

**EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG
NO. 8 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH ATAS
PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN PADA JUAL BELI**

Deny Hidayat

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No. 193 Malang

Email : denydiyan79@gmail.com

Abstrak

Sektor perpajakan merupakan salah satu faktor yang penting bagi peningkatan pendapatan negara. Pemerintah telah melakukan beberapa kali pembaharuan dibidang perpajakan atau reformasi perpajakan salah satu produknya adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Namun dalam pelaksanaannya BPHTB ini sering tidak dilaksanakan menurut amanat undang-undang. Para wajib pajak ini seringkali memanipulasi harga properti sehingga pajak yang diterima oleh negara tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya. Hal ini sering dijumpai sehingga petugas Badan Pendapatan Daerah harus turun langsung untuk melakukan verifikasi lapangan.

Kata Kunci: Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Jual Beli

Abstract

The taxation sector is one of the important factors for the increase of state revenues. The Government has made several renewal in the field of taxation or tax reform of one of its products is Law No. 20 of 2000 on the Amendment to Law Number 21 Year 1997 on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB). But in its implementation BPHTB is often not carried out according to the mandate of the law. These taxpayers often manipulate property prices so that the taxes received by the state do not match the actual price. This is often found so that the officers of the Regional Revenue Agency must go down directly to conduct field verification.

Keywords: *taxes, customs acquisition of land and building rights, sale and purchase*

PENDAHULUAN

Pajak dan pembangunan memiliki keterkaitan yang sangat erat, keterkaitan diantara keduanya dapat dilihat, berdasarkan proses pembangunan yang harus didukung langsung dengan dana, sementara itu, pajak merupakan instrumen yang dipergunakan untuk menopang proses pembangunan. Fungsi pajak dipergunakan sebagai instrument untuk memasukkan uang (sebanyak-banyaknya) kedalam kas Negara sering disebut fungsi budgeter, namun demikian, keterkaitan antara pajak dan pembangunan tidak hanya dapat dilihat dalam formula tersebut, sebab pajak dapat pula dipergunakan sebagai instrument untuk mencapai tujuan-tujuan yang letaknya diluar bidang keuangan negara, fungsi yang demikian disebut fungsi regular.

Pajak telah menjadi primadona sebagai sector yang memberikan penerimaan terbesar bagi Negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di Negara Indonesia.

Menurut pendapat R. Santoso Brotodiharjo, pajak adalah:¹ Iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Salah satu sumber Anggaran Pendapatan Belanja Negara / APBN adalah dari penerimaan pajak. Pajak yang merupakan iuran dari rakyat diperoleh berdasarkan jenis dan kebutuhannya. Salah satunya adalah pajak atas kekayaan berupa tanah. Hal tersebutoleh Negara telahdiaturdalamPasal 33 ayat (3) Undang– Undang Dasar 1945 menyebutkan :Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Peralihan hak atas tanah dan atau bangunan berkaitan dengan 2 (dua) aspek, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan Undang–

¹ R. SantosoBrotodiharjo, *PengantarIlmuHukumPajak*, edisi 4, cetakan 1, Bandung:Rafika Aditama,2003, hlm 2

Undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan.

Sudah sewajarnya pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.²

Pemungutan atas pajak dengan nama bea balik nama, dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, salah satu contohnya seperti peralihan harta karena hibah wasiat. Harta tetap adalah barang-barang tetap dan hak kebendan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta.³

Pemerintah berupaya menggali potensi pajak untuk dapat meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak salah satunya diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia. Jenis pajak baru yang diterapkan di Indonesia seiring dengan penggalan potensi baru tersebut adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mulai di berlakukan sejak tahun 1998.

Berdasarkan pasal 180 angka 6 Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka sejak tanggal 1 Januari 2011, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, adalah sudah tidak berlaku lagi, dan sebagai penggantinya pelaksanaan pemungutan BPHTB adalah didasarkan atas Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini mulai dengan studi terhadap pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Jual Beli yang sudah terjadi, yaitu suatu obyek yang prosesnya telah selesai (*ex post facto*). Studi ini dimaksudkan untuk mengungkap fakta tentang Pelaksanaan Pengenaan Bea Perolehan Hak

² Waluyo, *Perpajakan Indonesia Buku 2 Edisi 9*, Jakarta : Salemba Empat, 2011, hal. 203-204

³ Ibid, hal. 203

EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada jual beli, sehingga penelitian ini mengkaji suatu peristiwa yang konkrit. Sesuai dengan uraian tersebut, maka penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian empirik.

PEMBAHASAN

Pajak sebagai sumber utama penerimaan negara perlu terus ditingkatkan sehingga pembangunan nasional dapat dilaksanakan dengan kemampuan sendiri berdasarkan prinsip kemandirian. Untuk mendukung peningkatan pajak tersebut, maka pemerintah telah melakukan reformasi di bidang perpajakan, yaitu dengan mengeluarkan beberapa Undang-Undang Perpajakan.

Sistem pemungutan pajak dengan adanya pembaharuan mengalami perubahan yang mendasar mengenai ciri dan coraknya. Semula sistem yang digunakan dalam pemungutan pajak didasarkan pada sistem *Official Assesment*, di mana tugas administrasi perpajakan menitikberatkan pada tugas merampungkan/menetapkan semua surat pemberitahuan guna menentukan jumlah pajak yang terhutang dan jumlah pajak yang seharusnya dibayar. Reformasi di bidang perpajakan mengakibatkan sistem pemungutan pajak berubah dengan sistem *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri jumlah pajak yang seharusnya terhutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan penetapan besarnya pajak yang terhutang berada pada Wajib Pajak sendiri. Wajib Pajak juga diwajibkan melaporkan jumlah pajak yang terhutang dan yang telah dibayar sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan.

Sistem *Self Assessment* memberikan kepercayaan yang lebih besar kepada anggota masyarakat untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya, memberikan jaminan hukum dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak sehingga diharapkan dapat lebih merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan dalam masyarakat.

Sistem *Self Assessment* diharapkan dalam diri Wajib Pajak dapat tumbuh adanya.⁴

⁴Rahmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas-asas dan Dasar Perpajakan*, Fefika Aditama, Bandung, 2010, hal. 14

1. *Tax Consciousness* (kesadaran/kepatuhan)
2. Kejujuran
3. *Tax Mindedness* (hasrat untuk membayar)
4. *Tax Discipline* yaitu disiplin Wajib Pajak terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan pajak sehingga pada waktunya Wajib Pajak dengan sendirinya memenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan undang-undang kepadanya seperti memasukkan SPT pada waktunya, membayar pajak tanpa diperingatkan.

Mengingat sifatnya, maka pajak sebagai sumber utama penerimaan negara perlu terus ditingkatkan sehingga pembangunan nasional dapat dilaksanakan dengan kemampuan sendiri berdasarkan prinsip kemandirian. Peningkatan penerimaan dari sektor pajak dapat dilihat pada APBN yang setiap tahunnya mengalami kenaikan baik dari segi rencana maupun realisasi penerimaannya.

Peningkatan penerimaan di sektor perpajakan harus dibarengi dengan adanya peningkatan kesadaran atau kepatuhan masyarakat di bidang perpajakan dan harus pula ditunjang dengan iklim yang mendukung peningkatan peran aktif masyarakat serta pemahaman akan hak dan kewajibannya dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Salah satu butir penjelasan umum Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan disebutkan bahwa kewajiban perpajakan merupakan kewajiban kenegaraan dan merupakan sarana peran serta rakyat dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional, karena pada prinsipnya semua rakyat mempunyai hak untuk berperan serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan, oleh karena itu pemerataan beban pajak ke seluruh lapisan masyarakat merupakan pajak dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pelunasan pajak, seperti kapan harus dibayar, kepada siapa pajak harus dibayarkan dan sanksi apa yang harus dijatuhkan jika ada salah perhitungan, apa yang terjadi jika lupa dan sanksi apa yang akan diterima jika melanggar ketetapan pajak.⁵

⁵Rimsky K. Judissenno, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 5

EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

Pengenaan pajak BPHTB menggunakan *Self Assessment System*, tetapi karena PPAT juga merupakan badan usaha jasa, maka tentunya memberikan pelayanan yang sangat baik kepada pelanggannya dengan membantu menghitung dan membayar pengenaan BPHTB. Pihak ketiga yang dimaksud adalah pejabat-pejabat yang berkaitan dalam proses hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pejabat-pejabat yang dimaksud adalah :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris.
- b. Pejabat Lelang Negara.
- c. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.
- d. Pejabat Pertanahan Kabupaten / Kota.

Pajak BPHTB merupakan utang pajak (perikatan pajak) yang timbul karena Undang-Undang saja, tanpa diperlukan suatu perbuatan manusia (dalam hal ini SKP oleh Fiscus) asalkan telah dipenuhi syarat Tatbestand yang terdiri dari keadaan-keadaan tertentu atau peristiwa ataupun perbuatan tertentu sebagaimana telah disebutkan dalam UU BPHTB termasuk salah satu obyek pajak.

Menurut Hariyanto⁶, dalam pengenaan BPHTB dalam prakteknya pihak ketiga lebih banyak berperan dalam masalah membantu perhitungan dan pembayaran pajak dibandingkan Wajib Pajak. Wajib Pajak biasanya tidak mengetahui adanya peraturan mengenai BPHTB, sebelum ada pemberitahuan dari pihak ketiga. Selain itu sifat dari pajak BPHTB merupakan pajak atas bertambahnya kekayaan yang pengenaannya didasarkan atas seseorang atau badan yang mengalami kenaikan atau pertambahan kekayaan, biasanya hanya dikenakan satu kali.

Berdasarkan penjelasan Hariyanto⁷, Objek wajib Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah perolehan atas hak tanah dan/atau bangunan yang melalui peristiwa atau perbuatan hukum yang dialami oleh perseorangan atau badan hukum. Peristiwa hukum yang dimaksud adalah terjadinya pemindahan hak yang sah secara hukum dan adanya pemberian hak baru oleh Negara. Perolehan hak atas tanah dan/atau

⁶Hasil wawancara dengan Hariyanto, Staff Bapenda Kabupaten Malang, tanggal 15 Oktober 2017

⁷Hasil wawancara dengan Hariyanto, Staff Bapenda Kabupaten Malang, tanggal 26 September 2017

bangunan ini berlaku bagi kepemilikan dengan status Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Tanah Satuan dan Hak Pengelolaan. Sedangkan yang menjadi subjek kena pajak adalah perseorangan atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam proses jual beli properti yang menanggung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah pihak pembeli, tetapi pada prakteknya mengikuti yang telah disepakati dalam akad jual – beli.

Menurut M. Yekti Pracoyo⁸, Dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sesuai yang diatur oleh Undang – undang No. 21 Tahun 1997 adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam jual – beli properti yang dihitung adalah nilai transaksi, sedangkan dalam kegiatan hukum lainnya (hibah, warisan, tukar – menukar dan lain – lain) yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ditetapkan pada tahun terjadinya pemindahan hak, maka yang digunakan sebagai dasar perhitungan pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Sebaliknya, apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka yang digunakan sebagai dasar perhitungan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Perlu diketahui bahwa kebijakan penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bersifat regional, artinya setiap pemerintah daerah memiliki kebijakan masing – masing.

Tarif yang ditetapkan untuk perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sesuai dengan yang diatur oleh Undang – undang No. 21 Tahun 1997 adalah 5 % dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atau disebut sebagai Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling tinggi adalah Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta rupiah), sedangkan untuk perolehan secara waris atau hibah yang diterima secara pribadi oleh perseorangan yang masih memiliki ikatan darah

⁸ Hasil wawancara dengan M. Yekti Pracoyo, Kabid BPHTB Bapenda Kabupaten Malang tanggal 15 September 2017

EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling tinggi sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah).

Wajib pajak membayarkan BPHTP terhutang tidak berdasarkan pada Surat Ketetapan Pajak (SKP), melainkan dengan cara melakukan perhitungan mandiri dengan mengisi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (SBB). SBB dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak yang ada di setiap daerah. Pembayaran BPHTP dapat dilakukan di tempat yang telah ditunjuk, Bank atau Kantor Pos serta dapat dilakukan tanpa menunggu diterbitkannya SKP. Apabila wajib pajak tidak melakukan pembayaran BPHTP, maka Dirjen Pajak akan menerbitkan Surat Ketetapan BPHTP (SKBKB) berserta perhitungan denda sebesar 2 % untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (2 tahun), dihitung mulai saat pajak terhutang hingga diterbitkannya SKBKB.

Ketika akan melakukan transaksi penjualan/pembelian properti berupa tanah dan/atau bangunan kita sering dibayang-bayangi oleh pajak-pajak yang harus kita bayar, yang meski persentasenya tidak sedikit, tetapi jumlahnya lumayan besar. Selama ini ketika melakukan jual beli tanah dan/atau bangunan, bagi penjual harus membayar PPh Final sebesar 5% dari nilai yang tertinggi dari nilai transaksi atau nilai NJOP, dan bagi pembeli juga harus membayar bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) yang besarnya ditentukan oleh Pemerintah Daerah.

Perkembangan otonomi daerah pada saat ini sangat penting bagi pembangunan daerah masing-masing. Dalam undang-undang nomor 2 tahun 2015 atas perubahan undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintah daerah, yang menjelaskan tentang prinsip dari otonomi daerah tersebut yang diberikan kewenangan seluas-luasnya untuk mengurus dan mengatur daerahnya masing-masing. Baik mengatur pelayanan, peningkatan sumber daya manusia serta peran serta prakasa dalam mewujudkan daerahnya sebagai daerah yang mandiri.

Dalam rangka mewujudkan daerah yang mandiri, daerah masing-masing mengatur tentang bagaimana mengelola daerahnya dengan baik, salah satunya mengatur dengan mandiri pemungutan pajak yang di kelola oleh daerah masing-masing, Pendapatan pajak dari wajib pajak tersebut akan di kembalikan kepada wajib pajak itu sendiri dalam rangka sebagai dana pembangunan daerah.

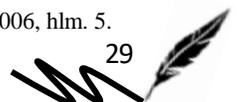
Pembayaran pajak itu tidak langsung dirasakan oleh wajib pajak itu sendiri, tetapi oleh masyarakat luas yang merasakannya dari pemungutan pajak. Menurut Rahmat Soemitro bahwa penarikan pajak itu yang di bayarkan kepada negara dari wajib pajak untuk kepentingan negara itu sendiri yang merupakan suatu perikatan yang timbul dari undang-undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban dari warga negara untuk menyetorkan sebagai dari penghasilannya.⁹ Apa yang di ungkapkan oleh Rahmat Soemitro bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan Undang-Undang untuk menjamin Kepastian Hukum baik bagi wajib pajak maupun penerima pajak dalam hal ini pemerintah, hal ini yang disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 pasal 23A yang berbunyi: "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.*"

Apa yang di kata oleh Rocmat Soemitro tetang pengertian pajak adalah sebagai iuran dari masyarakat (yang dapat dipaksakan) dan yang guna untuk memberikan pengeluaran umum yang berhubungan dengan kepentingan dari Negara. Oleh karena itu pajak itu sendiri mempunyai karakteristik dari pajak adalah:

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang atau peraturan yang mengaturnya.
- b. Tidak ada timbal balik keuntungan secara langsung pajak yang sudah di bayarkan oleh wajib pajak.
- c. Pemungutan bisa di laksanakan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah.
- d. Uang yang di dapat dari pemungutan hasil pajak akan di pergunakan untuk keperluan negara baik itu pengeluaran rutin atau guna pengeluaran pembangunan.
- e. Disamping itu pajak mempunyai fungsi sebagai alat negara untuk menarik dana dari masyarakat untuk di masukan kedalam kas negara (fungsi budgeter) dan fungsi mengatur Penarikan pajak, sepeti Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN), Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). merupakan bagian dari pajak untuk pembangunan negara secara luas.¹⁰

⁹Rahmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Op.Cit*, hlm. 45.

¹⁰Y.Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta, , 2006, hlm. 5.



EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

Kabupaten Malang sebagai salah satu kabupaten di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, merupakan salah satu kabupaten yang terletak di wilayah Provinsi Jawa Timur. Kegiatan perekonomian di Kabupaten Malang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Meningkatnya perekonomian di Kabupaten Malang mengakibatkan meningkat pula kebutuhan akan tanah sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut. Hal ini tentu mengakibatkan banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Banyaknya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi potensi yang cukup besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan bagi daerah melalui pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Melaksanakan ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Kabupaten Malang telah menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Peraturan Daerah ini mengadopsi Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yang memuat aturan-aturan khusus mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta tata cara pelaksanaan pemungutannya di Kabupaten Malang. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Malang sebagai koordinator pelaksanaan pemungutan pajak dan retribusi daerah mempunyai peranan yang sangat penting, sehingga dituntut untuk lebih objektif dan lebih menetapkan kinerjanya agar tugas dan tanggung jawabnya tersebut dapat dilaksanakan dengan sebenar-benarnya. Pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam pelaksanaannya melibatkan banyak pihak yang terkait seperti: Kantor Pertanahan, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. ¹¹

Di dalam pemungutan pajak salah satunya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pemungutannya haruslah transparan terhadap public yang berada di Kabupaten Malang, hal ini semata-mata untuk memperbaiki sistem perpajakan khususnya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Malang.

¹¹ Wawancara dengan Umi Rahayu S.Sos,M.Si Kasubid Pelayanan pada tanggal 19 September 2017

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berdasarkan adanya antara lain peralihan hak dari pihak satu kepada pihak lainnya. Peralihan hak dapat terjadi melalui jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar dan lain-lain yang tercantum dalam pasal 98 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Peralihan hak ini antara lain di atur di dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang di terimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah”

Dalam peralihan hak tersebut maka pihak pembeli diwajibkan untuk membayar pajak Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan dahulu sebesar 5% (lima persen) yang tercantum dalam pasal 101 Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

Jumlah nilai 5% menjadi dasar dari harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan ini dibayarkan Oleh Pihak Pembeli atau penerima. Setelah pembayaran pajak itu di laksanakan maka baru lah di tanda tangani akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Karena PPAT mempunyai tugas sebagai pejabat pembuat akta yang berkaitan dengan tanah yang tercantum dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pihak penjual atau pihak yang menerima uang dari hasil penjualan atau penyerahan hak atas tanah dan bangunan tersebut diwajibkan untuk membayar pajak penghasilan sebesar 5 % (lima persen) dari apa yang ia dapatkan tersebut, hal ini tercantum dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Hal ini yang menjadi landasan penarikan Bea perolehan hak tanah dan bangunan dan pajak penghasilan dari peralihan hak yang dasarnya perhitungannya adalah undang-undang bukan yang lain. Jika ada perbedaan penarikan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan maupun pajak penghasilan maka itu sudah dipastikan perbuatan melawan hukum yang merugikan masyarakat sebagai wajib pajak itu sendiri. Hasil dari



EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

pemunggaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini di kelola 100 % (seratus persen) oleh pemerintah daerah Kabupaten Malang yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 95 ayat (1) yang berbunyi yaitu: "*Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah*" jo Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 atas Perubahan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pemerintah daerah, Bahwa daerah dapat mengelola hasil daerah itu sendiri secara mandiri.

Tahapan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) belum di ketahui dengan pasti atau NPOP lebih rendah dari nilai jual objek pajak (NJOP), maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB yang di tetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah sebagai dasar perhitungannya.¹²

Pada hakekatnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan mempunyai 5 (lima) prinsip dasar dalam pemunggarannya yaitu :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsip nya menganut sistem *self assessment* adalah bahwa wajib pajak menghitung dan membayar sendiri pajak kepada petugas pajak, dalam arti bahwa wajib pajak diberi kepercayaan penuh dari kantor perpajakan untuk menghitung, membayarkan dan melaporkan hasil pajak tersebut. Hal ini merupakan merupakan pembelajaran tentang perpajakan yang mana wajib pajak dipercaya dan bisa meningkatkan kesadaran masyarakat bahwa pentingnya pajak bagi pembangunan, khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2. Penarikan atau pemunggaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah paling tinggi tarifnya adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan objek kena pajak (NPOPKP). Yang menjadi perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan itu (NPOP) nilai perolehan objek pajak dan terlebih dahulu dikurangi oleh nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang tarifnya sama secara regional sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah).
3. Dalam pelaksanaan pemunggaran BPHTB yang berlaku secara efektif, maka hal yang paling di utamakan adalah keterbukaan dan kepastian

¹² Ibid

hukum. Jika ada wajib pajak dan atau pejabat umum yang melanggar ketentuan ini akan di kenakan ketentuan sanksi yang di terapkan oleh undang-undang yang berlaku.

4. Pembayaran yang di berikan oleh wajib pajak atas penerimaan BPHTB dalam proses jual beli tanah dan bangunan tersebut merupakan penerimaan negara yang sebagian besar di limpahkan kepada pemerintah daerah dimana pemerintah daerah tersebut mengkoordinir BPHTB, dalam rangka perkembangan daerah sebagai bagian dari otonomi daerah.
5. Dalam pungutan BPHTB itu ada pungutan yang tidak sesuai dengan apa yang di amanatkan oleh undang-undang, sehingga apa yang di kenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan melebihi dari biaya yang sudah di perhitungan menurut undang-undang. Hal ini tidak boleh di lakukan oleh pihak manapun baik itu wajib pajak atau pejabat yang berwenang atas penarikan atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, supaya tidak menjadi beban dengan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak mengacu kepada undang-undang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.¹³

Tarif BPHTB mempunyai landasan hukum atau dasar hukum yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pasal 101 yang bunyinya “*tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (limapersen).*”

Dasar pengenaan pajaknya tersebut di atas adalah yang disebutkan pada pasal 100 yang berbunyi sebagai berikut:

- “(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal ini :
- a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah dari nilai pasar yang menjadi objek pajak tersebut;
 - c. Hibah adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - d. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar objek pajak tersebut;

¹³Maribot Pahala, siahaan, *Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan praktek*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 45.

EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

- e. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- f. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang;
- g. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- h. pemberi hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
- i. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut.

Selanjutnya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerangkan tentang tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pasal 88 ayat (1) “ *Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di tetapkan paling tinggi sebesar 5% (limapersen)*”

Dasar pengenaannya yang disebut di atas adalah yang di terangkan dalam pasal 87 ayat (1) Undang-Undang 28 Tahun 2009 Tentannng Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai berikut :“*Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.*”

Sistem *self assessment* ini di terapkan pada pajak di mana wajib pajak di beri kepercayaan untuk menghitung, membayar dan melaporkan hasilnya dari perhitungan pajak itu sendiri, ada 5 (lima) prinsip dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsip nya menganut sistem self assessment adalah bahwa wajib pajak menghitung dan membayar sendiri pajak kepada petugas pajak, dalam arti bahwa wajib pajak diberi kepercayaan penuh dari kantor perpajakan untuk menghitung, membayarkan dan melaporkan hasil pajak terserbut. Hal ini merupakan merupakan pembelajaran tentang perpajakan yang mana wajib pajak dipercaya dan bisa meningkatkan kesadaran masyarakat bahwa pentingnya pajak bagi pembangunan, khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2. Penarikan atau pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah paling tinggi tarifnya adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan objek kena pajak (NPOPKP). Yang menjadi perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan itu

(NPOP) nilai perolehan objek pajak dan terlebih dahulu dikurangi oleh nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang tarifnya sama secara regional sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah).

3. Dalam pelaksanaan pemungguta BPHTB yang berlaku secara efektif, maka hal yang paling diutamakan adalah keterbukaan dan kepastian hukum. Jika ada wajib pajak dan atau pejabat umum yang melanggar ketentuan ini akan dikenakan ketentuan sanksi yang diterapkan oleh undang-undang yang berlaku. Hal ini untuk tidak adanya penyimpangan hukum antara wajib pajak dan pejabat umum itu sendiri.
4. Pembayaran yang diberikan oleh wajib pajak atas penerimaan BPHTB dalam proses jual beli tanah dan bangunan tersebut merupakan penerimaan negara yang sebagian besar di limpahkan kepada pemerintah daerah dimana pemerintah daerah tersebut mengkoordinir BPHTB, dalam rangka perkembangan daerah sebagai bagian dari otonomi daerah.
5. Dalam pungutan BPHTB itu ada pungutan yang tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh undang-undang, sehingga apa yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan melebihi dari biaya yang sudah di perhitungkan menurut undang-undang. Hal ini tidak boleh dilakukan oleh pihak manapun baik itu wajib pajak atau pejabat yang berwenang atas penarikan atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, supaya tidak menjadi beban dengan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak mengacu kepada undang-undang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Kelima poin di atas tersebut bisa menjadi acuan sebagai pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang dan bisa menjadi acuan atau pembelajaran bagi wajib pajak yang hendak melakukan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini adalah sebagai upaya yang baik dalam memenuhi atau mendapatkan hasil sebagai pembangunan pemerintahan daerah. Melihat saat ini ada sebagian pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah sebagai bentuk kemandirian pemerintah daerah. Jika lihat anggaran pendapatan belanja

EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)

daerah bisa semakin jelas bahwa hasil dari pajak masih menjadi primadona yang mendominasi pendapatan daerah.¹⁴

Dengan pelaksanaan pemungutan dan penagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pihak badan pendapatan daerah kabupaten malang terdapat masalah, melihat masalah ini salah satunya mengenai verifikasi lapangan (verlap) yang dilakukan oleh badan pendapatan daerah kabupaten malang terhadap objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Verifikasi lapangan ini dilakukan oleh pihak badan pendapatan daerah kabupaten malang tidak percaya atas apa yang telah dilakukan oleh wajib pajak dalam perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Di karenakan badan pendapatan daerah kabupaten malang merasa atau berbandapat bahwa harga transaksi atas objek pajak tersebut terlalu rendah. Sehingga pada tiap berkas yang masuk di badan pendapatan daerah kabupaten Malang selalu dilakukan verifikasi lapangan dikarenakan wajib pajak seringkali tidak jujur dalam mencantumkan harga transaksi jual beli rumah dan atau bangunan. Seringkali penjual dan pembeli mencantumkan harga yang tidak wajar atau jauh di bawah harga normal.¹⁵

PENUTUP

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan selanjutnya disingkat dengan BPHTB, merupakan salah satu penerimaan pajak negara dari wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan /bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan di perolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan berserta bangunan di atasnya. Kabupaten Malang sebagai salah satu kabupaten di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, merupakan salah satu kabupaten yang terletak di wilayah Provinsi Jawa Timur. Kegiatan perekonomian di Kabupaten Malang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Meningkatnya perekonomian di Kabupaten Malang mengakibatkan meningkat pula kebutuhan akan tanah sebagai lokasi

¹⁴ Wawancara dengan Etik krismayati,S.H., Kasubid Validasi dan Verifikasi, pada tanggal 20 September 2017

¹⁵ Ibid

untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut. Hal ini tentu mengakibatkan banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Banyaknya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi potensi yang cukup besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan bagi daerah melalui pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Hendaknya perlu terus disosialisasikan tentang BPHTB supaya masyarakat lebih memahami ketentuan-ketentuan perpajakan khususnya BPHTB sehingga bisa menghitung sendiri besarnya BPHTB yang harus dibayarnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Rahmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, 2010, *Asas-asas dan Dasar Perpajakan*, Bandung: Fefika Aditama.
- Rimsky K. Judissenno, 1999, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- R. Santoso Brotodiharjo. 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Rafika Aditama.
- Waluyo. 2011, *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Y.Sri Pudyatmoko, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang -Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Malang No. 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

EFEKTIFITAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO. 8 TAHUN 2010
TENTANG PAJAK DAERAH ATAS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN PADA JUAL BELI (Deny Hidayat)