

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMUNGUTAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI  
KOTA TANJUNG BALAI**

**CHAIRUMI**

**ABSTRACT**

*The collecting of BPHTB at Tanjung Balai is based on the Regional Regulation No. 2/2011 and the implementation of the system and procedure of collecting BPHTB, based on Perwal (Mayor's Decree) No. 11/2011. The objective of the research was to find out how the system of collecting BPHTB in the transaction buying and selling land and/or buildings at Tanjung Balai, to find out legal certainty of the transaction of buying and selling land and buildings at Tanjung Balai related to the verification of DPPKA (Revenues Office of Regional Finance and Assets Management), and to find out the types of obstacle in collecting BPHTB at Tanjung Balai. The research was descriptive with judicial normative approach. The result of the research showed that the implementation of collecting BPHTB at Tanjung Balai, based on Perwal No. 11/2011, was not implemented according to the prevailing procedures since the research procedure of SSPD (Regional Tax Return Letter) of BPHTB and the payment procedure of BPHTB were not in accordance with the prevailing rules so that legal certainty for those who did the transaction was delayed.*

**Keywords:** *Collecting BPHTB, Transaction of Buying and Selling, Land and Buildings*

**I. Pendahuluan**

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essential. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama".<sup>1</sup>Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang

---

<sup>1</sup>Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 1999), hal.1

sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara. Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan, yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak serta cara pembayaran pajak. Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga disatu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan sadar kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindari dari pajak.<sup>2</sup>

Secara garis besarnya pajak di Indonesia dibagi 2 (dua), yaitu :<sup>3</sup>

1. Pajak Negara/Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah Kabupaten dan kota guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

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 Tanjung Balai menerbitkan sejumlah peraturan, yakni Perda Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 tentang Sistem

---

<sup>2</sup>Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, (Bandung: PT.Eresco, 1992), hal. 24.

<sup>3</sup>*Ibid.*, hal. 8

dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjung Balai.

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 Tanjung Balai Nomor 2 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Di dalam Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 Pasal 7 menyebutkan bahwa pembayaran BPHTB mewajibkan para wajib pajak terlebih dahulu melakukan verifikasi (pemeriksaan) ke Dinas Pendapatan pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKA). Dengan adanya keharusan verifikasi berdasarkan peraturan tersebut yang dalam hal ini Wajib Pajak bersifat pasif sistem yang dipergunakan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memakai *system OfficialEssessment*.

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 *SelfAssessment* yang ditetapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak, apabila wajib pajak tidak jujur maka tidak mudah bagi petugas pajak menghitung pajak yang terhutang 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.

Berdasarkan pada uraian latar belakang penelitian tersebut, adapun yang menjadi perumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di kota Tanjung Balai ?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Tanjung Balai dengan adanya verifikasi oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKA) Kota Tanjung Balai?
3. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB terhutang di Kota Tanjung Balai ?

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini berdasarkan rumusan permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kota Tanjung Balai.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Tanjung Balai dengan adanya verifikasi oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKA) Kota Tanjung Balai.

3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB terutang di Kota Tanjung Balai.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan dengan jenis penelitian *yuridis normatif* dengan metode pendekatan bersifat *analisis kualitatif*. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari nomor dasar, yaitu Undang-undang Dasar 1945, perundang-undangan, peraturan pemerintah maupun peraturan daerah terkait.
2. Bahan hukum sekunder buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai klasifikasi tinggi.
3. Bahan hukum tertier yang dapat memberikan informasi, petunjuk maupun keterangan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder<sup>4</sup> seperti kamus bahasa Indonesia, kamus ilmiah populer, surat kabar/ majalah, internet dan makalah-makalah.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam melakukan penelitian adalah metode penelitian kepustakaan (*library research*).

## III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam melakukan pemungutan pajak dikenal beberapa jenis sistem, yaitu *official assesment system*, *self assesment system* dan *with holding system*.<sup>5</sup> 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,

---

<sup>4</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hal 91

<sup>5</sup> Erly Suandi, *Hukum Pajak* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2002), hal 25

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.<sup>6</sup>

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 permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. 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

---

<sup>6</sup>R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: Refika Aditama, 2003), hal. 26

pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.<sup>7</sup> Dalam praktek sehari-hari wajib pajak yang diwakili oleh PPAT dalam penyetoran BPHTB yang terutang atas transaksi yang dibuat di hadapan (Jual Beli) ke Bank yang ditunjuk atau bendahara penerima. Menurut ketentuan Pasal 7 Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011, Surat Setoran BPHTB harus diteliti lebih dahulu (verifikasi) oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjung Balai, baru dapat dipergunakan sebagai lampiran dari akta pemindahan hak untuk di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Tanjung Balai.

Penelitian SSPD ini mencakup hal yaitu :

1. Setiap Pembayaran BPHTB Wajib diteliti oleh Pungsi Pelayanan;
2. Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Kebenaran dan informasi yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dan;
  - b. Kelengkapan Dokumen Pendukung SSPD BPHTB;
3. Jika diperlukan, penelitian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan lapangan;
4. Prosedur penelitian SSPD BPHTB oleh Wajib Pajak adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran III dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Tanjung Balai harus mengikuti aturan yang berlaku, di mana penyetoran 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.<sup>8</sup>

Adapun pihak yang terkait dalam penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB ini adalah :

---

<sup>7</sup>Adjie Habib, *Meneropong Khazana Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2009), hal 16

<sup>8</sup>Wawancara dengan PPAT Safril, pada tanggal 13 Juli 2013.

1. Wajib Pajak selaku penerima hak.

Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan pihak yang menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Sebagai dasar bagi Wajib Pajak dalam membayar BPHTB terutang dan membantu melakukan perhitungan.

3. Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerima

Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari WajibPajak.

Dalam prosedur ini Bank yang ditunjuk /bendahara berwenang untuk :

1. Menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak;
2. Memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB;
3. Mengembalikan SSPD BPHTB yang pengisiannya tidak lengkap/kurang;
4. Menandatangani SSPD BPHTB yang lengkap pengisiannya; dan
5. Mengisi SSPD BPHTB lembar 5 dan SSPD BPHTB lembar 6.

Langkah–langkah yang teknis yang dilakukan dalam penelitian (verifikasi) terhadap pelaksanaan pembayaran BPHTB ini adalah :

1. Wajib Pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang telah diisi. Surat Setoran BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Surat Setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Lembar 1 untuk Wajib Pajak.
- b. Lembar 2 untuk PPAT sebagai arsip.
- c. Lembar3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran.



- d. Lembar 4 untuk Fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB.
  - e. Lembar 5 untuk bank yang ditunjuk /Bendahara Penerimaan sebagai arsip.
  - f. Lembar 6 untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima sebagai laporan kepada fungsi Pembukuan/Pelaporan. Sebelum digunakan dalam proses pembayaran Wajib Pajak dan PPAT menandatangani SSPD BPHTB tersebut.
2. Wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Pada saat yang bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan.
  3. Bank yang ditunjuk/Bendahara penerima kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB kesesuaian besar nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.
  4. Bank yang ditunjuk/Bendahara penerimaan menandatangani SSPD BPHTB lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1-4 dikembalikan kepada Wajib Pajak.
  5. Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1,2,3, dan 4 dan bank yang ditunjuk/bendahara penerimaan, Wajib Pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu permohonan penelitian SSPD BPHTB ke fungsi pelayanan di DPPKA.

Keharusan verifikasi menjadi bermasalah karena pengaruh lamanya proses transaksi pemindahan dan peralihan hak atas tanah. Pelaksanaan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh DPPKA berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 tersebut tidak sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 91 tahun 2009, dalam hal ini Wajib pajak tidak dapat melaksanakan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara *System Self Assessment* tapi dengan *System Official Assessment*.

Penerapan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjung Balai berdasarkan Peraturan Walikota tersebut bertentangan dengan hirarki perundang-undangan. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tidak dibenarkan pendelegasian kewenangan undang-undang yang menyangkut materi Undang-undang kepada peraturan yang lebih rendah, yang dapat didelegasikan hanya peraturan pelaksanaannya. Ternyata pemerintah mempunyai penafsiran yang lain mengenai arti pendelegasian wewenang ini sehingga undang-undang itu sendiri tidak dapat berjalan dalam arti kekuatan hukum peraturan perundang-undangan dibawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sesuai yang ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011.

Dalam hal ini verifikasi yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 hanya terhadap BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukungnya saja, sedangkan terhadap tunggakan PBB tidak ada dilakukan karena sistem pemungutan pajak belum on line.

Sebagaimana yang disebutkan pada bagian (a) tersebut diatas terhadap pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan *Official Assessment*, karena adanya sistem verifikasi pembayaran BPHTB yang diatur didalam Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011. Hal ini tentunya Wajib Pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah bukan berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah. Hal tersebut sudah menghilangkan prinsip sistem *Self Assessment* karena Wajib Pajak tidak dapat lagi menghitung dan membayarkan sendiri utang pajaknya. Yang dalam hal ini pembayaran BPHTB dikota Tanjung Balai sesuai dengan Peraturan Walikota Tanjung Balai Nomor 11 Tahun 2011 menggunakan *Systemofficial Assessment*.

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan

ketentuan yang berlaku, terlebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah Tanjung Balai, seperti BPHTB. Dalam proses pengalihan BPHTB, akan terdapat beberapa kendala, baik yang bersumber dari kekurangsiapan. Kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB terutang oleh Pemerintah Daerah Kota Tanjung Balai adalah :

#### 1. Database

Database terkait dengan luas tanah dan bangunan menunjukkan nilai yang tidak akurat. Namun demikian data-data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik pada Kantor Pelayanan Pajak, selain itu pemuktahiran data sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi terkini (memerlukan pemuktahiran). Database merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui pengisian Surat Perhitungan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak sebaiknya dua tahun sekali. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki data base maupun sumberdaya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai. Masalah lain yang banyak dikeluhkan pemerintah daerah dalam pengalihan BPHTB adalah minimnya ketersediaan SDM baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, SOP dan IT.

#### 2. Sumber Daya Manusia

Seperti diketahui bahwa sistem *Self Assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. Dengan demikian sistem *Self Assessment* dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

Dalam kondisi seperti ini Wajib Pajak sering mengalami kesulitan dalam pembayarn pajak tersebut. Selain itu, muncullah kemungkinan jika masyarakat

akan membayar kewajiban lebih rendah dari pada yang seharusnya dibayar, dikarenakan adanya informasi yang tidak merata. Dalam hal ini peran PPAT serta pemerintah daerah sangatlah penting untuk menjelaskan dan mendiseminasi terkait aturan dan tata laksana pembayaran pajak, untuk menghindari perilaku penghindaran pajak tersebut. Oleh karena itu sangat penting meningkatkan kualitas SDM baik dilingkungan pemerintah daerah, maupun dimasyarakat sendiri (masyarakat yang sadar pajak).

Dalam prakteknya yang diperoleh Wajib Pajak pada umumnya masih kesulitan dalam memahami pajak BPHTB ini. Yang dalam hal ini Wajib Pajak menuntut kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam membayar pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak.

Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam membayar pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *Self Assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajiban setiap akan membayar pajak. Ketersediaan sumber daya manusia di daerah yang menangani perpajakan ini perlu dipersiapkan lebih baik.

### 3. Nilai Transaksi

Sebagai pajak daerah yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Dinas Pendapatan Daerah. Jual beli tanah dan bangunan, didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus di luar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu

harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melakukan perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai terutang.

Penerimaan BPHTB daerah sangat dipengaruhi oleh penentuan nilai transaksi (berdasarkan harga pasar) yang terjadi. Walaupun secara hukum dasar pengenaan BPHTB adalah berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Yang dalam hal ini daerah belum melakukan penyesuaian data NJOP dengan harga pasar. Mengingat pengelolaan BPHTB sudah dilakukan oleh Pemerintah pusat khususnya Direktorat Jenderal Pajak (DJP) melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP), tentunya KPP sudah memiliki semua yang ada harus dimiliki, seperti informasi data tentang tanah dan bangunan, NJOP maupun ZNT (Zona Nilai Tanah ) serta SDM yang mampu, maka sangat diperlukan transfer data dari lembaga ini kepada lembaga pelaksana baru, dalam hal ini DPPKA.

Dengan demikian, sangat penting kerjasama antar lembaga yang terkait tersebut baik oleh pengelolaan BPHTB seperti KPP, DPPKA, BPN maupun Notaris dan PPAT. Kerjasama ini dilakukan untuk memperlancar kegiatan pengelolaan BPHTB di pemerintah daerah, termasuk didalamnya adalah pengadaan training dan pendampingan bagi pegawai DPPKA.

Selain itu keahlian penilaian (appraisal) perlu diperkuat pada pegawai DPPKA untuk bisa menjalankan tugasnya sesuai dengan SOP yang sudah ditetapkan oleh DJP. Faktor penting lain dalam kerjasama tersebut adalah diserahkannya data-data tentang tanah dan bangunan, termasuk NJOP sekaligus ZNT yang sangat penting untuk pembaharuan NJOP yang ada di daerah tersebut.

Pada prinsipnya tidak ada lembaga yang paling penting perannya, tetapi lembaga-lembaga tersebut seperti KPP, DPPKA, BPN dan Notaris sangat penting untuk optimalisasi penerimaan BPHTB di daerah. Untuk mengaktifkan kerjasama antar lembaga tersebut penting sekali untuk menerapkan teknologi informasi (IT) dengan tujuan untuk menciptakan pengelolaan BPHTB yang efisien.

#### 4. Nilai NPOPTKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak)

Prinsip keadilan dalam pengenaan pajak perlu diberlakukan, mengingat adanya masyarakat yang masih dibawah garis kemiskinan. Bagi kelompok masyarakat yang seperti itu, maka negara membebaskan mereka untuk tidak dikenakan pajak. Wajib Pajak yang memiliki Nilai Jual Obyek Pajak di bawah Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, batasan ini diharapkan mencerminkan keadilan kepada semua Wajib Pajak.

Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Nilai NPOPTKP dianggap daerah masih terlalu tinggi, sehingga penerimaan daerah menjadi berkurang. Sebelum didaerahkan Nilai tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehingga bisa menjangkau Wajib Pajak yang kecil (masih terdapat harga tanah Rp 50.000,- per meter). Untuk menghindarkan kondisi itu, sebaiknya kedepan perlu dibuat pengelompokan daerah dalam penerapan NPOPTKP.

## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kota Tanjung Balai menjadi

sistem *OfficialAssessment* yaitu sistem yang pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada aparat perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang, karena diberlakukannya Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 tentang pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB merupakan proses verifikasi terhadap Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).

2. Kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kota Tanjung Balai bagi para pihak yang bertransaksi menjadi tertunda karena tertundanya penandatanganan akta jual beli sebagai akibat dari harus dilakukannya verifikasi terlebih dahulu oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (DPPKA).
3. Kendala – kendala dalam pemungutan BPHTB yaitu Database dimana luas tanah dan bangunan menjadi nilai yang tidak akurat, Sumber Daya Manusia dimana wajib pajak belum memahami cara pembayaran dengan sistem self assessment sehingga banyak dibantu dengan petugas pajak, Nilai Transaksi dimana Penerimaan BPHTB sangat dipengaruhi oleh penerimaan nilai transaksi berdasarkan harga pasar yang terjadi. Jadi dalam hal ini belum ada daerah yang melakukan penyesuaian data NJOP dengan harga pasar. Nilai NPOPTKP dianggap daerah masih terlalu tinggi, sehingga penerimaan daerah menjadi berkurang.

## **B. Saran**

1. Agar Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 tentang pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB Kota Tanjung Balai disesuaikan dengan PP 91 Tahun 2009 dan Perda Nomor 2 Tahun 2011 yaitu pemungutan BPHTB dengan *sistem Self Assessment*.
2. Agar terdapat kepastian hukum sesuai *system self assessmen* maka PPAT/Notaris seharusnya dapat menandatangani akta jual beli segera setelah meyakinkan bahwa BPHTB terutang telah dibayar. Bila mana terdapat kurang bayar BPHTB maka pihak DPPKA dapat melakukan penelitian pajak untuk menetapkan besarnya BPHTB yang seharusnya dibayar bagi wajib

pajak dan untuk selanjutnya ditetapkan dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar.

3. Petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan dan membantu Wajib pajak dengan ketersediaan sumberdaya manusia daerah yang menanganin perpajakan. Keahlian penilaian (*appraisal*) perlu diperkuat pada pegawai DPPKA untuk bisa menjalankan tugasnya sesuai SOP untuk meningkatkan pembaharuan NJOP sebagai Nilai Transaksi Agar pemerintah daerah dalam menerapkan NJOPTKP setinggi-tingginya Rp. 60 juta, atau bisa juga dengan menetapkan NPOPTKP per klaster sesuai dengan kesamaan karakteristiknya masing-masing daerah. Pemerintah daerah juga harus melakukan evaluasi terhadap alokasi belanja dalam APBD agar proporsi belanja modal (infrastrukturnya) terus mengalami kenaikan. Dengan harapan bahwa pengembangan infrastruktur akan meningkatkan nilai dan bangunan di daerah Kota Tanjung Balai.

## V. Daftar Pustaka

### Buku

- Ashofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003
- Brotodihardjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003
- Habib, Adjie, *Meneropong Khazana Notaris dan PPAT Indonesia*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2009
- Soemitro, Rochmat, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung, 1992
- Suandi, Erly, *Hukum Pajak*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta, 2002
- Waluyo, & Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999