



CAKRAWALA HUKUM

MAJALAH ILMIAH FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA

Volume 21 Issue 2, September 2019

P-ISSN: 1411-2191

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

Penerapan Sistem *Self Assesment* Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Oleh Wajib Pajak Dalam Menentukan Besarnya Pajak Terhutang

Ninik Hartariningsih

Faculty of Law, Universitas Wijayakusuma, Indonesia

Corresponding author: ninikhartariningsihunwiku@gmail.com

ARTICLE INFO

Article History:

- Submitted: 2/7/2019
- Accepted: 1/8/2019
- Published: 10/9/2019

How to cite:

Hartariningsih, N., (2019), Penerapan Sistem *Self Assesment* Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Oleh Wajib Pajak Dalam Menentukan Besarnya Pajak Terhutang, *Cakrawala Hukum*, 21 (2), 61-70

ABSTRACT

Taxes are a huge source of state revenue for the state finances in addition to oil and natural gas. The only source that can be renewed is the source that comes from taxes. Every tax subject obtains land and building rights, then he is burdened with the Obligation of Acquisition of Land and Building Rights, this is reasonable because he gets pleasure from the acquisition, because the building or land provides economic benefits for those who obtain the rights, which is the calculation The tax applies a self-assessment system, which is entrusted by the government to these taxpayers should be accompanied or based on honesty and compliance of taxpayers, because taxpayers have been given greater freedom and activeness to calculate their own taxes. tax to actively calculate and pay tax owed.

Keyword: *Self Assessment, BPHTB, taxpayers, tax payable.*

Abstrak. Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang besar sekali artinya untuk keuangan negara disamping sumber minyak bumi dan gas alam. Satu-satunya sumber yang dapat diperbaharui adalah sumber yang berasal dari pajak. Setiap subjek pajak yang memperoleh hak atas tanah maupun bangunan, maka kepadanya dibebani Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, hal ini adalah wajar karena dia memperoleh kenikmatan atas perolehan tersebut, karena bangunan maupun tanah memberikan manfaat ekonomi bagi yang memperoleh hak tersebut, yang mana penghitungan pajaknya mengnakan sistem self assessment, yang dipercayakan oleh pemerintah kepada wajib pajak ini hendaknya dibarengi atau didasarkan kepada kejujuran dan kepatuhan dari wajib pajak, karena wajib pajak sudah diberikan kebebasan dan keaktifan yang lebih besar untuk menghitung sendiri pajaknya.Oleh karenanya perlu adanya kesadaran bagi masyarakat wajib pajak untuk aktif menghitung dan membayarkan pajak terhutangnya.

Kata Kunci: *Self Assesment, BPHTB,Wajib Pajak, Pajak Terhutang.*

Copyright © 2019 Cakrawala Hukum. All rights reserved.

I. Pendahuluan

Ditinjau dari sejarahnya, masalah pajak sudah ada sejak jaman dahulu kala, walaupun pada saat itu belum dinamakan “ pajak”, namun masih merupakan pemberian yang bersifat sukarela dari rakyat kepada rajanya. Perkembangan selanjutnya pemberian tersebut berubah menjadi upeti yang sifat pemberiannya dipaksakan dalam arti bahwa pemberian itu bersifat “wajib” yang ditetapkan secara sepihak oleh negara. Oleh karenanya dengan kata lain pajak yang semula merupakan pemberian sukarela berubah menjadi pengutan yang sifatnya wajib. Hal tersebut adalah wajar karena, kebutuhan negara akan dana semakin besar dalam rangka untuk menjalankan tujuan negara yaitu untuk melindungi jiwa dan harta warganegaranya dari hal-hal yang tidak diinginkan dengan memelihara kepentingan masyarakat serta mensejahterakannya, untuk itu sejarah pemungutan pajak mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan negara disegala bidang.

Didalam melangsungkan kehidupannya maka setiap individu tentunya memerlukan biaya, misalnya untuk memenuhi kebutuhan sandang pangan, papan, pendidikan, kesehatan dan lain-lain. Begitu juga halnya dengan Negara untuk melangsungkan hidupnya suatu negara ini berarti pula menjamin kelangsungan hidup setiap individu yang ada dalam negara itu. Oleh karenanya untuk ini semua diperlukan biaya yang tidak sedikit jumlahnya yang dalam hal ini tentunya hanya dapat terpenuhi dari penghasilan/penerimaan yang diperoleh negara.

Penghasilan negara yang berasal dari rakyatnya adalah berupa pemungutan pajak, disamping dari hasil kekayaan alam baik yang berupa hutan maupun hasil yang berasal dari tubuh bumi. Kedua sumber ini merupakan penerimaan negara yang terpenting bagi penerimaan negara. Penerimaan yang diperoleh akan digunakan oleh negara untuk membiayai kepentingan umum, yang akhirnya juga akan mencakup kepentingan individu, seperti kesehatan, pendidikan, maupun kesejahteraan kita semua. Hal ini dikarenakan di mana ada kepentingan disitu timbul pungutan pajak sehingga pajak adalah senyawa dalam kepentingan umum, jelaslah bahwa kepentingan masyarakat/rakyat dibiayai dengan pajak (Rochmad Sumitro, 1992, 1-2).

Perlu diketahui bahwa pajak pada hakekatnya adalah peralihan/pemindahan sebagian kekayaan seseorang yang membawa konsekwensi terjadinya pengurangan jumlah kekayaan yang dimiliki oleh seseorang. Oleh karenanya Pancasila sebagai dasar dan falsafah dari bangsa dan negara Indonesia maka Pancasila merupakan landasan yang idiil bagi pemungutan pajak diharapkan mampu meresap dan mendarah daging ke dalam jiwa setiap orang dalam hal ini wajib pajak yang berdasarkan asas kekeluargaan dan gotong royong.

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang besar sekali artinya untuk keuangan negara disamping sumber minyak bumi dan gas alam. Terhadap minyak bumi dan gas alam perlu disadari bahwa sumber ini sewaktu-waktu tidak bisa dipertanggung jawabkan atau akan habis, sebab sumber ini merupakan sumber yang tidak dapat diperbaharui. Satu-satunya sumber yang dapat diperbaharui adalah sumber yang berasal dari pajak, sehingga sumber ini dapat dikembangkan dan dapat menggantikan sumber minyak dan gas (Sumitro 1992, 20).

Dari sekian macam dan jenis pajak yang dipungut Pemerintah salah satu yang terkait erat dengan masalah tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai mana yang diatur dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2000, yang kemudian oleh Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, pajak ini merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah dan menjadi Pajak Daerah mulai tahun 2010.

Di dalam meningkatkan sumber pendapatan negara di sektor pajak, maka pemerintah meluaskan subjek maupun objek pajak. Oleh karenanya setiap subjek pajak yang memperoleh hak atas tanah maupun bangunan, maka kepadanya dibebani Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, hal ini adalah wajar karena dia memperoleh kenikmatan atas perolehan tersebut, karena

bangunan maupun tanah memberikan manfaat ekonomi bagi yang memperoleh hak tersebut, oleh karenanya bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah maupun bangunan, wajar jika menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah guna kemakmuran bersama. Selain itu pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat ekonomi menengah kebawah yaitu dengan mengatur hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berupa pungutan pajak yang bersifat final (hanya satu kali dikenakan pajak) jadi tidak mungkin terjadinya pajak ganda/tumpang tindih dengan Pajak Bumi dan Bangunan karena pajak ini bersifat kontinyu maksudnya yang dibayarkan pada setiap tahun/setiap waktu secara berturut-turut dan teratur, sebab yang dimaksud dengan pajak ganda adalah pajak yang dipungut terhadap satu subjek dan satu objek secara berturut-turut/kontinyu.

Di dalam usaha memperbesar jumlah penerimaan pajak dan menutupi kelemahan pelbagai stelsel/sistem pemungutan pajak yang ada, maka *self assessment* sistem memberikan pengertian sebagai suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas/dasar pemikiran tersebut di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut : Bagaimana penerapan sistem *self assesment* pada bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), oleh wajib pajak dalam menentukan besarnya pajak yang terhutang?

II. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normative. Data diperoleh melalui studi dokumen atau kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan seperti buku, majalah, makalah-makalah, jurnal, artikel-artikel, surat kabar serta situs-situs internet yang berkaitan dengan objek yang ditulis. Analisis dilakukan menggunakan metode penerapan hukum penerapan sistem *self assesment* pada bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), oleh wajib pajak dalam menentukan besarnya pajak yang terhutang.

III. Hasil dan Pembahasan

1. *Self assessment* sebagai salah satu sistem pemungutan pajak.

Ada beberapa cara untuk melakukan pemungutan pajak yang dalam bahasa Belanda disebut '*stelsel*' atau *system* yang pemungutannya dapat dilakukan dimuka maupun di belakang. Sistem pemungutan di muka yaitu pengenaan/pemungutan pajak pada permulaan tahun, jadi langsung setelah tahun pajak bermula. Sedangkan sistem pemungutan pajak di belakang maksudnya memungut pajak di belakang yang berarti pajak dipungut setelah tahun berakhir, jadi pada awal tahun yang mengikuti tahun pajak yang bersangkutan.

Sistem pemungutan pajak dapat dibedakan antara stelsel riil (nyata), dengan stelsel anggapan maupun stelsel campuran. Stelsel nyata adalah bahwa pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata sehingga pemungutannya baru bisa dilakukan pada akhir tahun pajak yakni setelah penghasilan sesungguhnya diketahui, pada stelsel ini ada kebaikan yaitu bahwa pajak yang dikenakan lebih realistis, sedang kelemahannya pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode. Stelsel anggapan adalah bahwa pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh suatu peraturan perundang-undangan, misal penghasilan satu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga dalam hal ini besarnya pajak dapat ditetapkan pada tahun yang sedang berjalan, kebaikannya pajak dapat dibayarkan pada tahun yang berjalan, kelemahannya pajak yang dibayarkan tidak berdasar pada keadaan yang sesungguhnya. Stelsel

campuran adalah penggabungan/pengabungan antara stelsel riil dengan stelsel anggapan yaitu pada awal tahun besarnya pajak di hitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya, jika ternyata pajak yang dibayarkan menurut tanggapan lebih kecil dari pajak yang harus dibayarkan menurut kenyataan maka wajib pajak harus mengisi Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar untuk membayar kekurangan pajak, tetapi sebaliknya jika pajak yang dibayarkan menurut anggapan lebih besar dari kenyataan maka kepadanya diberikan kompensasi pada pembayaran pajak berikutnya.

Tujuan daripada *stelsel riil* adalah mengenakan pungutan yang didasarkan pada keadaan atau penghasilan yang nyata (riil) artinya penghasilan yang diperoleh atau diterima sebenarnya dalam tahun pajak yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan keadaan/penghasilan yang sesungguhnya diterima/diperoleh dalam tahun pajak baru mungkin diketahui pada akhir tahun., maka secara logis pajak yang didasarkan pada stelsel riil, baru dapat dipungut setelah tahun pajak yang bersangkutan lampau. Oleh karenanya pungutan paling tepat baru dapat dilakukan pada tanggal 1 Januari dari tahun yang mengikuti tahun pajak yang bersangkutan.

Agar supaya pemerintah tidak harus menunggu sampai akhir tahun, maka diciptakan/dikeluarkan "Surat Ketetapan Sementara", yang kemudian diganti dengan dengan sistem pembayaran di muka dengan cara "Menghitung Pajak Sendiri" (MPS). Cara seperti ini dianggap kurang logis maka dicarilah dasar yang logis (nalar), yaitu jumlah pajak yang terhutang yang ditetapkan dari tahun yang mendahului tahun pajak. Maka pembayaran pajak atas Ketetapan Sementara selama tahun pajak yang bersangkutan berjalan, dianggap sebagai pembayaran di muka yang kemudian diperhitungkan dengan pajak sesungguhnya terhutang pada akhir tahun melalui *tax credit*.

Ditrapkannya sistem Menghitung Pajak Sendiri ini ternyata banyak masyarakat dalam hal ini wajib pajak yang menyalah gunakan kepercayaan yang telah diberikan oleh pemerintah kepadanya. Alhasil pajak yang terkumpul/yang dipungut tidak memenuhi harapan pemerintah, yang mana penerimaan hasil dari pajak menurun, oleh karenanya pemerintah mencari jalan keluar dengan menempuh jalan ditrapkannya sistem *self assessment lum-sum*. yang mana besarnya jumlah pajak yang harus dibayarkan setiap bulannya ditetapkan oleh Pemerintah berdasarkan Surat Ketetapan Pajak terakhir.

Sistem *self assessment*, yang dipercayakan oleh pemerintah kepada wajib pajak ini hendaknya dibarengi atau didasarkan kepada kejujuran dan kepatuhan dari wajib pajak, karena wajib pajak sudah diberikan kebebasan dan keaktifan yang lebih besar untuk menghitung sendiri pajaknya. Oleh karena itu perlu adanya kesadaran bagi masyarakat wajib pajak untuk aktif menghitung dan membayarkan pajak terhutangnya (Santoso Brotodiharjo 1983: 55). Sistem pemungutan pajak *self assessment*, mempunyai arti bahwa penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada wajib pajak sendiri dengan melaporkan secara teratur jumlah pajak yang terhutang dan yang telah dibayarkan sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan..

2. Pengertian *self assessment*.

Self assesment adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terhutang dan membayar pajak tersebut sebelum memasukan Surat Pemberitahuan (SPT). Jadi dalam sistem ini mewajibkan kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri pajaknya yang harus dibayar selama tahun pajak yang berjalan, menurut petunjuk dan cara-cara yang diberikan oleh Dirjen Pajak dan ditujukan guna pengganti Surat Ketetapan Sementara. *Self assessment*, menghitung dan dan menyeter pajaknya sendiri sehingga dalam hal ini wajib pajak yang bersifat aktif untuk melaksanakannya, sedangkan fiskus dalam hal ini pemerintah hanya bersifat pasif atau menunggu wajib pajak untuk membayarkan pajaknya.

3. Dasar Hukum, Maksud dan Tujuan.

Secara umum dasar hukum pelaksanaan *self assessment* di Indonesia termuat dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagai mana telah dirubah beberapa kali dan yang terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan ke Empat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Pada mulanya sistem ini hanya baru diterapkan pada Pajak Pendapatan yang kemudian menjadi Pajak Penghasilan, baru kemudian diterapkan pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian lebih terinci diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 yang kemudian dirubah oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Adanya pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada daerah, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan menjadi bagian dari Pajak Daerah, dan mulai tahun 2011 menjadi kewenangan penuh daerah untuk memungut dengan demikian maka Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dinyatakan sudah tidak berlaku lagi.

Maksud dan tujuan di terapkan sistem pada Pajak Penghasilan maupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, karena pada sistem ini diterapkan stelsel riil yaitu penegenaan pungutan berdasarkan pada keadaan yang nyata/sebenarnya, yang diterima dalam tahun pajak yang bersangkutan. Diberlakukannya sistem ini diharapkan adanya kesadaran dan kejujuran dari masyarakat wajib pajak akan kewajibannya untuk membayar pajak tepat waktu. Serta adanya hasrat dari masyarakat wajib pajak untuk membayar pajak dan adanya kedisiplinan masyarakat wajib pajak untuk melaksanakan dan mentaati peraturan-peraturan perpajakan, dengan demikian maka dengan sendirinya masyarakat wajib pajak akan memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana yang diperintahkan oelh undang-undang.

4. Beberapa Masalah Seputar Penerapan *Self Assessment*.

Telah disadari bahwa tata cara pemungutan pajak yang lama/berasal dari jaman penjajahan tidak berjalan lancar, maka timbulah gagasan untuk merubah cara pemungutan yang lama dengan cara *self assessment*. Pada cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakkan pada aktivitas dari masyarakat wajib pajak itu sendiri, yang mana kepada masyarakat wajib pajak diberi kewajiban untuk : menghitung sendiri besarnya pendapatan/kekayaan/laba dan meghitung sendiri besarnya Pajak yang terhutang dan menyetorkannya ke kas negara, Tata cara hanya dapat berhasil baik bilamana masyarakat wajib pajak memiliki pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi.

Disamping itu juga sistem ini (*self assessment*), baru akan berhasil dengan baik apabila syarat-syarat berupa kesadaran, kejujuran hasrat/keinginan untuk membayar maupun kedisiplinan wajib pajak terpenuhi. Tetapi dikarenakan wajib pajak belum bahkan tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, maka Pemerintah melalui Direktorat Jendral Pajak, terpaksa ikut campur tangan yaitu dengan mengadakan penyuluhan, pembinaan, bimbingan serta pengawasan.

Berbicara mengenai kepercayaan dan tanggung jawab, maka kedua hal tersebut erat kaitannya dengan kejujuran adapun yang dimaksud dengan kejujuran adalah sebagai berikut : "Soal kejujuran merupakan hal yang lebih sulit karena keseluruhan bertalianerat dengan moral seseorang yang terbentuk dalam masa yang panjang, dan moral seseorang terbentuk sepanjang hidupnya orang yang bersangkutan, yang erat sekali bertalian dengan pendidikan, lingkungan, keluarga. Moral tidak mungkin dibentuk dalam waktu singkat atau sekejap mata, melainkan memerlukan proses yang panjang. Mengubah moral yang sudah rusak tidak mudah dan memerlukan kesabaran hati serta memerlukan juga waktu panjang"(Rochmad Sumitro,1999 : 50).

Masalah yang kedua adalah mengenai penguasaan atau pengetahuan masyarakat wajib pajak terhadap Peraturan Perundang-undang perpajakan. Padahal dengan diundangkannya suatu Peraturan Perundang-undangan di Lembaran negara maka msasyarakat sudah dianggap

mengetahuinya, begitu juga dalam sistem *self assessment*, setiap wajib pajak dianggap menguasai cara-cara menghitung pajaknya sendiri, tetapi kenyataannya jika wajib pajak mengambil blangko Surat Pajak Terhutang, maka kepadanya akan dilampiri buku petunjuk, yang mana dalam buku petunjuk itu hanya memberi petunjuk mengenai cara pengisian blangko Surat pajak Terhutang sedangkan cara menghitung pajaknya tidak memberikan petunjuk yang lebih mendalam (Rochmad Soemitro, 1999, 16 – 17).

Jelas kiranya bahwa sistem *self assessment* itu mewajibkan wajib pajak mendalami peraturan perpajakan agar kepadanya dapat menghitung sendiri besarnya pajak yang terhutang dengan baik. Jika wajib pajak tidak menguasai peraturan perpajakan maka ia tidak mungkin dapat menghitung pajaknya sendiri yang terhutang dengan baik atau mungkin wajib pajak akan melakukan penghitungan yang kurang tepat,

5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Adapun pengertian dari BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan Hak atas Tanah maupun Bangunan. Hal ini dikarenakan karena 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. Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut adalah hak-hak sebagai mana yang dimaksud dalam Undang – Undang Pokok Agraria, yaitu Hak Milik Atas Tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan beserta bangunan yang ada di atasnya, dan Undang-Undang Rumah Susun, mengenai kepemilikan.

Adapun yang menjadi subjek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi dan badan baik badan Hukum maupun Badan Usaha tetap yang dapat dikenakan pajak. Sedangkan objeknya adalah perolehan hak atas tanah termasuk tanaman maupun bangunan yang ada di atasnya, maupun bangunan baik yang dihakki dengan Hak Guna Bangunan maupun Rumah Susun.

Adapun Hak Atas Tanah dan Bangunan ini diperoleh karena pemindahan hak yang meliputi antara lain (sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 85 ayat 2 Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) : 1. jual beli; 2. Tukar menukar; 3. warisan; 4. hibah maupun hibah wasiat; 5. Pengabungan, peleburan dan pemekara usaha; 6. Hadiah; 7. Pemasukan dalam Perseroan atau badan hukum lain; 8. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan; 9. Penunjukan pembeli dalam lelang; 10. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Begitu juga terhadap hak yang diperoleh karena pemberian hak baru yang berupa kelanjutan dari pelepasan hak maupun diluar pelepasan hak. Sedang yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi termasuk tubuh bumi dengan memperhatikan Pasal 33 ayat 3, sedangkan yang dimaksud dengan bangunan sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 77 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah : Gedung, Kolam renang, Pagar mewah, Tempat olah raga, Taman mewah, menara, Tempat olah raga, Jalan tol, Galangan kapal, dermaga, Tempat penampungan/kilang minyak, gas, air maupun pipa minyak dan gas.

Dikarenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat objektif, maka dalam hal ini adanya objek yang dikecualikan, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 85 (4) Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu antara lain :

1. Perwakilan Diplomatik dan Konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

3. Badan atau Perwakilan organisasi Internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan/perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Adapun yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak dari hak lama (hak yang ada pada masa penjajahan atau yang berdasarkan hukum adat) menjadi hak baru menurut Undang – Undang Pokok Agraria
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf dan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Besar tarif yang dikenakan berdasarkan Pasal 88 Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah paling tinggi 5 % dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sedangkan dasar pengenaan pajaknya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak :

- a. berdasarkan harga transaksi dalam hal jual beli,
- b. Nilai pasar dalam hal
 - b.1. Tukar-menukar,
 - b. 2. Hibah dan Hibah wasiat
 - b. 3. Warisan
 - b. 4. Penggabungan dan peleburan serta pemekaran suatu usaha
- c. Hadiah
- d. Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya
- e. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan
- f. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- g. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
- h. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak.

Di dalam hal jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak maka dalam hal ini yang digunakan dalam pengenaannya adalah Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan. Sedangkan pada penunjukan pembelian dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

6. Saat dan Tempat Pajak Terhutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Saat yang menentukan pajak yang terhutang (harus di lunasi pada saat terjadinya perolehan hak) adalah sebagai berikut :

1. Pada saat sejak tanggal dibuat ditandatanganinya akta : jual beli, maupun tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan lainnya, peleburan, penggabungan, pemekaran, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yang mana tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris.
2. Pada saat yang bersangkutan mendaftarkan perolehan haknya ke Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional dalam hal waris dan hibah wasiat.
3. Pada saat tanggal ditandatanganinya risalah lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara dalam hal perolehan hak karena lelang/subjek pajak memenangkan lelang.
4. Pada saat Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam hal perolehan hak karena Putusan Hakim (menang dalam suatu sengketa tanah).
5. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak terhadap pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dan pelepasan hak dan pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Tempat pajak terhutang adalah di wilayah yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan berada atau dimana objek pajak tersebut beradanya yaitu : Kabupaten atau Kota Maupun Propinsi.

7. Pembayaran, Penetapan dan Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pada dasarnya sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*. Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Pajak terhutang atas pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibayarkan ke Bank Daerah (Bank Pembangunan Daerah), karena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mulai 2011 telah menjadi pajak daerah jadi masuk ke sector sumber-sumber pendapatan daerah. Oleh karenanya Pajak ini sudah termasuk pajak daerah maka jika terjadi kekurangan dalam pembayaran pajak maka Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelolaan Aset Daerah dapat mengeluarkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, dan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan. Surat ketetapan ini menentukan besarnya jumlah pajak yang terhutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah yang masih harus dibayarkan, terhadap Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan ini menentukan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

Surat Ketetapan Kurang Bayar Tambahan apabila diterbitkan jika ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terhutang. Sanksi sebagaimana yang dimaksud diatas adalah sanksi denda sebesar 2% setiap bulannya untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Terhadap diterbitkannya surat keputusan tersebut diatas maka dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya surat keputusan tersebut harus sudah dilunasi oleh wajib pajak.

8. Dasar Penagihan dan cara penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah adalah Nilai Perolehan Objek Pajak, sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak disini dalam hal :

1. Jual Beli adalah harga transaksi.
2. Penunjukan pembelian dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
3. Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan, Peralihan hak karena pelaksanaan Keputusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Pemberian hak baru atas tanah baik sebagai kelanjutan dari pelepasan hak maupun diluar pelepasan hak, Pengabungan, Pelepasan maupun pemekaran usaha, dan Hadiah adalah harga pasar.

Jika Nilai Objek Pajak sebagaimana nomor 1 dan 3, tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan.

Di dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dikenal ditetapkan adanya Objek Tidak Kena Pajak, karena pajak ini merupakan pajak kebendaan yang akan/bisa mengalami penyusutan. Adapun besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah Rp. 60.000.000,-(Enam Puluh Juta Rupiah), untuk setiap wajib pajak, hal ini dikenakan terhadap perolehan karena jual, beli, tukar, menukar maupun perolehan hak dengan cara lain sebagaimana yang dimaksud diatas, kecuali perolehan hak karena warisan, hibah, hibah wasiat yang diterima orang pribadi, yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu drajat kebawah atau keatas, dengan pemberi hibah, hibah wasiat termasuk suami/istri.

Maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,-(Tiga Ratus Ribu Rupiah), yang mana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajaknya ditetapkan Oleh peraturan Daerah, yang mana penetapan tersebut tidak boleh kurang dari sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang.

Besarnya tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sebesar 5 % (lima persen), yang mana tarif ini ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Cara menghitung pajak yang terhutang sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 89 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah tarif dikalikan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak setelah dikurangi dengan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Adapun lebih jelasnya adalah :

$\text{NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK KENA PAJAK (NPOPKP)} = \text{NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK (NPOP)} - \text{NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NPOPTKP)}.$

$\text{BEA PEROLEH HAK atas TANAH dan BANGUNAN yang terhutang adalah } NPOPKP \text{ (NPOP - NPOPTKP) } \times \text{TARIF (5\%)}.$

9. Aturan dan sanksi terhadap Pejabat/Kepala Kantor.

Mengenai aturan tersebut di atas diatur pada Pasal 91 sampai dengan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah, adalah : pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris hanya mempunyai kewenangan untuk menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Bagi Kepala Kantor Lelang hanya mempunyai kewenangan untuk menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Sedangkan bagi Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dapat melakukan pendaftaran Hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Di dalam waktu 1 (satu) bulan berikutnya Pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris, kepala Kantor lelang maupun kepala kantor Badan Pertanahan nasional harus sudah memberikan laporan kepada Kepala Daerah, yang mana tata cara pelaporan tersebut di atas diatur dengan Peraturan Kepala Daerah. Jika Pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris, melakukan pelanggaran yaitu dengan membuat akta pemindahan hak tanpa Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, begitu juga Kepala Kantor Lelang yang menandatangani risalah lelang tanpa Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajaknya, maka kepadanya akan dikenakan sanksi administratif yang berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,-(Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap pelanggaran. Di dalam hal jika Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Kantor Lelang, yang tidak melakukan pelaporan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Peraturan Kepala Daerah maka akan dikenakan sanksi administratif yang berupa denda sebesar Rp. 250.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Sedangkan terhadap Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional jika melakukan pelanggaran dengan melakukan pendaftaran Hak atas Tanah maupun pendaftaran Peralihan Hak dengan terus menerbitkan sertifikatnya tanpa Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajaknya serta tidak melakukan pelaporan terhadap apa yang telah dilakukannya, maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

IV. Penutup

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang besar sekali artinya untuk keuangan negara disamping sumber minyak bumi dan gas alam. Dari sekian macam dan jenis pajak yang dipungut Pemerintah salah satu yang terkait erat dengan masalah tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai mana yang diatur dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2000, yang kemudian oleh Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, pajak ini merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah dan menjadi Pajak Daerah mulai tahun 2010.

Di dalam meningkatkan sumber pendapatan negara di sektor pajak, maka pemerintah meluaskan subjek maupun objek pajak. Oleh karenanya setiap subjek pajak yang memperoleh hak atas tanah maupun bangunan, maka kepadanya dibebani Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Memperoleh kenikmatan atas perolehan tersebut, karena bangunan maupun tanah memberikan manfaat ekonomi bagi yang memperoleh hak tersebut, oleh karenanya bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah maupun bangunan, wajar jika menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah guna kemakmuran bersama. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat ekonomi menengah kebawah yaitu dengan mengatur hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berupa pungutan pajak yang bersifat final (hanya satu kali dikenakan pajak) jadi tidak mungkin terjadinya pajak ganda/tumpang tindih dengan Pajak Bumi dan Bangunan karena pajak ini bersifat kontinyu maksudnya yang dibayarkan pada setiap tahun/setiap waktu secara berturut-turut dan teratur, sebab yang dimaksud dengan pajak ganda adalah pajak yang dipungut terhadap satu subjek dan satu objek secara berturut-turut/kontinyu. Di dalam usaha memperbesar jumlah penerimaan pajak dan menutupi kelemahan pelbagai stelsel/sistem pemungutan pajak yang ada, maka *self assessment* sistem memberikan pengertian sebagai suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

Daftar Pustaka

- Brotohardjo, R. Santoso, 2001, *Pengantar Hukum Pajak*, Bandung, Eresco;
Mardiasmo, 2003, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta, Andi Offset;
Munawir, 1997, *Perpajakan*, Yogyakarta, Liberty;
Sumitro, Rochmad, 2001, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah*, Bandung, Eresco;
----- 1999, *Dasar-Dasar Perpajakan jilid 1,2,3*, Bandung, Refika Aditama;
Waluyo, 2005, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan sesuai dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-Undangan Terbaru) Edisi Revisi Buku satu dan dua*, Jakarta, Salemba Empat.