Official Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi kewenangan kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-ciri pengaplikasian sistem ini adalah sebagai berikut:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada fiskus
- 2) Wajib pajak bersifat pasif
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak daerah (SKPD) oleh fiskus

b. Self Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya adalah:

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri
- 2) Wajib pajak aktif menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang
- 3) Fiskus tidak ikut campur hanya mengawasi

c. With Holding System

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

3.1.1.6 Tarif Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:9) ada 4 macam tarif pajak:

a. Tarif sebanding/proporsional

Tarif berupa presentase yang tetap terhadap berapapun jumlah yang dikenakan pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proporsional terhadap besarnya nilai yang dikenakan pajak.

Contoh: untuk penyerahan Barang Kena Pajak di dalam daerah pabean akan dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%.

b. Tarif tetap

Tarif berupa presentase yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenakan pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.

Contoh: besarnya tarif bea masuk untuk cek dan bilyet giro dengan nilai nominal berapapun adalah Rp 3.000.

c. Tarif progresif

Presentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenakan pajak semakin besar.

Contoh: pasal 17 Undang-Undang pajak Penghasilan untuk wajib pajak orang pribadi dalam negeri.

TABEL 3.1

TARIF PAJAK BERDASARKAN LAPISAN PENGHASILAN

Lapisan Penghasilan Kena Pajak	Tarif Pajak
Sampai dengan Rp 50.000.000	5%
Diatas Rp 50.000.000 – Rp 250.000.000	15%
Diatas Rp 250.000.000 – Rp 500.000.000	25%
Diatas Rp 500.000.000	30%

Sumber: Mardiasmo, (2011:9)

Menurut kenaikan presentase tarifnya, tarif progresif dibagi:

- 1) Tarif progresif progresif : kenaikan persentase semakin besar
- 2) Tarif progresif tetap : kenaikan persentase tetap
- 3) Tarif progresif degresif : kenaikan persentase semakin kecil.

d. Tarif degresif

Persentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

3.1.2 Pajak Daerah

Dalam penulisan Tugas Akhir ini dijelaskan mengenai pajak daerah yang meliputi: definisi pajak daerah, dasar hukum, dan jenis pajak.

3.1.2.1 Definisi Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Pahala, 2013:9). Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan menggunakan Peraturan Daerah (Perda) yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di daerah. Pemerintah daerah di Indonesia terbagi menjadi 2, yaitu pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota yang diberi kewenangan untuk melaksanakan otonomi daerah, pajak daerah di Indonesia juga dibagi menjadi 2 yaitu, pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota.

3.1.2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 “Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah”.

3.1.2.3 Jenis Pajak

Menurut Mardiasmo (2011:13) Pajak Daerah dibagi menjadi 2, yaitu:

- a. Pajak Provinsi terdiri dari:
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor
 - 2) Bae Balik Nama Kendaraan Bermotor

- 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- 4) Pajak Air Permukaan
- 5) Pajak Rokok

b. Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari:

- 1) Pajak Hotel
- 2) Pajak Restoran
- 3) Pajak Hiburan
- 4) Pajak Reklame
- 5) Pajak Penerangan Jalan
- 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- 7) Pajak Parkir
- 8) Pajak Air Tanah
- 9) Pajak Sarang Burung Walet
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- 11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

3.1.3 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB menjelaskan mengenai pengertian BPHTB, dasar hukum BPHTB, objek BPHTB maupun objek yang dikecualikan, subjek dan wajib pajak BPHTB, dasar pengenaan BPHTB, tarif dan cara menghitung BPHTB, serta saat terutang BPHTB.

3.1.3.1 Pengertian BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan (Siahaan, 2013:579).

3.1.3.2 Dasar Hukum BPHTB

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- c. Peraturan Bupati Pati Nomor 45 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Pati.
- d. Peraturan Bupati Pati Nomor 58 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Pati Nomor 81 Tahun 2012 Tentang Penetapan Nilai Pasar Tanah di Kabupaten Pati.

3.1.3.3 Objek BPHTB

Persyaratan Objektif BPHTB, berpendapat bahwa agar dapat dikenakan BPHTB, maka harus memenuhi 3 unsur, yaitu:

- a. Adanya objek, yaitu pasal 85 ayat (1) UU PDRD, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- b. Perolehan hak atas tanah (sertifikat yang diterbitkan oleh BPN). Berdasarkan Pasal 85 ayat (3) UU PDRD. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) dan Hak Pengelolaan (HPL). Artinya BPHTB hanya dikenakan terhadap perolehan atas tanah dan atau bangunan yang telah memiliki hak. Sertifikat adalah tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian yang kuat, baik mengenai macam hak, subjek atau tanahnya. Untuk mendapatkan sertifikat perlu dilakukan pendaftaran.
- c. Saat terutang, yang meliputi saat dibuat, ditanda tangani, didaftarkan, diterbitkan, dirujuk atau diputuskan oleh para pejabat pasal 91 UU PDRD yaitu notaris/PPAT, pejabat lelang negara, hakim dan badan pertahanan.

Dengan demikian, akan terutang BPHTB jika ada perbuatan jual beli tanah yang telah memiliki hak.

Sesuai dengan ketentuan pasal 85 UU PDRD, maka jenis perolehan adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Hibah wasiat yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- 5) Waris
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap artinya sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
- 10) Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan likuidasi badan usaha lainnya untuk bergabung.

- 11) Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- 12) Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
- 13) Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Pemberian hak baru karena:

- a) Kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
- b) Diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.1.3.4 Objek BPHTB yang Dikecualikan

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, adalah tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya: tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau

melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.

- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

3.1.3.5 Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara itu yang ditetapkan menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini berarti pada pengenaan BPHTB, subjek pajak dan wajib pajak berada pada diri orang atau badan yang sama (Siahaan 2013:587).

3.1.3.6 Dasar Pengenaan BPHTB

Menurut Soesanto (2010:43) dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP dalam hal:

1. Jual beli adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
2. Tukar menukar adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
3. Hibah adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
5. Waris adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
10. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
11. Pengaabungan usaha adalah nilai objek pajak tersebut;

12. Peleburan usaha adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
14. Hadiah adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
15. Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Lebih lanjut diatur jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB.

3.1.3.7 Dasar Pengenaan BPHTB merupakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Menurut Supriyanto (2010:15) NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan diberikan untuk setiap kali terdapat objek pajak BPHTB. NPOPTKP ditetapkan paling rendah:

- 1) Rp 60.000.000
- 2) Rp 300.000.000 dalam hal perolehan karena (1) waris (2) hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke ayas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

3.1.3.8 Tarif dan Cara Menghitung BPHTB

Menurut Supriyanto (2010:17) tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Perhitungan pajak terutang BPHTB diperoleh dengan cara sebagai berikut:

BPHTB : Tarif x (NPOP-NPOPTKP)
:5% x (NPOP-NPOPTKP)

BPHTB : Tarif x (NJOP-NPOPTKP)
: 5% x (NJOP-NPOPTKP)

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak

3.1.3.9 Saat Terutang BPHTB

Menurut Supriyanto (2010:15) saat terutangnya BPHTB adalah sejak tanggal:

- a. Dibuat dan ditanda tanganinya akta meliputi perbuatan hukum (1) jual beli; (2) tukar-menukar; (3) hibah; (4) hibah wasiat; (5) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; (6) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (7) penggabungan usaha; (8) peleburan usaha (9) pemekaran usaha; (10) hadiah.
- b. Yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hanya ke kantor pertanahan untuk peristiwa hukum (1) waris.
- c. Penunjuk pemenang lelang untuk perbuatan hukum (1) lelang;
- d. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk perbuatan hukum (1) putusan hakim;
- e. Ditandatangani danditerbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk perbuatan hukum (1) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan (2) pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, artinya jika dikaitkan dengan kewajiban pejabat maka pajak yang terutang harus lunas sebelum saat terutang.

3.2 Landasan Praktek Mekanisme Pemungutan BPHTB Atas Pemindahan Hak Pada Perolehan Jual Beli di BPKAD Kabupaten Pati

Untuk mendukung pembuatan Tugas Akhir ini, maka perlu dikemukakan hal-hal atau teori-teori yang berkaitan dengan latar permasalahan dengan ruang lingkup sebagai landasan praktek dalam penulisan Tugas Akhir ini.

3.2.1 Mekanisme Pemungutan BPHTB

BPHTB merupakan pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak atau yang lebih dikenal dengan *Self Assesment Sytem*. Wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang sehingga wajib pajak dituntut berperan serta dalam perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak.

1. Proses Penetapan

a. Penetapan Objek Pajak

Objek pajak BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli.

b. Penetapan Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, sedangkan wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan.

c. Penetapan Tarif

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

2. Pengisian SSPD BPHTB

Pengisian SSPD BPHTB merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak dan penghitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan.

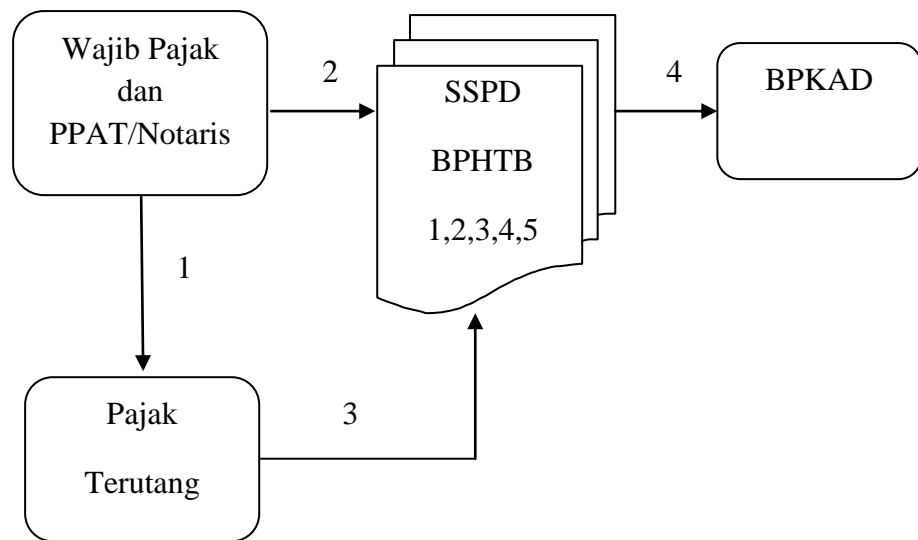
Proses ini melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini PPAT atau Notaris, Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara, Kepala Kantor yang membidangi pertahanan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memeriksa kebenaran data, penghitungan dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pengurusan BPHTB dapat melalui PPAT atau Notaris dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertahanan.

a. Pengurusan Perolehan Hak melalui Notaris/PPAT

Pengurusan perolehan hak melalui Notaris/PPAT akan dijelaskan melalui gambar supaya lebih rinci. Setelah dijelaskan menggunakan gambar terdapat keterangan dari bagian gambar masing-masing.

Gambar 3.1
Proses Pengurusan Perolehan Hak Melalui Notaris/PPAT



Sumber: BPKAD Kabupaten Pati, 2017

Keterangan:

Langkah 1

Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka Wajib Pajak dan PPAT/Notaris menghitung nilai BPHTB terutang.

Langkah 2

Wajib Pajak mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat Setoran Pajak (SSPD) BPHTB, dan PPAT/Notaris membantu mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan.

Langkah 3

Wajib Pajak dan PPAT/Notaris lalu menandatangani formulir SSPD. SSPD BPHTB oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh kepala daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. SSPD BPHTB Terdiri Atas 5 lembar dengan perincian sebagai berikut:

- Lembar 1: untuk Wajib Pajak
- Lembar 2: untuk Badan Pemungut
- Lembar 3: untuk Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan
- Lembar 4: untuk PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/ Pejabat Pertanahan
- Lembar 5: untuk Badan pemungut melalui Bank.

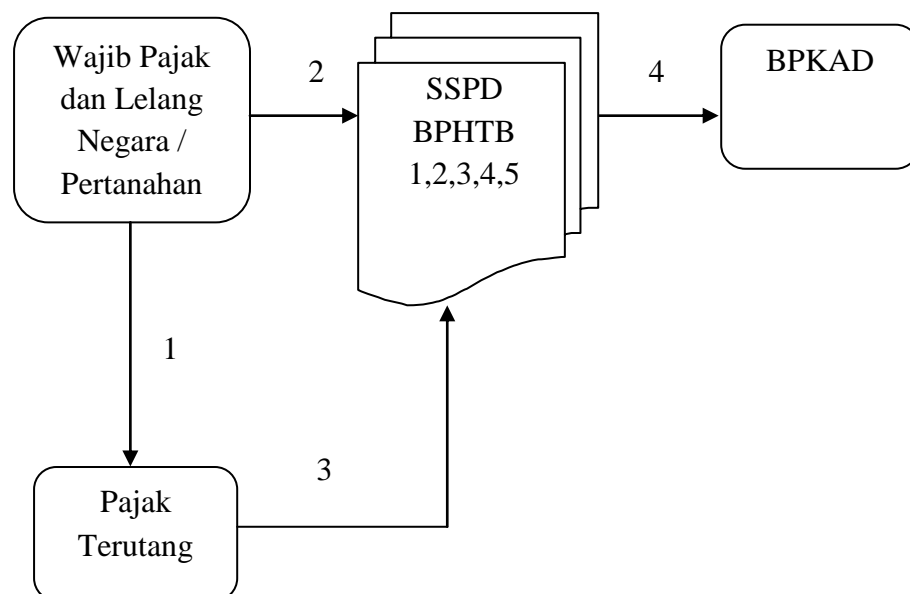
Langkah 4

Wajib pajak sendiri melakukan penyetoran pajak BPHTB berdasarkan SSPD BPHTB yang telah ditandatangani dan dicap oleh PPAT/Notaris.

- b. Pengurusan perolehan hak melalui kantor yang membidangi lelang negara/kepala kantor yang membidangi pertanahan.

Pengurusan perolehan hak melalui kantor yang membidangi lelang nrgara/kepala kantor yang membidangi pertanahan akan dijelaskan lebih rinci menggunakan gambar, dibawah gambar terdapat keterangan yang menjelaskan fungsi masing-masing gambar.

Gambar 3.2
Proses Pengurusan Perolehan Hak Melalui Kantor yang
Membidangi Lelang Negara/ Kepala Kantor yang Membidangi
Pertanahan.



Sumber: BPKAD Kabupaten Pati, 2017

Keterangan:

Langkah 1

Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi Lelang Negara/ Pejabat yang membidangi pertanahan menghitung nilai BPHTB terutang dan bersama dengan Wajib Pajak.

Langkah 2

Wajib Pajak mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir SSPD BPHTB dan Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi Lelang Negara/ Pejabat yang membidangi

pertanahan membantu mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan.

Langkah 3

Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi Lelang Negara/ Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi pertanahan menandatangani SSPD BPHTB.

SSPD BPHTB Merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh kepala daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. SSPD BPHTB terdiri atas 5 lembar, dengan perincian sebagai berikut:

- Lembar 1: untuk Wajib Pajak
- Lembar 2: untuk Badan Pemungut
- Lembar 3: untuk Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan
- Lembar 4: untuk PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/ Pejabat Pertanahan
- Lembar 5: untuk Badan pemungut melalui Bank.

Langkah 4

Wajib Pajak melakukan penyetoran Pajak BPHTB berdasarkan SSPD BPHTB.

3. Proses penghitungan BPHTB

BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yang nilai perolehannya di atas NJOPTKP. Di Kabupaten Pati penetapan NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) berlaku saat pengajuan pertama saja, sedangkan untuk peristiwa

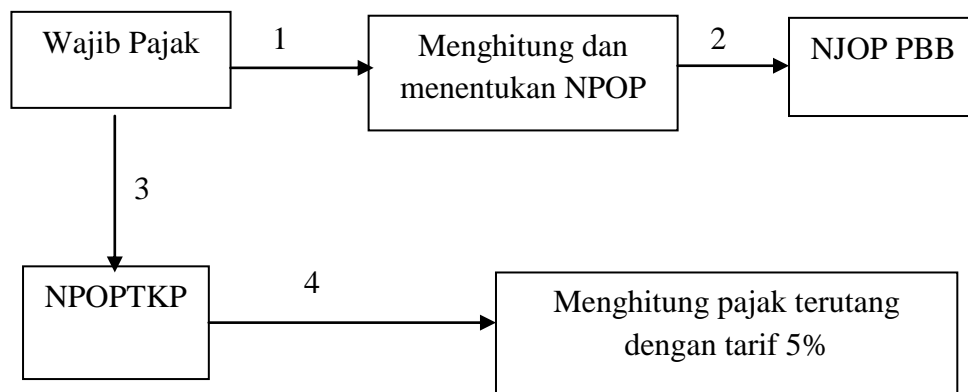
hukum waris dan hibah wasiat ditetapkan Rp 300.000.000 (tiga ratus ribu rupiah).

Rumus penghitungan

$$\begin{aligned} \text{BPHTB Terutang} &= \text{Tarif} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Gambar 3.3

Proses Penghitungan



Sumber: BPKAD Kabupaten Pati, 2017

Keterangan:

Langkah 1

Wajib Pajak menghitung dan menentukan NPOP. NPOP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang merupakan besaran nilai/harga objek pajak.

Langkah 2

Penentuan NPOP harus memperhatikan NJOP PBB obyek yang akan dipindahkan pada saat pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

NPOP diperoleh dari nilai tertinggi antara nilai/harga objek pajak sesungguhnya dengan NJOP PBB objek pajak.

Langkah 3

Wajib pajak menentukan NPOPTKP dengan melihat ketentuan pada pasal 3 ayat (1) Pada Peraturan Bupati No. 12 Tahun 2012.

Langkah 4

Wajib pajak menghitung pajak yang terutang dengan tarif sebesar 5%.

Contoh Penghitungan:

1) Penghitungan pada orang pribadi

Wajib pajak pada tanggal 25 Febuari 2015, Julianto membeli tanah dan bangunan dengan data sebagai berikut:

Nilai transaksi Rp 20.000.000

NJOP PBB atas tanah dan bangunan berdasarkan SPPT pada tahun yang bersangkutan adalah:

Tanah : 101 m² x Rp 4.800 = Rp 4.848.000

Bangunan : 36 m² x Rp 301.000 = Rp 11.160.000

Rp 16.008.000

NPOPTKP Rp 60.000.000

NPOP objek pajak dengan menggunakan nilai tertinggi yaitu nilai transaksi. Karena NPOP lebih rendah dari NPOPTKP maka atas transaksi jual beli tersebut tidak terutang pajak BPHTB. Sehingga wajib pajak hanya melaporkan terjadinya transaksi pada SSPD BPHTB.

BPHTB terutang = 5% x (NPOP-NPOPTKP)

= 5% x (Rp 20.000.000-Rp 60.000.000)

=5% x 0

= 0 (Nihil)

2) Penghitungan Pada Perusahaan

PT Makmur melaporkan BPHTB atas pembelian tanah, dengan data sebagai berikut:

Nilai transaksi Rp 2.250.000.000

NJOP PBB atas tanah = 675 m² x Rp 10.000
= Rp 67.650.000

NPOPTKP Rp 60.000.000

NPOP objek pajak dengan menggunakan nilai tertinggi yaitu nilai transaksi.

BPHTB terutang = 5% x (NPOP-NPOPTKP)
= 5% x (Rp 2.250.000.000-Rp 60.000.000)
= 5% x Rp 2.190.000.000
= Rp 109.500.000

4. Proses Penelitian (Verifikasi)

Penelitian (verifikasi) SSPD adalah kegiatan meneliti kebenaran pengisian SSPD yang meliputi unsur-unsur antara lain: Nomor Objek Pajak (NOP), besarnya NJOP bumi dan bangunan per m², perhitungan NJOP PBB, penghitungan BPHTB yang seharusnya terutang dan penghitungan BPHTB yang terutang dan harus disetor. Dengan tujuan antara lain untuk memberikan pelayanan kepada wajib pajak sebagai upaya untuk mencegah adanya penggunaan SPPT/NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang di isikan dalam SSPD dengan basis data PBB dan meneliti kebenaran penghitungan wajib pajak.

Adapun pihak terkait:

- 1) Wajib pajak selaku penerima hak
- 2) Fungsi pelayanan
- 3) Fungsi penelitian dan pemeriksaan
- 4) Fungsi penetapan
- 5) Kepala seksi

6) Kepala bidang

Berikut langkah-langkah proses verifikasi:

Langkah 1

Fungsi pelayanan memeriksa kelengkapan dokumen meliputi SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh Bank Jateng (sudah dibayar di Bank Jateng)

- SSPD telah ditanda tangani oleh PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi pertanahan
- Fotocopy Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris/ hibah wasiat.
- Dokumen pendukung lain yang diperlukan terkait peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Fotocopy SPPT PBB untuk tahun perolehan hak, STTS/ struck ATM, Fotocopy kepemilikan tanah dan/ atau bangunan).
- Fungsi pelayanan menyerahkan SSPD rangkap 5 kepada Bendahara Penerima untuk diproses pembayarannya.
- SSPD yang telah diproses oleh Bendahara Penerima divalidasi dan diserahkan ke wajib pajak Lembar 1 dan 4, Lembar 3 diarsipkan oleh Bendahara Penerima, Lembar 2 dan 5 dikembalikan ke Fungsi Pelayanan.
- Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD Lembar ke 5 dan dokumen lainnya kepada Fungsi Penelitian.

Langkah 2

Fungsi Penelitian memeriksa kelengkapan dokumen sebagai berikut:

- Meneliti kebenaran isian pada Formulir SSPD, antara lain:
 - NOP PBB

Petugas memeriksa NOP yang tercantum dalam SSPD dengan NOP yang tercantum dalam Fotocopy SPPT atau bukti pembayaran PBB.

- Besarnya NJOP Bumi per m²

Petugas Peneliti mencocokkan NJOP Bumi per m² yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP Bumi per m² pada basis data PBB.

- Besaran NJOP Bangunan per m²

Petugas Peneliti mencocokkan NJOP Bangunan per m² yang dicantumkan dalam SSPD dengan NJOP Bangunan per m² pada basis data PBB.

- Penghitungan NJOP PBB
- Penghitungan BPHTB untuk meneliti kebenaran;

- ✓ NPOP

NPOP diisi dengan harga transaksi/ nilai pasar. Apakah harga transaksi/ nilai pasar lebih besar/ sama dengan NJOP PBB. Namun bila harga transaksi/ nilai pasar tidak diketahui/ lebih kecil daripada NJOP PBB, maka NPOP diisi dengan NJOP PBB, kecuali perolehan Hak karena lelang, tetap digunakan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

- ✓ NPOPTKP

NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, kecuali Waris/ Hibah Wasiat sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

- ✓ Dalam hal SSPD tidak memerlukan peneliti lapangan, dilanjutkan ke langkah nomor 8.

- ✓ Dalam Hal Penelitian Lapangan
Dilaksanakan oleh petugas lain yang ditunjuk dengan mempertimbangkan jangka waktu penyelesaian dengan kriteria sebagai berikut;
 - Apabila terdapat perbedaan dan antara SSPD dan SSPT PBB atau basis data PBB.
 - Terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dimasukkan dalam SSPD.
 - Terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB.
 - Kriteria lain misalnya: nilai pasar yang kurang wajar.
- ✓ Pada Lembar Arus Dokumen Petugas Peneliti dapat mengusulkan untuk dilakukan Penelitian Lapangan dengan persetujuan Kepala Seksi atau atas perintah Kepala Seksi.
- ✓ Kepala Seksi memerintahkan Kepala Petugas Peneliti Lapangan membuat membuat Surat Tugas dan menyiapkan dokumen dan perlengkapan yang diperlukan dalam Penelitian Lapangan.
- ✓ Petugas Peneliti Lapangan melakukan penelitian lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Penelitian/ Pemeriksaan Lapangan BPHTB dan Laporan Hasil Penelitian Lapangan beserta Lampirannya, kemudian dilaporkan kepada Kepala Seksi untuk dipelajari dan di paraf selanjutnya diteruskan kepada Petugas Peneliti SSPD.
- ✓ Petugas Peneliti SSPD mengisi buku Register Penelitian SSPD untuk memudahkan pelacakan apabila diperlukan. Petugas Peneliti membubuhkan

stempel penelitian SSPD diatas SSPD yang telah diteliti, melengkapi isian stempel dan diparaf.

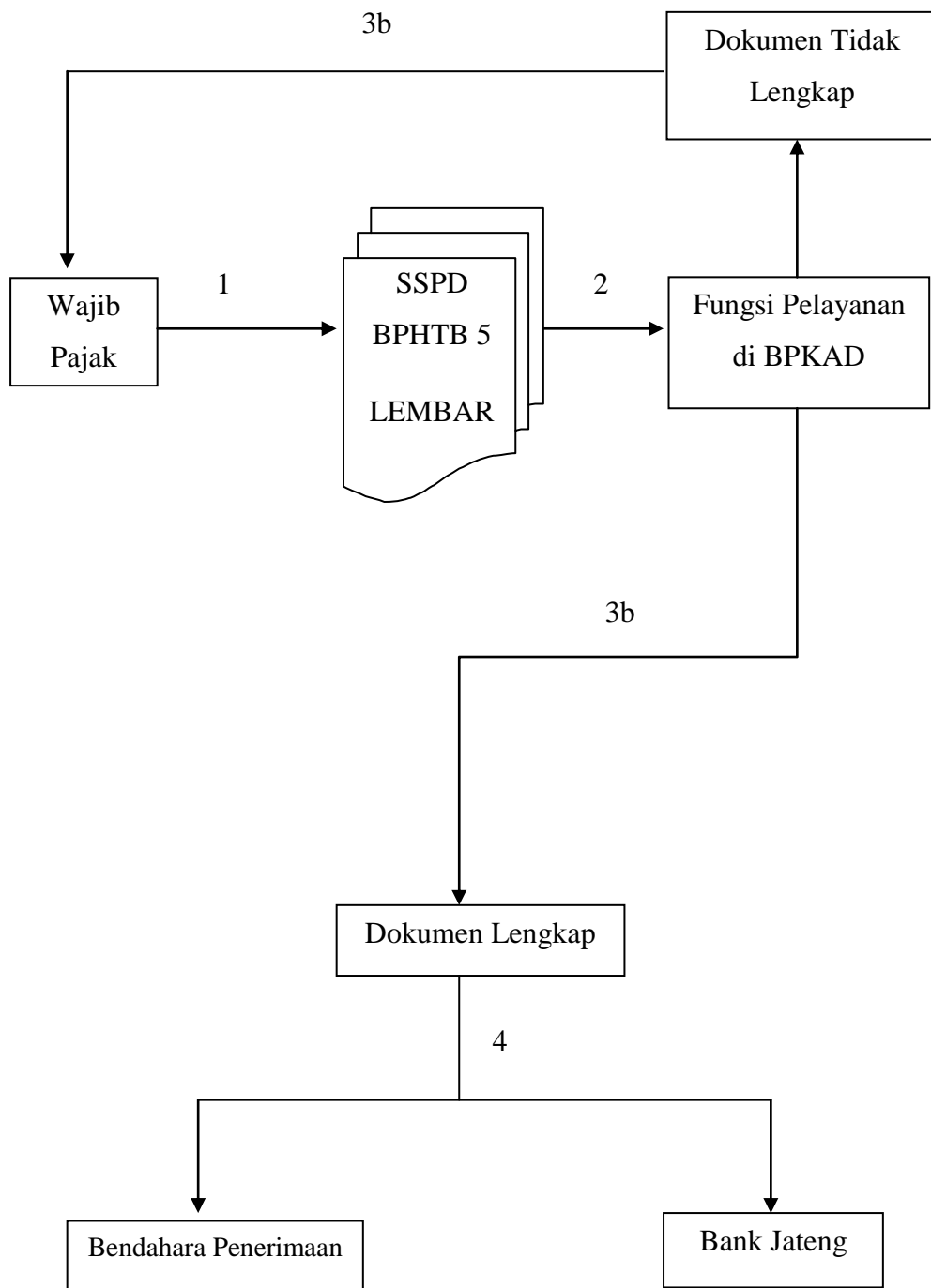
- ✓ Petugas Peneliti SSPD meneruskan SSPD yang telah distempel kepada Kepala Seksi untuk diparaf dan diteruskan kepada Kepala Bidang untuk ditandatangani dan mengembalikan ke Petugas Peneliti SSPD untuk dibubuhkan stempel kantor.
- ✓ Berdasarkan penelitian SSPD dan/ atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang harus disetor lebih besar daripada BPHTB yang telah dibayar oleh Wajib Pajak maka fungsi penelitian akan menyerahkan data kepada Fungsi Penetapan untuk diterbitkan SKPDKB.

5. Proses Pembayaran

Di BPKAD Kabupaten Pati pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan cara Wajib Pajak dapat membayar atas BPHTB terutang melalui Bank Jateng. Dalam prosedur ini Wajib Pajak memilih untuk melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran ke rekening Pemerintah Kabupaten melalui Bank Jateng atau melalui Bendahara Penerimaan maka Wajib Pajak akan dilayani oleh petugas Fungsi Pelayanan yang akan memproses pembayaran sekaligus penelitian dan verifikasi SSPD BPHTB.

Berikut ini adalah gambar proses pembayaran dimana Wajib Pajak dapat membayar BPHTB melalui Bank yang telah ditunjuk yakni Bank Jateng atau bisa juga melalui Bendahara Penerimaan. Dibawah gambar terdapat langkah-langkah yang berfungsi untuk menjelaskan alur dari gambar tersebut supaya lebih rinci.

Gambar 3.4
Proses Pembayaran



Sumber: BPKAD Kabupaten Pati, 2017

Langkah 1

Wajib Pajak akan menerima Surat SSPD BPHTB yang telah diisi. SSPD BPHTB merupakan surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Umum Daerah melalui Bank Jateng/Bendahara Penerimaan sekaligus untuk melaporkan data perolehan atas tanah dan/atau bangunan.

Dalam hal pengurusan pemilikan Hak melalui PPAT/ Notaris, sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan PPAT/ Notaris menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Dalam hal pengurusan pemilikan Hak melalui Kantor yang mengurus lelang negara, sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi pertanahan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Langkah 2

Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB pada Fungsi Pelayanan BPKAD Kabupaten Pati untuk diteliti kelengkapan dokumen.

Langkah 3

- 3a) Apabila SSPD BPHTB sudah lengkap maka selanjutnya Wajib Pajak membayarkan BPHTB terhutang kepada Bank Jateng/ Bendahara Penerimaan.
- 3b) Apabila SSPD BPHTB tidak lengkap maka SSPD BPHTB akan dikembalikan lagi pada Wajib Pajak.

Langkah 4

Apabila semua dokumen sudah lengkap maka Wajib Pajak membayarkan BPHTB terutang melalui Bendahara Penerimaan/Bank Jateng.

Keterangan:

Dalam hal pembayaran Bendahara Penerimaan:

- Fungsi Pelayanan menerima SSPD, dokumen pendukungnya beserta pembayaran BPHTB kemudian melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen pendukungnya, pemeriksaan terhadap perhitungan BPHTB yang tercantum dalam SSPD BPHTB, penerimaan uang pembayaran BPHTB, diterbitkan Bukti Penerimaan Surat dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen .
- Setelah melakukan pemeriksaan Fungsi Pelayanan menyerahkan SSPD, BPS Lembar 2, LPAD dan uang pembayaran kepada Bendahara Penerimaan.
- Bendahara penerimaan menerima pembayaran BPHTB, mencocokkan uang pembayaran dengan isian SSPD dan berkewajiban untuk melakukan validasi SSPD BPHTB. Lembar 3 disimpan oleh Bendahara Penerimaan, sedangkan Lembar 1 diserahkan kepada Wajib Pajak, Lembar 4 diserahkan kepada Wajib Pajak untuk disampaikan kepada PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/ Pejabat Pertanahan, Lembar 2 dan 5 diserahkan ke Fungsi Pelayanan untuk diarsipkan.
- Bendahara Penerimaan memberikan tanda bukti pembayaran kepada Wajib Pajak.
- Fungsi pelayanan mengarsipkan Kartu Kendali Penerimaan SSPD dan Dokumen Pendukungnya beserta SSPD.

Keterangan:

Dalam hal pembayaran melalui Bank Jateng:

- Bank menerima slip setoran Bank yang telah diisi dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
- Bank mencocokkan uang pembayaran dengan isian SSPD beserta slip setoran.

- Bank wajib melakukan validasi SSPD BPHTB. Lembar 3 disimpan bank, Lembar 5 diserahkan kepada Badan oleh Bank, sedangkan lembar 1,2,4 dikembalikan ke Wajib Pajak.
- Wajib Pajak menyerahkan SSPD Lembar 2 beserta dokumen pendukungnya kepada Fungsi Pelayanan Badan.
- Fungsi Pelayanan mengarsip Kartu Kendali Penerimaan SSPD dan dokumen pendukungnya beserta SSPD

3.2.2 Hambatan dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB

Dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati terdapat berbagai kendala yang terjadi yaitu:

1. Kurangnya informasi, komunikasi, dan sosialisai tentang perpajakan daerah terutama BPHTB kepada masyarakat, sehingga mengakibatkan wajib pajak umumnya kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakan sehingga sangat berpengaruh terhadap besarnya penerimaan pajak BPHTB.
2. Masih banyak masyarakat yang tidak taat dalam membayar pajak BPHTB namun tidak ada tindakan dan sanksi yang tegas dan hukum yang ada sulit dilaksanakan untuk menindak kejahatan perpajakan.
3. Pelayanan ataupun prosedur administrasi perpajakan daerah yang kurang efektif menyebabkan masyarakat pembayar pajak BPHTB merasa kesulitan dalam mengurus pembayaran pajak BPHTB, sehingga masyarakat tidak patuh membayar pajak BPHTB.

3.2.3 Upaya untuk Mengatasi Kendala Pemungutan BPHTB

Untuk mengatasi berbagai kendala yang dihadapi maka pihak BPKAD Kabupaten Pati melakukan berbagai upaya sebagai berikut:

1. Diadakan penyuluhan atau pemberitahuan kepada masyarakat tentang manfaat membayar pajak BPHTB.
2. Pemerintah Daerah perlu meneliti masyarakat yang tidak membayar pajak.

3. Pemerintah Daerah perlu melakukan penyederhanaan prosedur administrasi untuk memberi kemudahan bagi masyarakat pembayar pajak daerah, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan membayar pajak.