



## Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Bima Satrio Husodo<sup>1</sup> ✉, Sihabudin<sup>2</sup>, Eny Harjati<sup>3</sup>

Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Indonesia

DOI: <http://dx.doi.org/10.15294/pandecta.v12i1.9950>

### Info Artikel

*Article History:*

Received : June 2017

Accepted: December 2017

Published: December 2017

*Keywords:*

Collection; Income Tax (PPh);  
Sale and Purchase Land and /  
or Building

### Abstrak

Penelitian ini menganalisis pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Malang yang tergantung hasil verifikasi lapangan pajak BPHTB dan mengetahui dasar hukum verifikasi lapangan dalam menentukan besaran tarif pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Malang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Tarif pemungutan pajak penghasilan (pph) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan ditentukan oleh hasil verifikasi lapangan PPh BPHTB tetap pada besaran yang telah ditetapkan dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 yaitu hanya sebesar 2,5% tanpa harus dihitung kemudian dengan hasil verifikasi lapangan seperti yang terjadi di Kota Malang. Dasar hukum dalam melakukan verifikasi lapangan dalam menentukan besaran tarif pemungutan pajak penghasilan (pph) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Malang tidak ada sama sekali, baik di dalam Perda maupun Perwal sehingga kegiatan verifikasi lapangan yang selama ini dijadikan dasar untuk menentukan besaran PPh BPHTB tidak memiliki kepastian hukum

### Abstract

*This study analyzes the collection of Income Tax (PPh) on the sale and purchase transactions of land and / or building rights in Malang which depend on the verification result of BPHTB tax field and to know the legal basis of field verification in determining the tariff rate of Income Tax (PPh) on sale and purchase transactions rights to land and / or buildings in Malang. The research method used is empirical juridical with sociological juridical approach. The results of this study indicate that the tariff of income tax (pph) on the sale and purchase transactions of land and / or building rights is determined by the verification result of the field of fixed income tax on the amount specified in Government Regulation Number 34 Year 2016 which is only 2.5% must be calculated later with the results of field verification as happened in Malang. The legal basis for conducting field verification in determining the amount of income tax collection tariff (PPh) on the sale and purchase transaction of land and / or building in Malang is not present at all, either in Perda or Perwal so that field verification activity which has been used as the basis to determine the amount of PPh BPHTB does not have legal certainty.*



## 1. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah Negara hukum sebagaimana yang diamanatkan dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, maka dalam penerapan pemungutan pajak di Indonesia harus berlandaskan hukum. Dasar hukum dalam pemungutan pajak terdapat di dalam UUD 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.*" Dasar hukum inilah yang memberikan landasan hukum kepada Negara untuk memungut pajak kepada rakyatnya untuk tujuan mensejahterakan rakyatnya. Pajak merupakan potensi sumber dana yang besar dan sangat vital bagi Negara untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran belanja pemerintah, bagi berlangsungnya jalannya pemerintahan dalam rangka pembangunan nasional Indonesia.

Beberapa diantara sumber potensi pajak adalah pajak penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh perorangan atau badan. Besarnya pajak penghasilan yang terutang atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai pajak penghasilan 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan antara lain:

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah PTKP yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihan kurang dari Rp. 60.000.000,00 dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.
- c. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan.
- d. Badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- e. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan
- f. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak.

Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan diatur dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak penghasilan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

Sedangkan sistem pembayar pajak di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) :

1. *Official Assessment System*; ini memberikan wewenang kepada pemerintah (petugas pajak) untuk menentukan besarnya pajak terhutang wajib pajak. ini sudah tidak berlaku lagi setelah reformasi perpajakan pada tahun 1984.

Ciri-ciri ini adalah (i) pajak terhutang dihitung oleh petugas pajak, (ii) wajib pajak bersifat pasif, dan (iii) hutang pajak timbul se-

telah petugas pajak menghitung pajak yang terhutang dengan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

2 *Self Assessment System*; ini memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri, melaporkan sendiri, dan membayar sendiri pajak yang terhutang yang seharusnya dibayar.

Ciri-ciri ini adalah (i) pajak terhutang dihitung sendiri oleh wajib pajak, (ii) wajib pajak bersifat aktif dengan melaporkan dan membayar sendiri pajak terhutang yang seharusnya dibayar, dan (iii) pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak setiap saat kecuali oleh kasus-kasus tertentu saja seperti wajib pajak terlambat melaporkan atau membayar pajak terhutang atau terdapat pajak yang seharusnya dibayar tetapi tidak dibayar.

3. *Withholding System*; ini memberikan wewenang kepada pihak lain atau pihak ketiga untuk memotong dan memungut besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak. Pihak ketiga disini adalah pihak lain selain pemerintah dan wajib pajak. Menurut Pasal 4 ayat (2) huruf d, Undang-Undang Pajak Penghasilan, menyatakan bahwa:

Penghasilan dibawah ini dapat dikenai pajak bersifat final:

“penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usahajasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan”.

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat berupa penjualan tanah dan/atau bangunan, atau tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati. Atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan sehingga dikenai Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pembahasan akan dimulai dari dasar hukum pengenaan pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, lalu ke definisi pengalihan dan cara menghitung pajak penghasilan dari pengali-

han hak atas tanah dan/atau bangunan..

Dasar Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Dasar hukum yang dipakai adalah Undang-undang Pajak Penghasilan Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat 2 huruf d. Pada pasal ini disebutkan dengan jelas bahwa penghasilan yang diperoleh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dikenai pajak penghasilan yang bersifat final. Dikatakan dapat dikenai pajak penghasilan karena terdapat juga penghasilan dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikecualikan dari pajak penghasilan. Jadi secara umum penghasilan yang diperoleh dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai pajak penghasilan yang bersifat final kecuali yang ditentukan lain.

Untuk menghitung pajak penghasilan berupa PPh Final Pasal 4 ayat 2 dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka perlu diketahui tarifnya dan objek pajaknya. Tarif PPh Final Pasal 4 ayat 2 dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan secara umum adalah 5%. Sedangkan objek pajaknya adalah penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut. Rumusnya adalah:

$$\text{PPh Final Pasal 4 ayat (2)} = 5\% \times \text{Penghasilan Bruto dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.}$$
Karena objek pajaknya adalah penghasilan dari transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan maka dikenal dua istilah yaitu Nilai NJOP dan nilai pada Akta Pengalihan Hak. Oleh karena itu ditentukan lebih lanjut bahwa nilai yang dipakai adalah nilai yang tertinggi antara NJOP dan Akta Pengalihan Hak, kecuali apabila transaksinya dengan bendahara maka nilai yang dipakai adalah nilai yang disetujui atau berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan. Sedangkan apabila transaksinya karena berdasarkan keputusan lelang maka nilai yang dipakai adalah nilai berdasarkan keputusan lelang.

Contoh Penghitungan Pajak Penghasilan (PPh) Final Pasal 4 ayat 2 dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli:

Tuan A menjual tanah dan/atau bangu-

nan kepada Tuan B sebesar Rp. 500.000.000,-. Namun nilai berdasarkan NJOP adalah Rp. 300.000.000,-. Maka penghitungan pajaknya adalah:

$$\text{PPh Final} = 5\% \times 500.000.000 = 25.000.000.$$

Selain PPh yang dikenakan dalam transaksi pengalihan hak atas tanah karena jual beli, terdapat pula pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). BPHTB sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini dihapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA. Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial (Memori Penjelasan UU No. 21 Tahun 1997), disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Selain itu juga dapat mengoptimalkan pajak atas yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan hukum yang bersifat final.

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

BPHTB. Kemudian ketentuan BPHTB baru berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998.

Seiring dengan euforia otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal maka mulai tanggal 1 Januari tahun 2011, pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa dikenal dengan BPHTB resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*). Pengalihan wewenang pemungutan atau devolusi BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi atas hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat (Ediwahyudi, 2010).

Pemerintah kabupaten/kota dalam rangka mempersiapkan pengelolaan BPHTB, maka menurut pasal 182 angka 2 UU PDRD diatur bahwa Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri bersama-sama mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang ini. Untuk pelaksanaan persiapan tersebut telah diterbitkan pula Peraturan Bersama (Perber) antara Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53/2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah. Menindaklanjuti Perber tersebut kemudian pula telah diatur proses peralihan BPHTB dari Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak melalui Peraturan Dirjen Pajak Nomor 47/PJ/2010 dan untuk mengakomodasi penataan struktur organisasi Pemerintah Daerah sehubungan dengan pengalihan pajak ini maka diterbitkan pula Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56/2010.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan aturan hukum

yang berlaku yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan.

Prinsip yang dianut dalam pemungutan pajak dalam UU BPHTB adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan *self assessment system*.
- b. Besarnya tarif 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).
- c. BPHTB merupakan pajak daerah namun sebagian besar penerimaan akan diserahkan kepada Pemerintah Pusat

Sesuai pasal 5 UU BPHTB, tarif merupakan tarif tunggal sebesar 5 %. Penentuan tarif tunggal ini dimaksudkan untuk kesederhanaan dan kemudahan perhitungan. Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek atau disingkat NPOP sesuai ketentuan pasal 6 UU BPHTB. Berdasarkan jenis perolehan haknya, NPOP untuk jual beli adalah harga transaksi.

Berkenaan dengan pemungutan pajak BPHTB sesuai dengan prinsip yang dianut oleh UU BPHTB, maka pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan *self assessment system*. Tetapi sistem *self assesment system* ini tidak sepenuhnya diterapkan dalam perhitungan pajak BPHTB di Kota Malang. Oleh karena meskipun pihak wajib pajak telah menghitung sendiri pajak perolehan hak atas dan/atau bangunan sesuai dengan harga transaksi jual beli maka besarnya pajak yang harus dibayarkan tergantung dari hasil penilaian harga dari Kantor Dinas Pendapatan Kota Malang.

Meskipun perhitungan pengenaan pajak penghasilan tersebut di atas yang digunakan adalah harga yang tertinggi antara harga transaksi dan nilai berdasarkan nilai NJOP, tetapi dalam prakteknya di Kota Malang penghitungan pajak berdasarkan nilai tertinggi antara keduanya masih belum mendapatkan kepastian dari pihak Dinas Pendapatan Kota Malang berapa besarnya PPh yang harus dibayarkan oleh wajib Pajak. Hal ini masih menunggu dari hasil verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Kota Malang dahulu. Sehingga terdapat kemungkinan PPh tersebut dapat naik maupun turun, sehingga waib pajak tidak mendapatkan kepastian hukum.

Berdasarkan latar belakang di atas

maka dalam paper ini akan dianalisis mengapa tarif pemungutan pajak penghasilan (PPh) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan ditentukan oleh hasil verifikasi lapangan pajak BPHTB. Selanjutnya, dianalisis juga apakah yang menjadi dasar hukum dalam melakukan verifikasi lapangan dalam menentukan besaran tarif pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan.

## **2. Metode Penelitian**

Jurnal ini disusun berdasarkan metode penelitian yuridis normatif, yang dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep dan pendekatan kasus (*case approach*), yang didukung dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dalam jurnal ini.

## **3. Hasil Penelitian Pembahasan**

### **Tarif Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Ditentukan Oleh Hasil Verifikasi Lapangan Pajak BPHTB**

Landasan yuridis pemungutan BPHTB terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah mengatur dengan jelas bahwa untuk dapat dipungut pada suatu daerah, setiap jenis pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten, atau kota, dipungut pada suatu daerah kabupaten, atau kota, harus terlebih dahulu ditetapkan peraturan daerah tentang pajak daerah tersebut.

Sehubungan pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sesuai amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Kota Malang menerbitkan sejumlah peraturan, yakni Perda Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang hingga saat penelitian ini dilakukan belum direvisi me-

rujuk pada dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa sistem untuk pembayaran BPHTB terutang menggunakan *Self Assessment System*, begitu juga dengan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2000 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak, serta Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam melakukan pemungutan BPHTB menggunakan *Self Assessment System*, dimana wajib pajak dipercayakan untuk menghitung, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena *Self Assessment* yang ditetapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak, apabila wajib pajak tidak jujur maka ti-

dak mudah bagi petugas pajak menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi terdapat kendala seperti kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.

Dalam proses pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, wajib pajak wajib terlebih dahulu mengisi dan membayar perhitungan lembaran SSPD sebelum melakukan penandatanganan akta di hadapan PPAT sesuai dengan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemungutan pajak dikenal beberapa jenis sistem, yaitu *official assesment system*, *self assesment system* dan *with holding system* (Suandi, 2002:25). Di Indonesia, pemungutan pajak salah satunya BPHTB dilakukan dengan menerapkan *self assessmentsystem*, dimana wajib pajak atau pengusaha kena pajak diberi kepercayaan untuk melakukan kewajiban pajaknya dengan menghitung sendiri dasar pengenaan pajak, menghitung sendiri pajak yang terutang, menghitung sendiri pembayaran pajak baik yang dibayar sendiri maupun yang dibayar melalui pemotongan atau pemungutan oleh orang lain, membayar sendiri jumlah pajak yang terutang yang dimaksud dan melaporkan sendiri perhitungan tersebut dengan mengisi Surat Pemberitahuan dan menyampaikan ke kantor Direktorat Jenderal Pajak tempat wajib Pajak terdaftar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku (Brotodihardjo, 2003:26).

Pemungutan BPHTB didasarkan atas adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak yang menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang-undang. Setiap undang-undang pajak harus menentukan dengan jelas kapan saat dan tempat pajak terutang, sehingga tidak menimbulkan

kan permasalahan dikemudian hari.

Dalam hal perolehan hak atas tanah dan/bangunan saat yang menentukan pajak terutang adalah pada saat ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris. Penandatanganan ini sangat penting karena merupakan suatu bukti akta otentik. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Akta dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah mengandung maksud bahwa akta tersebut harus memenuhi syarat sahnya perbuatan hukum di maksud dalam akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (Habib, 2009:16). Dalam praktek sehari-hari wajib pajak yang diwakili oleh PPAT dalam penyeteroran BPHTB yang terutang atas transaksi yang dibuat di hadapan (Jual Beli) ke Bank yang ditunjuk atau bendahara penerima. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Malang harus mengikuti aturan yang berlaku, di mana penyeteroran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dilakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Pendapatan asli daerah adalah penerimaan yang diperoleh dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber pendapatan daerah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 79 undang-undang nomor 22 tahun 1999 tentang pemerintahan daerah, berdasarkan pasal 79 UU 22/1999 disimpulkan bahwa sesuatu yang diperoleh pemerintah daerah yang dapat diukur denga

uang karena kewenangan (otoritas) yang diberikan masyarakat dapat berupa hasil pajak daerah dan retribusi daerah. Sumber pendapatan daerah terdiri dari Hasil pajak Daerah, Hasil retribusi Daerah, Hasil perusahaan milik Daerah dan hasil pengelolaan kekayaan Daerah lainnya yang dipisahkan serta lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.

Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dan pemerintah tingkat atas (subsidi). Dengan demikian usaha peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang lebih luas tidak hanya ditinjau dan segi daerah masing-masing tetapi dalam kaitannya dengan kesatuan perekonomian Indonesia. Pendapatan asli daerah itu sendiri, dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah.

Dalam upaya memperbesar peran pemerintah daerah dalam pembangunan, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah.

Sebagaimana halnya dengan negara, maka daerah dimana masing-masing pemerintah daerah mempunyai fungsi dan tanggung jawab untuk meningkatkan kehidupan dan kesejahteraan rakyat dengan jalan melaksanakan pembangunan disegala bidang sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah bahwa "Pemerintah daerah berhak dan berwenang menjalankan

otonomi, seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Adanya hak, wewenang, dan kewajiban yang diberikan Kepada daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, merupakan satu upaya untuk meningkatkan peran pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi daerahnya dengan mengelola sumber-sumber pendapatan daerah secara efisien dan efektif khususnya Pendapatan asli daerah sendiri.

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, sehingga saat ini Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis pajak, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Desentralisasi penerimaan BPHTB akan memberikan kontribusi terhadap PAD yang cukup besar pada daerah tertentu dengan potensinya, mengingat objek BPHTB yang begitu luas. Sebagaimana diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 yang dirubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 pasal 2 ayat 1 dan 2, objek BPHTB adalah hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun objek BPHTB meliputi dua hal, yang pertama yaitu pemindahan hak karena Jual beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseoran atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha dan Hadiah. Objek BPHTB yang kedua adalah pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, dan diluar pelepasan hak.

Melihat peluang akan luasnya objek BPHTB, penerimaan pajak daerah terbesar di Kota Malang diharapkan berasal dari BPHTB

dengan asumsi bisnis properti terus tumbuh di Kota Malang. Pelaksanaan BPHTB oleh pemerintah daerah dapat dikatakan efektif apabila pemerintah dapat mencapai suatu target berdasarkan pada kebijakan atau aturan perpajakan. Permasalahan tersebut menjadi suatu tantangan bagi pemerintah untuk terus memperbaiki sistem dan mekanisme yang ada, serta meningkatkan pelayanannya terhadap Wajib Pajak.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah seperti yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Adapun mekanisme pelaksanaan BPHTB di Kota Malang sesuai dengan peraturan daerah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Wajib Pajak dalam membayar atau menyetor BPHTB dapat dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri atau minta bantuan kepada pihak perantara. Pembayaran ini juga dapat dilakukan oleh orang ketiga misalnya saudara Wajib Pajak. Kewajiban untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang disetorkan atau dibayarkan ke Kantor Pos/Bank Persepsi menggunakan SSB (Surat Setoran BPHTB).
2. Setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran di Bank/Kantor Pos Persepsi, wajib pajak akan menerima SSB yang telah dibubuhi register kas dari Kantor Pos/Bank Persepsi, dengan ketentuan Lembar SSB ke-1 untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran BPHTB yang terutang dan Lembar SSB ke-3 untuk KPP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Pihak-pihak yang terkait langsung dengan pelaksanaan BPHTB dapat dilihat dalam Pasal 1 Perwal nomor 55 tahun 2010 Kota Malang. Tempat Pembayaran dan Bank Persepsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Malang adalah Bank Umum yang ditunjuk Walikota untuk pembayaran dan memindahbukukan ke Bank Persepsi. Sedangkan Bank Persepsi adalah Bank Umum yang ditunjuk oleh Walikota untuk menerima memindahbukukan hasil peneri-

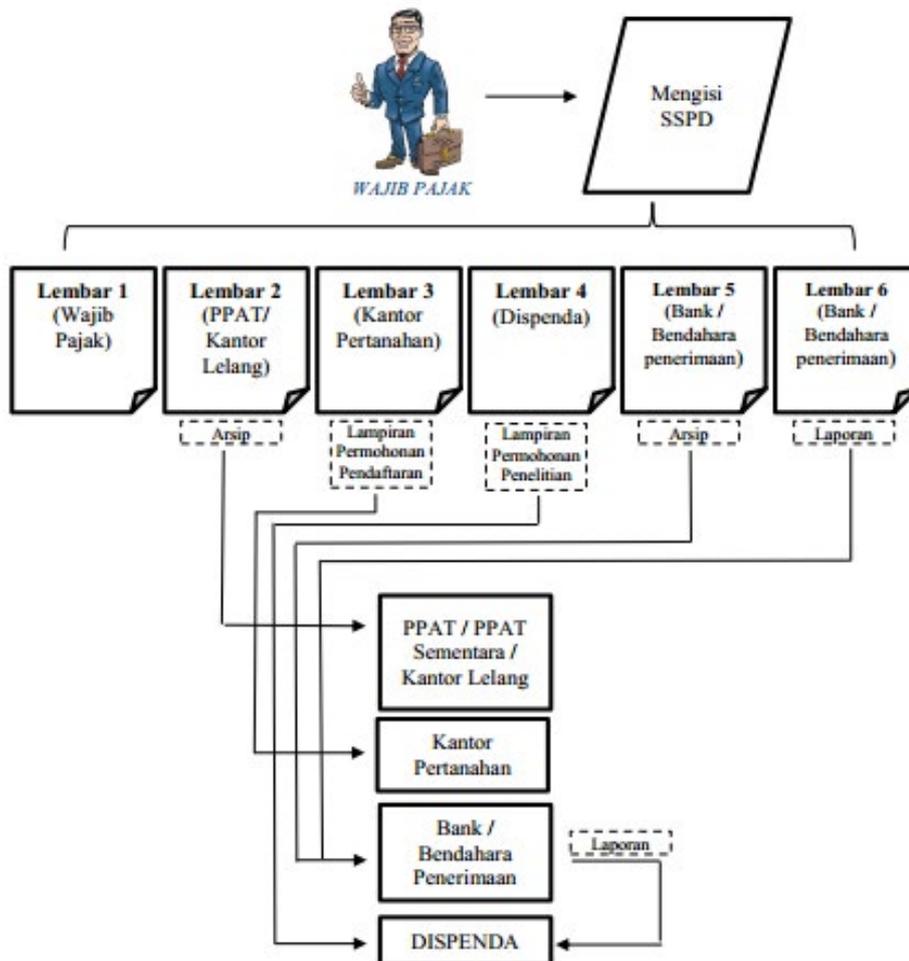
maan BPHTB dari Tempat Pembayaran dan melimpahkan hasil penerimaan BPHTB ke Kas Daerah.

Pendapatan daerah dari sektor BPHTB merupakan pendapatan terbesar dalam menyanggah pajak daerah di Kota Malang. Sekitar 40% pajak daerah di Kota Malang berasal dari BPHTB. Kota Malang telah melaksanakan pengelolaan BPHTB selama 6 tahun lebih. Sebelum pengalihan, Dispenda hanya mendapatkan bagi hasil dari pelaksanaan BPHTB oleh DJP. Dalam proses pengalihan terdapat sosialisasi dari DJP bagi setiap pihak yang terkait dengan pelaksanaan BPHTB, menurut dispenda sosialisasi tersebut telah cukup bagi pihak yang akan melaksanakan BPHTB. Sosialisasi tersebut berbentuk diklat dan pemagangan, staff dari dispenda dimagangkan selama 10 hari di KPP. Setelah sosialisasi tersebut dispenda merasa siap melaksanakan pengalihan BPHTB, mereka juga mengasum-

sikan bahwa setiap pihak yang terkait termasuk notaris telah siap dan mengerti aturan.

Proses pemungutan yang dilakukan oleh dispenda memiliki perbedaan dalam hal verifikasi lapangan dimana pelaksanaan terdahulu oleh DJP tidak dilakukan proses verifikasi lapangan. Kendala-kendala yang sering dialami Dispenda dalam pelaksanaan BPHTB lebih menitikberatkan kepada Wajib Pajak. Dispenda menyangkal adanya kendala-kendala dalam proses pelaksanaan BPHTB yang berasal dari internal Dispenda. Karena Kota Malang merupakan kota yang selalu berkembang seiring banyak bermunculannya lahan baru dan konversi-konversi rumah menjadi toko.

Berdasarkan Perwal nomor 55 Tahun 2010 Kota Malang yang mengatur tentang BPHTB, dalam pasal 9-19 dijelaskan mengenai tatacara pembayaran dan penyetoran BPHTB di Kota Malang.



Landasan hukum BPHTB yang dimiliki Kota Malang sebenarnya cukup banyak, antara lain:

1. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran, dan Tempat Pembayaran BPHTB.
3. Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan BPHTB.
4. Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penagihan BPHTB. Landasan hukum tersebut sudah memuat segala hal mengenai BPHTB, mulai dari pemungutan, tarif, pelaporan, pembayaran hingga penagihan.

Berdasarkan peraturan di atas berdasarkan kewenangan maka diperlukan kewenangan yang proporsional diperlukan untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah. Hal ini diwujudkan dengan peraturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki daerah. Dalam hal pelaksanaan pemungutan BPHTB, adanya otonomi daerah memudahkan Pemerintah Daerah untuk membuat landasan hukum, kebijakan, maupun menggali objek BPHTB yang baru.

Terbatasnya tenaga penilai tanah dan rumah, tenaga penilai tanah dan rumah yang ada di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang hanya berjumlah satu orang. Keterbatasan tenaga penilai ini perlu segera disiasati oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, bisa dengan cara menambah tenaga penilai yang baru maupun melatih sumber daya manusia yang sudah ada untuk mempelajari tata cara menilai tanah dan bangunan.

Tenaga penilai merupakan bagian terpenting dalam pelaksanaan verifikasi lapangan. Peran tenaga penilai dalam pelaksanaan verifikasi lapangan adalah sebagai penilai dan melihat apakah data yang dilaporkan Wajib Pajak dengan data yang ada di lapangan sudah sesuai. Sehingga berdasarkan hal tersebut yang telah tertuang didalam Perwal Nomor 55 Kota Malang, BPHTB ditentukan oleh hasil verifikasi petugas agar nilai obyek pajak tetap sesuai dengan perkembangan

property yang melekat di Kota Malang.

Berdasarkan jurnal yang berjudul “*Implikasi Kebijakan Pengelolaan PBB Setelah Berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*” oleh Pamuji Kadar menyatakan bahwa pengelolaan pemerintah daerah, baik ditingkat propinsi maupun tingkat kabupaten dan kota memasuki era baru sejalan dengan dikeluarkannya UU No 22 tahun 1999 dan UU no. 25 tahun 1995 yang mengatur tentang otonomi daerah dan desentralisasi fiskal.

Kebijakan ini merupakan tantangan dan peluang bagi pemerintah daerah untuk mengelola sumber daya yang dimiliki secara efisien dan efektif. Bagi daerah-daerah yang memiliki potensi sumber daya yang dapat diandalkan, baik sumber daya manusia maupun sumber daya alam, kebijakan ini disambut baik, mengingat lepasnya campur tangan pemerintah akan memberikan kesempatan yang lebih cepat untuk meningkatkan kesejahteraan.

Pelaksanaan desentralisasi fiskal (yang dimulai per 1 Januari 2001) dipandang banyak pengamat sebagai pendekatan *bing-bang* dikarenakan secara radikal mengubah pola hubungan antara pusat dan daerah (Kuncoro 2004) dengan jangka waktu persiapan yang sangat pendek untuk negara yang begitu besar dengan kondisi geografis yang cukup menyulitkan (Brodjonegoro, 2003).

Akibatnya, kebijakan ini memunculkan kesiapan daerah yang beragam, terlebih ditengah-tengah upaya untuk melepaskan diri dari krisis ekonomi yang berkepanjangan Saragih (2003) menyatakan bahwa sebelum terjadi krisis ekonomi pertumbuhan ekonomi (PDRB) rata-rata lebih dari 5% (lima persen). Pada tahun 1998 rata-rata daerah mengalami pertumbuhan negatif. Sedangkan pada tahun 1999 dan 2000 (sebelum pelaksanaan otonomi) beberapa daerah sudah menunjukkan pertumbuhan yang positif, sementara beberapa daerah lain masih kesulitan untuk melepaskan diri dari belenggu krisis.

Pelaksanaan desentralisasi fiskal, bisa jadi menimbulkan perbedaan orientasi kebijakan ekonomi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemda lebih menghadapi masalah keterbatasan keuangan (*financial*

*constraints*) daripada keterbatasan ekonomi (*economic constraints*) yang justru menjadi perhatian pemerintah pusat (Rafinus 2001). Akibatnya pemda akan lebih banyak terkonsentrasi pada permasalahan alokasi daripada permasalahan stabilisasi (perekonomian). Dengan kata lain upaya untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan stabil menjadi terabaikan dikarenakan adanya persoalan keterbatasan (keuangan). Pengalaman dan kapabilitas pemda dalam pengelolaan keuangan menjadi faktor penting dalam mengatasi kedua permasalahan tersebut secara simultan.

Myrdal (1957) sebagaimana dikutip Kuncoro (2004) menyatakan bahwa perbedaan tingkat kemajuan ekonomi antar daerah akan menyebabkan pengaruh yang merugikan (terjadinya ketidakseimbangan horizontal). Hal ini disebabkan pelaku-pelaku yang mempunyai kekuatan di pasar akan cenderung meningkat, sehingga menyebabkan ketimpangan daerah yang semakin tinggi (Arysad 1999). Kuznets (Kuncoro 2004) menyatakan bahwa pada tahap-tahap awal pertumbuhan, distribusi pendapatan cenderung memburuk, namun pada tahap-tahap berikutnya hal ini akan membaik. Hal ini memberikan indikasi diperlukannya dimensi waktu yang panjang untuk melihat pengaruh positif pembangunan terhadap pertumbuhan.

Reformasi perpajakan di Indonesia (*Tax Reform*) dicetuskan oleh pemerintah Indonesia pada tahun 1983 atau setelah 38 tahun Indonesia merdeka. *Tax Reform* pada dasarnya merupakan kebijakan pemerintah terhadap ketentuan perpajakan yang bersifat sangat mendasar yaitu mengenai prinsip, sistematika serta dasar falsafahnya. Beberapa pertimbangan pemerintah melakukan reformasi perpajakan adalah karena banyaknya perundang-undangan pajak yang membingungkan rakyat. Pada saat itu pemerintah sudah mulai membuat ketentuan mengenai perpajakan sementara ketentuan produk Hindia Belanda masih efektif berlaku, sehingga hak itu dipandang sangat membebani rakyat karena banyaknya macam pemungutan pajak.

Kebijakan "pendaerahan" PBB tentunya tidak terlepas dari kebijakan penyeleng-

garan pemerintahan di Indonesia. Dalam perkembangannya, penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia telah mengarah kepada pelaksanaan otonomi luas. Pasca reformasi pemerintahan tahun 1998, Pemerintah memberikan keleluasaan kepada daerah untuk menentukan arah kebijakan pembangunan bagi daerahnya, yang dituangkan dalam wujud otonomi daerah seluas-luasnya dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat. Kebijakan desentralisasi tersebut akan berhasil jika aparat pemerintah daerah cukup terlembaga sehingga mampu menciptakan tata pemerintahan yang demokratis. Perjalanan menuju pelaksanaan desentralisasi tersebut merupakan perwujudan konkrit akan adanya tuntutan pemberian otonomi yang luas kepada daerah.

Dibandingkan dengan UU PDRD lama, maka terdapat penambahan 3 (tiga) jenis pajak Kabupaten/Kota yang baru, yaitu PBB Pedesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Sarang Burung Walet. Jenis pajak yang selama ini dipungut oleh Pusat, yaitu PBB Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB. Pemberlakuan pemungutan PBB dan BPHTB akan dilakukan secara bertahap. BPHTB akan dilaksanakan sepenuhnya oleh daerah pada tanggal 1 Januari 2011, sedangkan PBB Perdesaan dan Perkotaan akan dilaksanakan sepenuhnya oleh daerah pada tanggal 1 Januari 2014.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. 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. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, berserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya. Dasar pengenaan atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari nilai perolehan obyek pajak dengan besaran tarif sebesar 5% dari nilai perole-

han obyek pajak.

Saat ini pemerintah telah mengesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Tarif Baru PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dimana Peraturan Pemerintah (selanjutnya disingkat PP) ini akan berlaku 30 hari sejak tanggal 8 Agustus 2016. Dengan demikian PP Nomor 34 Tahun 2016 ini akan berlaku mulai tanggal 8 September 2016.

Peraturan Pemerintah ini mengatur bahwa penghasilan atas transaksi tanah/bangunan baik dengan Akta Jual Beli (AJB) atau akta pengalihan hak lainnya seperti Akta Pengoperan Hak ataupun peralihan hak yang masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan diberlakukan tarif baru, sebagai berikut:

1. Untuk obyek Non Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSH), Rumah Sederhana Tapak (RST) oleh Developer, PPh Penjual adalah 2.5% dari nilai transaksi.
2. Untuk obyek Rusun dan Rumah Sederhana Sehat (RSH), Rumah Sederhana Tapak (RST) oleh Developer besarnya PPh final adalah 1% dari nilai transaksi.
3. Transaksi kepada pemerintah tarif PPh 0%

Dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 dengan penurunan tarif PPh BPHTB tersebut diharapkan biaya pengadaan tanah dapat ditekan. Dimana biasanya PPh atas pengalihan tanah itu dipungut diawal pembayaran, sehingga dapat memudahkan pengusaha dan masyarakat umum melalui usaha terutama dalam pengadaan tanah.

Hal tersebut dilakukan oleh pemerintah karena mengikuti perkembangan Bank Dunia yang akan melakukan survey tentang kemudahan memulai usaha (EODB). Dimana aturan tersebut juga berkaitan dengan aturan lain diantaranya PP Nomor 7 Tahun 2016 tentang Perubahan Modal Minimum Bagi Pendirian Perseroan Terbatas, Permenkumham Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pedoman Imbalan Jasa Bagi Kurator dan Pengurus, Permen PU-Pera Nomor 5 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Permen ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2016 tentang Peralihan HGB Tertentu di Wilayah Tertentu dimana keseluruhan aturan tersebut dikeluarkan demi meningkatkan investasi di

Indonesia serta mewujudkan pelayanan administrasi yang nyaman dan jelas rincian biayanya.

### **Dasar Hukum Verifikasi Lapangan Dalam Menentukan Besaran Tarif Pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan**

Pendapatan pajak dari wajib pajak tersebut akan di kembalikan kepada wajib pajak itu sendiri dalam rangka sebagai dana pembangunan daerah. Pembayaran pajak itui tidak langsung di rasakan 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 penghasilanya (Soemitro dan Sugiharti, 2010). Apa yang diungkapkan 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.*"

Berdasarkan asas pembagian dan asas kepentingan, pemungutan pajak di lakukan seimbang dengan kemampuannya yaitu seimbang dalam arti dengan penghasilan apa yang di hasilkan oleh wajib pajak masing-masing. Dalam asas *equality* ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi antara wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, wajib pajak harus di kenakan pajak yang sama (Sutedi, 2011:21).

Di dalam bukunya Rochmat Soemitro yang berjudul Dasar-dasar hukum Pajak dan Pajak Pendapatan, mendefinisikan pajak sebagai berikut (Soemitro, 1987:2):

*"pajak adalah iuran rakyat pas Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksaka) dengan tiada medapat balas*

*jasa timbal balik, yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”*

Di dalam pemungutan pajak salah satunya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pemungutannya haruslah transparan terhadap public yang berada di Kota Malang, hal ini semata-mata untuk memperbaiki system perpajakan khususnya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Malang. Perbaikan dari sistem itu adalah tentang keadilan dan kepastian hukum yang masih jauh dari harapan masyarakat Kota Malang itu sendiri contohnya adanya verifikasi di dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang tidak di atur di dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

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 3 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010. 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)<sup>1</sup> yang tercantum dalam pasal 9 Peraturan Daerah

Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perhitungan dan Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 tentang Tata cara pembayaran, penyetoran dan tempat pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

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 untu 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 pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dikelola 100 % (seratus persen) oleh pemerintah daerah Kota 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 Pemerin-

1 Saat ini telah berubah menjadi 2,5 % sesuai PP Nomor 34 Tahun 2016, lihat pembahasan sebelumnya. Namun kemudian hingga penelitian ini dilakukan Perda BPHTB Kota Malang tersebut belum merubah frasanya sehingga penulis tetap menuliskan perhitungan 5% walaupun dalam prakteknya di Kota Malang telah mengikuti ketentuan PP Nomor 34 Tahun 2016.

tah daerah, bahwa daerah dapat mengelola hasil daerah itu sendiri secara mandiri.

Hal ini lah yang membuat Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang “berlomba-lomba” untuk memperoleh pemasukan pajak dari proses penarikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di karenakan hasil dari BPHTB sangatlah besar. Dan penarikan yang di lakukan oleh pihak dinas pendapatan daerah itu tidak lah mendasar terhadap Undang-undang nomor 20 tahun 2000, Undang-undang nomor 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 tahun 2010.

Berdasarkan fakta di Kota Malang penarikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak sesuai dengan peraturan daerah Kota Malang Nomor 15 tahun 2010. Contohnya jika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan itu pihak Dinas Pendapatan Daerah menetapkan BPHTB tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh Peraturan Daerah Kota Malang yaitu sebesar 5 % dari harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

BPHTB di hitung dari hasil verifikasi lapangan (Verlap), verlap itu sendiri adalah proses pengecekan langsung di lapangan terhadap objek yang di lakukan proses dari pembuatan hukum atau peristiwa hukum. Alasan pengecekan itu oleh Dinas Pendapatan Daerah adalah karena dinas pendapatan daerah kota malang merasa atau berpendapat bahwa harga transaksi atas obyek pajak tersebut terlalu rendah. Padahal SPPT PBB itu dikeluarkan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah itu sendiri, ini sangat tidak bisa diterima oleh masyarakat, kenapa pihak Dinas Pendapatan tidak percaya dengan produk yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah itu sendiri.

Mengenai verifikasi lapangan ini tidak di atur baik dalam, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah dan maupun Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan. Dalam hal verifikasi lapangan pihak dinas pendapatan daerah (Dispenda) tidak mendasar atau tidak ada kepastian hukum dalam pemungutan bea perolehan hak atas

tanah dan bangunan. Oleh sebab itu tidak seharusnya verifikasi lapangan itu dilaksanakan oleh dinas pendapat daerah kota malang terhadap masyarakat yang akan melakukan pembayaran atau pelunasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sebab hal ini akan merugikan masyarakat luas, karena tidak di aturnya verifikasi lapangan ini dalam Undang-undang maupun peraturan daerah Kota Malang.

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 Dinas Pendapatan Daerah sebagai dasar perhitungannya.

Tarif **BPHTB** mempunyai landasan hukum atau dasar hukum yaitu Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pasal 9 yang bunyinya sebagai berikut:

*“Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen).”*

Dan dasar pengenaan pajaknya tersebut di atas adalah yang disebutkan pada pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) 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;
- 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."

Verifikasi lapangan ini di karenakan pihak dinas pendapat daerah Kota Malang tidak percaya atas apa yang telah di lakukan oleh wajib pajak dalam perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Di karenakan dinas pendapatan daerah Kota Malang merasa atau berbendapat bahwa harga transaksi atas objek pajak tersebut terlalu rendah.

Proses dari pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang mempunyai mekanisme dari pemungutannya pajak BPHTB. Dan landasan hukum dari penarikan atau pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini di atur di dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Tujuan dari pembentukan dari untuk memberikan kepastian hukum dari proses pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, hal ini sesuai dengan hukum dari perolehan hak sebagai hasil dari perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum yang tertulis di dalam akta peralihan yang di oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Dalam membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi hambatan dan lama prosesnya adanya verifikasi lapangan, perhitungan dari pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan 5% (lima persen) dari hasil verifikasi lapangan, padahal peraturan daerah kota malang nomor 15 tahun 2010 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pasal 7 ayat (1) mengatakan "*dasar pengenaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah NPOP*" jadi perhitungan yang tepat untuk menghitung bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tertera di dalam Surat Pemberitahuan Pajak

Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Jika melihat perhitungan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang sesuai dengan baik Undang-Undang 20 tahun 2000 tentang perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Undang-undang 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah dan Peraturan daerah kota Malang Nomor 15 tahun 2010 tentang Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, Yakni:

$$\text{BPTHB} = \text{NPOP} \times \text{Tarif pajak}$$

$$= (\text{NPOP}) \times 5\%$$

$$= \text{Rp. } 600.000.000 \times 5\%$$

$$= \text{Rp. } 30.000.000$$

Dan untuk pajak pembeli yang harus di bayar sebesar adalah:

$$\text{BPHTB} = \text{NPOP} \times \text{Tarif Pajak}$$

$$= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

$$= \text{Rp. } 600.000.000 - \text{Rp. } 60.000.000 \times 5\%$$

$$= \text{Rp. } 27.000.000.-$$

Perhitungan di atas ini lah yang harus di cermati baik wajib pajak maupun pihak dinas pendapatan daerah. Dengan menggunakan metode ini masyarakat mendapat kepastian hukum yang jelas dan terbuka bagi masyarakat yang akan melakukan pembayaran atau pelunasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Perbendaan sering terjadi antara Notaris/PPAT dan Pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang terkait dengan penetapan perhitungan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, padahal mengenai objek yang akan di bayarkan pajak itu sudah jelas-jelas tertera di dalam SPPT PBB dan dan rumus perhitungan bea perolehan hak atas tanah tersebut sudah di atur di dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010.

Kesalahan penerapan dalam hukum terkait dengan penerapan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, terhadap jumlah uang pajak yang seharusnya di bayarkan oleh wajib pajak. Jika hal ini terjadi yang sangat rugikan adalah wajib pajak, pemerintah khususnya pemerintah daerah harus mengkaji ulang tentang penarikan di luar hitungan pajak yang telah di tetapkan oleh peraturan daerah Kota Malang, sehingga ketentuan hukum dari wajib pajak untuk

membayar jumlah pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan melebihi utang pajak yang seharusnya di bayarkan oleh wajib pajak itu sendiri. Apa yang telah ditetapkan terhadap NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) atas BPHTB (Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) yang di tetapkan oleh pemerintah daerah Kota Malang Di Tuangkan Dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Pada Pasal 8 Ayat (1) bahwa untuk semua wajib pajak sebesar Rp 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) sedang Pasal 8 Ayat (2) menerangkan untuk waris atau hibah waris di tetapkan NPOPTKP nya sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dalam prakteknya sering terjadi kesalahan dan tidak adanya kepastian hukum dalam penerapannya di Kota Malang.

Apabila di dalam pemugutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan itu terjadi atau tidak kesuaian dengan NPOP yang sudah tertera di dalam SPPT PBB. Maka ada nya lembaga pengaduan, melalui banding kepada kepada daerah yang mana hal ini disebutkan dalam pasal 19 ayat (6) "*Tanda penerimaan surat keberatan yang di berikan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang di tunjuk atau tanda pengirian surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.*"

Tidak yang namanya verifikasi lapangan seperti yang di lakukan pihak dinas pendapatan daerah kora malang. Mengenai keberatan ini di tuangkan dalam pasal 19 sampai dengan pasal 22 peraturan daerah Kota Malang nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Apa yang dinamakan dengan keadilan harus di laksanakan dengan baik dan maksimal karena ini berdampak pada kehidupan masyarakat. Dari proses pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini. prinsip keadilan ini harus dipegang dengan teguh bagi setiap perangkat. Jika tidak di tetapkan dengan baik maka kekacauan dalam sistem perpajakan khususnya di kota malang. Timbulah ketidak pastian hukum pasti timbul juga ketidakadilan bagi wajib pajak itu sen-

diri. Sehingga berdasarkan penelitian diatas, verifikasi lapangan yang selama ini dipraktekan oleh dinas terkait di Kota Malang dalam menetapkan besaran BPHTB tidaklah memiliki dasar hukum sehingga menyalahi aturan dan tidak seharusnya digunakan dalam praktek penetapan nilai BPHTB.

#### 4. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Peneliti, maka dapat disimpulkan:

1. Dasar hukum dalam melakukan verifikasi lapangan dalam menentukan besaran tarif pemungutan pajak penghasilan (pph) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/ atau bangunan di Kota Malang tidak ada sama sekali, baik di dalam Perda maupun Perwal sehingga kegiatan verifikasi lapangan yang selama ini dijadikan dasar untuk menentukan besaran PPh BPHTB tidak memiliki kepastian hukum
2. Tarif pemungutan pajak penghasilan (pph) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan ditentukan oleh hasil verifikasi lapangan PPh BPHTB tetap pada besaran yang telah ditetapkan dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 yaitu hanya sebesar 2,5% tanpa harus dihitung kemudian dengan hasil verifikasi lapangan seperti yang terjadi di Kota Malang

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2009. *Meneropong Khazana Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya.
- Brotodihardjo, R.S. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: Refika Aditama.
- Ediwahyudi.com/2010/12/31/ mulai 1- januari-2011-bphtb –menjadi- pajak- daerah, tanggal 25-03-2016
- Effendi, Lutfi, 2010. *Pokok-Pokok Hukum Pajak*, Bayu Media, Malang.
- Erly, Suady, 2005. *Hukum Pajak*, Jakarta:Salemba Empat.
- Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- PP Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
- Soekanto, Soerjono, 2008. *Faktor-Faktor yang Mem-*

*pengaruhi Penegakan Hukum* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Soemitro, R. 1987. *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Eresco, Bandung.

Soemitro, R. dan Dewi Kania Sugiharti, 2010. *Asas-asas dan Dasar Perpajakan*, Fefika Aditama, Bandung.

Sutedi, Adrian, *Hukum Pajak*, 2011. Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta.