

**PENERAPAN SISITEM SELF ASSESMENT PADA BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTP) OLEH WAJIB PAJAK UNTUK
MENETUKAN PAJAK TERHUTANG**

Oleh

**Agoes Djatmiko
Ninik Hartariningsih
Wahyu Hariadi**

agoesdjatmiko@unwiku.ac.id

ABSTRACT

This study uses a method used is the method of normative juridical approach . Research the law that contain legitis - positivist conception , which profound that the law is identical to the written norms are created and legislated by agencies / officials authorized state made written and promulgated by agencies or officials of the state. This conception of law as a sisitem see normative autonomus , closed and regardless of people's lives . This study uses the specification of legal discovery research in concreto , in an attempt to discover whether the appropriate law to be applied , in order to solve a particular case where the rule of law and it can diketemukan.Selain it also has the objective to test whether a particular normative postulates it may or may not used to solve a specific legal problem . Source of data needed in this study is a secondary data source which secondary data required in this study consists of the following: a . Primary legal materials are materials - materials that form a binding legal regulations - regulations in the field of taxation . b . Secondary legal materials are materials - materials that explain the law of primary legal materials consisting of books , journals , and papers - papers relating to tax matters Metode Data Collection , Data needed in research , collected by way of literature , namely explore the literature and other reference sources available in the library or elsewhere

**Keywords : Self Assessment , Dty Acquisition Right up Lang and Building ,
Assessable , tax due**

A. Pendahuluan.

Pajak merupakan sumber pendapatan negara umumnya, Pemerintah Daerah khususnya, karena pajak merupakan sumber pendapatan yang dapat dikembangkan.

Indonesia sebagai negara yang bercorak agraris, tanah merupakan karunia yang tidak ternilai dari Tuhan YME. Tanah mempunyai fungsi sosial maupun ekonomi yang tinggi, sehingga dapat memberikan manfaat kepada pemilik atau yang memperolehnya. Maka dari itu sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh suatu hak atas tanah atau bangunan, kemudian menyerahkannya sebagian dari nilai ekonomisnya itu kepada negara melalui Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah.

Bea Perolahan Hak Atas Tanah, merupakan salah satu pajak yang mempunyai kaitan erat dengan masalah tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya. Dimana pemungutannya menggunakan sistem *self assessment*, dalam hal wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar serta melaporkannya sendiri pajak yang terhutang, tanpa didasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak (pasal 10 ayat 1 UU BPHTB yaitu UU No. 20 Tahun 2000).

Diberlakukanya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mana dalam undang – undang ini, BPHTB menjadi kewenangan daerah Kabupaten/Kota untuk memungut, karena dalam undang-undang ini terhadap Kabupaten/Kota diberi kewenangan untuk memungut 11 pajak diantaranya BPHTB.

Pajak maupun Pajak Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan negara maupun daerah yang sangat penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan maupun pemerintahan Daerah. Kebijakan-kebijakan pajak yang dilakukan oleh Pemerintah maupun Pemerintah Daerah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi negara maupun daerah.

B. Tujuan Penelitian.

Ingin mengetahui penerapan sistem *Self Assesment* pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh wajib pajak dalam menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

C. Pembahasan.

Menurut Rochmat Soemitro pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang dan tidak memperoleh kontraprestasi secara langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan dapat digunakan sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara. Jadi jelas disini dalam pemungutan pajak adanya unsure paksaan, sebab jika hutang pajak tidak segera dibayarkan oleh wajib pajak, pada waktu yang telah ditentukan, maka Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah akan melakukan penagihan dengan menggunakan kekerasan / paksaan, karena akan dikeluarkan Surat Peringatan, jika tidak diindahkan oleh wapa maka akan diterbitkan Surat Paksa yang nantinya akan diikuti oleh Penyitaan dan Penyanderaan dan terakhir diadakan Pelelangan terhadap objek pajak yang disita.

Di dalam menjalankan Pemerinatahan Daerah, daerah memerlukan biaya-biaya guna kelangsungan dan mempertahankan hidupnya, maka dimungkinkan kepada daerah untuk mengali sendiri sumber-sumber keuangan daerah, yang mana sumber-sumber tersebut berasal/diperleh dari sumber kekayaan alam dan pungutan yang berasal dari rakyatnya yang dalam hal ini salah satunya berupa pajak daerah.

Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dipungut berdasarkan Undang-Undang Nonor.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retibusi Daerah. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan tanah dan/ atau bangunan, karena perolehan hak atas tanag dan/atau bangunan merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang

pribadi atau badan. Sedangkan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan yang ada di atasnya (sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan).

Adapun objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Tetapi tidak semua objek pajak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Objek yang dikecualikan) yaitu perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik, Tanah atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, Badan atau perwakilan lembaga Internasional yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan, orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada perubahan nama, orang pribadi atau badan karena wakaf, orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Subjek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan atau Bangunan, dan subjek pajak inilah yang nantinya akan menjadi atau sebagai wajib pajak jika perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bukan merupakan objek yang dikecualikan.

Perolehan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan, diperoleh karena pertama, Pemindahan hak hal ini bisa terjadi karena : Jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam persero atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan maupun peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Kedua karena pemberian hak baru hal ini disebabkan karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak. Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatas adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak

Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan.

Adapun dasar pengenaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut adalah Jual beli dalam hal ini harga transaksi, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum, emisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan peleburan dan pemekaran usaha, hadiah, dalam hal ini nilai pasar. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga trasaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana tersebut diatas, kecuali karena lelang, tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak, maka yang digunakan sebagai dasar dalam pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adanya pengurangan terhadap Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retibusi Daerah, adapun Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (POPTKP) yaitu paling rendah Rp. 60.0000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sedangkan terhadap perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterimakan oleh orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu drajat ke atas atau satu drajat ke bawah dengan pemberi wasiat atau hibah, termasuk suami / istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan diserahkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada derah maka dalam hal ini Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan dengan

Peraturan Daerah, (Pasal 87 ayat 3 s/d 6) Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak (Nilai Perolehan Objek Pajak), setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Jadi dengan demikian wajib pajak dapat menghitung sendiri pajak yang terhutang dengan besarnya pengurangan Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum melakukan pembayaran, sehingga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhutang dibayarkan sebesar penghitungan setelah diadakannya pengurangan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana yang telah ditentukan oleh Peraturan Daerah. Adapun tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5 % (lima persen) yang ditetapkan dengan Peraturan daerah (Pasal 88 ayat 1,2).Jadi masing-masing daerah dapat menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak serta besarnya tarif asalkan tidak melebihi sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan yang lebih tinggi, dalam hal ini Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Pada pemungutan pajak dikenal adanya tiga sistem, yaitu *Self Assesment System*, *With Holding System*, *Official assesment System*, disamping itu juga dikenal adanya tiga stelsel yaitu *Riel Stelsel* , *Fictieve Stesel*, *Stesel Campuran*. Sedangkan untuk Indonesia untuk pemungutan pajak digunakan stelsel riil / nyata tetapi pada pelaksanaanya juga menerapkan stelsel campuran, yang mana pada stelsel ini mempunyai bayak kelemahan yaitu, harus bekerja dua kali (dua kali mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak), ini berarti mengeluarkan biaya yang lebih besar serta penyediaan tenaga dan waktu yang lebih banyak, sehingga akan membebani administrasi dengan pekerjaan yang lebih banyak. Yang mana stelsel ini bisa dimungkinkan kurang memuaskan baik bagi wajib pajak maupun pemungut pajak, stelsel ini memenag kurang praktis terlalu berlarut-larut. Begitu juga sistem pemungutannya berkehendak menggunakan sistem *Self Assessment*

System, hanya pada objek pajak tertentu yang tidak dapat dilaksanakan dengan sistem ini.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu dari sumber keuangan daerah Kabupaten/Kota, dalam melaksanakan maupun menjalankan pemerintahan di Kabupaten/Kota, serta mencapai kesejahteraan masyarakatnya. Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, hendaknya dalam pemungutannya menggunakan stesel nyata/rirel, sebab pajak yang dipungut sesuai dengan hak yang diperoleh terhadap tanah maupun bangunan oleh wajib pajak atau sesuai dengan kenyataan yang diperoleh oleh wajib pajak (orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan yang tentunya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan) terhadap tanah maupun bangunan. Oleh sebab itu sistem yang dipergunakan dalam pemungutannya, hendaknya menggunakan *Self Assessment System* , yang mana dalam sistem ini wajib pajak diberi kewenangan, kebebasan dan kewajiban untuk menghitung dan menentukan sendiri jumlah pajak yang terhutang tanpa bantuan dari Pemerintah Daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah. Adanya sistem ini berarti penetapan besarnya pajak beralih dari pemerintah Daerah sebagai fiskus kepada wajib pajak. Sehingga dalam hal ini berarti mengurangi beban administrasi pajak. Di dalam hal ini jika wajib pajak tidak melakukan/ memenuhi kewajibannya, maka kepadanya akan dilakukan tindakan penagihan oleh fiskus dalam hal ini Pemerintah Kabupaten/Kota melalui dinas Pendapatan Daerah

Sistem pemungutan pajak dengan menggunakan *self assessment*, ini berarti bahwa penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada wajib pajak itu sendiri dengan melaporkan secara teratur jumlah pajak yang terhutang dan yang telah dibayarkan sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dilaksanakannya sistem ini diharapkan pelaksanaan administrasi yang terlalu membebani wajib pajak dan birokratis akan dapat dihindari. Sejalan dengan harapan dalam upaya peningkatan pelayanan terhadap masyarakat. Wewenang fiskus dalam hal ini

Pemerintah Kabupaten/Kota cq Dinas Pendapatan Daerah yang bersifat teknis administratif dapat dilimpahkan kepada aparat bawahannya, (Waluyo dan Ilyas 2002 : 12).

Diterapkannya sistem *self assessment* , pada hakekatnya mengandung maksud supaya di dalam diri wajib pajak tertanam kuat hal-hal seperti kesadaran (*tax conciousness* , kejujuran , hasrat untuk membayar (*tax mindedness*) dan *tax diseipline*. Jadi jika rakyat mengerti tentang fungsi dan manfaat pajak dalam masyarakat, maka rakyat akan menjadi sadar arti pentingnya membayar pajak, jika rakyat sadar akan hal itu maka ia akan sadar akan hak dan kewajibannya sebagai wajib pajak,dan ia akan menjadi masyarakat yang suka membayar pajak, disamping itu pula ia akan menjadi jujur dalam bidang perpajakan, sehingga akan timbul disiplin dari wajib pajak untuk selalu memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar pajak tepat waktu. (Soemitro 1922,20-21).

Keadaan ideal tersebut memang patut diharapkan dan dapat berhasil dengan baik jika masyarakat pembayar pajak dalam hal ini wajib pajak itu sendiri memiliki pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi. Penerapan sistem ini (*self assessment*), akan berhasil dengan baik jika syarat-syarat yang berupa kesadaran kejujuran, keinginan/hasrat untuk membayar serta disiplin ada dalam diri wajib pajak atau dapat dipenuhi oleh wajib pajak. Agar syarat-sayat ini dapat terpenuhi maka perlu adanya campur tangan Pemerintah Daerah dengan diadakannya penyuluhan, pembinaan, bimbingan serta pengawasan, hal ini dikarenakan tingkat pendidikan dan kesadaran pajak dari bangsa Indonesia belum sedemikian tinggi, sehingga belum dapat untuk melaksanakan *self assessment*, dengan baik.

Pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melakukan *self assessment*, hal ini akan memberikan konsekwensi yang berat bagi wajib pajak, artinya jika wajib pajak tidak memenuhi kewajiban yang dipikulkan kepadanya, maka sanksi yang diajukan akan lebih berat dari biasanya, atau dengan pendapat lain sistem *self assessment* akan membawa tanggungjawab yang lebih besar dan akan dikenakan denda lebih berat, yang mana hal ini kurang dipahami oleh wajib pajak.

Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang mana surat ini digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan disamping itu juga berfungsi sebagai alat pembayaran / penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPO PBB). Jadi jelaslah bahwa penerapan sistem *self assessment*, pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak hanya terbatas pada penentuan dan penghitungan pajak yang terhutang oleh wajib pajak sendiri, namun meliputi pula tata cara dan mekanisme pembayaran sampai dengan pelaporan.

D. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dan ditulis dengan berdasarkan pada perumusan masalah, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Daerah masing – masing Daerah, telah menerapkan sistem *self assessment*, dalam pemungutan pajaknya, yang mana dalam sistem ini mencakup mekanisme atau tatacara penentuan , penghitungan, pembayaran sampai dengan pelaporan yang harus dilakukan oleh wajib pajak sendiri atas besarnya pajak terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur / buku – buku

- Brotodihardjo,R,Santoso.1981. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung. Eresco.
- Mardiasmo. 2002. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta. Andi offset.
- Munawir, H.S. 1997. *Perpajakan* . Yogyakarta. Liberty.

- Soekamto, Soerjono.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Pers
- Soemitro, Rochmat.1992. *Pengantar Singkat Hukum Pajak*. Bandung.Eresco
- ,1998. *Asas dan Dasar Perpajakan*, Jilid1,2,3 Refika. Bandung.
Aditama.
- Soemitro,Rony Hanitijo. 1983. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta. Ghalia
Indonesia.
- Waluyo.2002. *Perpajakan Indonesia (Pembahasan sesuai dengan Ketentuan
Pelaksanaan Perundang – Undangan Terbaru) Buku dua*. Jakarta.
Salemba Empat
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 2002. *Perpajakan Indonesia (Pembahasan
sesuai dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang – Undangan Terbaru)
buku satu*. Jakarta. Salemba empat.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dalam satu naskah.

Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
sebagaimana yang telah dirubah oleh Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2008

Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi
Daerah.

: