

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA WARISAN DI KANTOR DINAS
PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN
ASET (DPPKA) KOTA SURAKARTA**

Oleh :

Novi Sri Lestari

Hj. Nurul Hidayah, M.Ag, Suparwi, SH, MH

Fakultas Hukum UNIBA Surakarta

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan, proses dan kendala-kendala di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset (DPPKA) dalam pemungutan Pajak Daerah terutama pada warisan.

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian Sosiologi Empiris dengan teknik pengumpulan data melalui studi lapangan, Observasi, wawancara dan study kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan yang berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Dari penelitian maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) terutama pada warisan, hal ini bisa dibuktikan bahwa banyak sekali para ahli waris yang belum mengetahui dan belum bisa bagaimana cara penghitungan pajak yang benar sehingga banyak ahli waris yang sering berdebat dengan pihak yang berwenang dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

ABSTRACTION

This study aims to investigate the implementation, processes and constraints in the Office of Finance and Asset Management Revenue (DPPKA) in the Regional Tax collection especially on inheritance.

The approach used in this study is the author of Sociology Empirical research with data collection through field studies, observations, interviews and literature study. The results showed that, the implementation of the Collection of Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) on heritage by Mayor Regulation No. 13 of 2010 Concerning Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB).

From the study it can be concluded that the implementation of the Collection of Customs Acquisition Rights to land and buildings (BPHTB), especially on inheritance, it can be proven that a lot of the heirs who do not know and can not how the tax calculation is correct so many heirs are often arguing with the authorities in the payment of taxes tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB).

A. Latar belakang

Pajak adalah pungutan wajib yang dibayar rakyat untuk negara dan akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat umum. Rakyat yang membayar pajak tidak akan merasakan manfaat dari pajak secara langsung, karena pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi. Pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintah untuk melakukan pembangunan, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pemungutan pajak dapat dipaksakan karena dilaksanakan berdasarkan undang-undang.

Pajak pada mulanya merupakan upeti atau pemberian secara Cuma-cuma, namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh masyarakat kepada seorang raja atau penguasa. Pada masa dahulu rakyat/masyarakat memberikan pajak atau upeti berupa benda natura seperti padi, ternak dan hasil tanam lainnya seperti pisang, kelapa dan sebagainya. Pemberian tersebut dilakukan karena kedudukan raja yang tinggi dalam struktur kemasyarakatan pada waktu itu. Dalam perkembangannya sifat upeti tidak hanya diberikan untuk kepentingan raja/penguasa, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri yaitu upeti yang diberikan digunakan sebagai alat untuk meminta perlindungan keamanan, maupun untuk melakukan kepentingan umum lainnya. Dengan kata lain upeti/pajak sudah mempunyai kepentingan yang bertimbal balik.

Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (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) dan di atur juga dalam PERATURAN DAERAH Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Pajak Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

B. Rumusan masalah

Rumusan masalah yang dikemukakan penulis adalah Bagaimanakah Pelaksanaan dan Perhitungan dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Bagaimanakah langkah-langkah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan Apa saja Kendala-Kendala dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta.

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah metode yang digunakan dalam aktifitas penelitian misalnya mahasiswa yang melakukan penelitian untuk menyusun skripsi, tesis, atau disertasi.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sitematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan. (H.Zainudin Ali,M.A:2009).

a) Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan metode deskriptif yaitu metode penelitian yang dimaksudkan untuk melukiskan atau menggambarkan obyek yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris.

b) Fokus Penelitian

Yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Pelaksanaan dan Perhitungan dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Langkah-langkah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan Kendala-Kendala dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta.

D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Sebelum membahas masalah-masalah yang timbul akibat pelaksanaan pajak pada warisan di kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta, maka harus tahu terlebih dahulu pengertian Warisan dan Pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Warisan adalah Pajak yang dikenakan kepada para ahli waris dan pajak tersebut dibayarkan sebelum proses di Kantor Pertanahan (BPN) setempat. Menurut Drs. H. Amin Husein Nasution Syarat-syarat pewarisan ada 3 yaitu sebagai berikut :

- a. Orang yang mewariskan (muwaris) adalah Orang yang telah meninggal dunia dan telah dibuktikan secara hukum bahwa ia telah meninggal dunia.
- b. Orang yang mewarisi (ahli waris) adalah Orang yang berhak mewarisi harta benda yang ditinggalkan oleh orang yang sudah meninggal.
- c. Ada hubungan antara pewaris dengan orang yang mewariskan

Pajak adalah 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 umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. (R.Santoso Brotodiharjo, SH:2013). Dalam rumusan masalah ini maka penulis akan membahas tentang sebagai berikut :

1. Pelaksanaan dan dan Perhitungan Pajak Bea Perolehan hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta

Menurut Drs.Mardiasmo, MBA, Akt bahwa Tata cara pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stesel yaitu :

- a) Stesel Nyata (riël Stesel)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui. Stesel nyata Stesel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stesel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realitis. Sedangkan stesel ini kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui)

b) Stesel anggapan (fictieve stesel)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh Undang-Undang. Kebaikan Stesel ini adalah Pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahan Stesel ini adalah pajak yang dibayar tidak didasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

c) Stesel campuran

Stesel ini merupakan kombinasi antara Stesel Nyata dan Stesel anggapan, pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu tanggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar dari pada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak (WP) harus menambah. Sebaliknya kelebihanannya dapat diminta kembali.

Menurut Peraturan Walikota Surakarta Nomor 1 Tahun 2013 BAB IV tentang Tata Cara Penghitungan Pajak yaitu: Tarif Pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) untuk semua jenis pajak kecuali untuk pajak BPHTB pada warisan dan atau hibah wasiat yaitu 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai NJOP PBB.

Menurut Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 BAB III tentang Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Penghitungan Pajak yaitu: Besarnya nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib pajak tetapi dalam hal perolehan hak karena warisan atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas dan satu derajat kebawah maka nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

2. Langkah-Langkah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta

Langkah-langkah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

- a) Membuat Surat Keterangan Warisan (SKW)
- b) Melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan
- c) Mengisi formulir permohonan dan ditandatangani diatas materai. Formulir permohonan ini memuat :
 - 1) Identitas diri
 - 2) Pernyataan tanah tidak sengketa
 - 3) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
 - 4) Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d) Fotocopy Sertifikat
- e) Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan
- f) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- g) Penyerahan bukti bayar PBB selama 10 tahun terakhir
- h) Siapkan biaya Pajak
- i) Wajib Pajak harus melengkapi berkas BPHTB untuk proses Warisan di DPPKA.

Dalam melengkapi berkas ini Wajib Pajak harus sudah mempersiapkan semua berkas yang berupa Surat Keterangan Warisan (SKW) yang sudah di tanda tangani oleh para ahli waris dan telah di tandatangi oleh Kepala Desa dan Kepala Kecamatan setempat, Fotocopy KTP dan KK para Ahli Waris, Fotocopy KTP para saksi, Surat Kuasa dan dilampiri fotocopy KTP penerima kuasa apabila dikuasakan, fotocopy PBB tahun berjalan, bukti lunas PBB 10 tahun terakhir, foto lokasi, denah lokasi.

- j) Wajib Pajak harus mengisi data atau blangko dengan benar yang sudah disediakan oleh kantor DPPKA.

Wajib Pajak wajib mengisi data diri dengan benar di blangko SSP dan Surat Permohonan Validasi yang sudah disiapkan oleh kantor DPPKA untuk proses Validasi BPHTB tersebut dan Wajib Pajak juga harus menandatangani berkas-berkas tersebut. Blangko SSP tersebut terdiri 4 rangkap yang isinya berupa Nama lengkap WP, Alamat lengkap WP, Nomor NJOP, Alamat lengkap NJOP, Nomor SHM atau SHGB, dan perhitungan pajaknya.

- k) Wajib Pajak harus memberikan informasi yang valid dan benar kepada petugas DPPKA.

3. Kendala-Kendala dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Surakarta

Hambatan atau kendala terhadap pemungutan pajak Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan adalah :

- a) SKW kurang valid atau data kurang lengkap.
Maksudnya disini adalah dalam Surat Keterangan Warisan tidak sesuai dengan dengan silsilah dan tidak sesuai dengan apa yang dimaksud dengan Kantor DPPKA maka Surat Keterangan Warisan tersebut tidak berlaku atau tidak bisa digunakan, dalam hal ini kebanyakan Surat Keterangan Warisan dikembalikan karena belum di kasih tanggal, bulan dan tahun, belum ada stempel dan paraf dari kelurahan setempat.
- b) Salah Satu nama Orang Tua ahli waris tidak sesuai dengan nama Almarhum yang tercantum dalam Surat Keterangan Warisan dengan Surat Kematian yang baik dikeluarkan Oleh Kepala Desa atau yang di Keluarkan Oleh Catatan Sipil dan tidak sesuai dengan Kartu Keluarga (KK) para ahli waris.
- c) 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.

Database merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui pengisian Surat Perhitungan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki database maupun sumber daya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai.

- d) 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

e) Klarifikasi

Klarifikasi ini bisanya dilakukan oleh petugas DPPKA bagian lapangan yang sudah mengecek ke lokasi langsung tanah tersebut yang sedang di proses validasi di DPPKA dan hasil cek lapangan tersebut tidak sesuai dengan luas atau harga pasaran saat ini yang di ajukan.

Hambatan atau kendala terhadap pemungutan pajak Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dikelompokkan menjadi :

1. Perlawan Pasif

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak, yang dapat disebabkan antara lain :

- a. Perkembangan intelektual dan moral masyarakat
- b. Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat
- c. Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik

2. Perlawana Aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditunjukkan kepada fiktus dengan tujuan untuk menghindari pajak, bentuknya antara lain :

- a. Tax Avoidance, usaha meringankan beban pajak dengan baik tidak melanggar Undang-Undang
- b. Tax Evasion, usaha meringankan beban pajak dengan cara yang melanggar Undang-Undang

E. Penutup

1. Kesimpulan

Maka dari pembahasan diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a) Pelaksanaan pemungutan terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui, yaitu Tahap Saat Pajak Terutang, Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar dan perhitungan Bea

Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada warisan 2,5 %(dua koma lima persen) dari nilai NJOP PBB.

- b) Langkah-langkah dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Warisan yaitu seperti membuat Surat Keterangan Warisan (SKW) yang dikuatkan oleh Kepala Desa setempat, melengkapi persyaratan, mengisi formulir yang sudah disediakan oleh kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset (DPPKA), Pendaftaran, Pendataan dan Cek Lapangan.
- c) Kendala-kendala yang sering terjadi dalam Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada warisan adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan sistem pajak yang mungkin sulit dipahami oleh masyarakat, Data-data dan berkas untuk proses Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) kurang valid dan kurang lengkap, Kendala yang berhubungan dengan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Saran

- a) Kantor DPPKA sebaiknya menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Perolehan Hak berdasarkan Warisan.
- b) Kantor DPPKA dapat menyediakan pendamping di setiap kantor pajak sehingga untuk wajib pajak yang kurang mengetahui tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) ada pegawai pajak yang membantu dan memberitau cara bagaimana perhitungan Pajak yang benar.

Daftar Pustaka

- _____ “Pengertian Pajak”. (On-line), diakses di: <https://www.cermati.com/artikel/pengertian-pajak-fungsi-dan-jenis-jenisnya>. (22 Maret 2016).
- Amin Husein Nasution. *Hukum Kewarisan*. (cet. II). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012
- R. Santoso Brotodiharjo. *Pengantar Ilmu Hukum*.(cet. XXIII). Bandung: PT.Refika Aditama, 2013
- Mardiasmo. *Perpajakan-edisirevisi*. Yogyakarta: CV.Andi Offset, 2006.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009