

**PROBLEMATIKA YURIDIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MALANG DI TINJAU DARI
PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 15 TAHUN 2010
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Ulung Probohandoko¹, Prija Djatmika², Titik Soeryati Soekesi³

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505
Email: ulung.ph@gmail.com

Abstract

Tax was one of the biggest incomes for Indonesia Nation. One kind of tax was the Entitlement Duty of Land and Building Right (BPHTB). Local autonomy had allowed each locality to collect the Entitlement Duty of Land and Building Right in autonomous manner. The issuance of Law No.28/2009 about Local Tax and Local Retribution had persuaded Local Government of Malang City to release the regulation concerning with the Entitlement Duty of Land and Building Right. This regulation was Local Regulation of Malang City No.15/2010 about the Entitlement Duty of Land and Building Right. The collected rate of the Entitlement Duty of Land and Building Right was 5 % from the Entitlement Value of Tax Object (NPOP), and this rate was already explained in Section 7 Verse (1) and Section 9 of the Law. The collection of the Entitlement Duty of Land and Building Right was conducted by Local Income Official. The collection of BPHTB by Local Income Official was 5 % based on result of field verification. Theories that were used in this research were hierarchy of statutes, law certainty and justice. Result of discussion was showing that the collection of the Entitlement Duty of Land and Building Right was in pursuance of field verification and conducted by Local Income Official of Malang City. However, the collection was not consistent to Local Regulation of Malang City No.15/2010 about the Entitlement Duty of Land and Building Right, which consequently, led the community to incur greater loss and longer process during the registration of land right and right transfer.

Key words: *collection of BPHTB, field verification*

Abstrak

Pajak merupakan salah satu pendapatan terbesar dari Negara Indonesia, dalam hal ini salah satu dari hasil pemungutan pajak ialah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). adanya otonomi daerah, pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini di pungut oleh masing daerah secara mandiri. Terbit nya Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah membuat daerah kota malang menerbitkan peraturan yang berkaitan dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ialah Peraturan daerah kota malang nomor 15 tahun 2010 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Besar pemungutan bea perolehan hak atas tanah

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang,

² Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang,

³ Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang,

dan bangunan adalah 5 % (limapersen) dari Nilai perolehan objek pajak (NPOP) hal ini tertera pada pasal 7 ayat (1) dan pasal 9. Sedangkan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini di laksanakan oleh dinas pendapatan daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mendapat kepastian hukum Dalam penungutan BPHTB oleh dinas pendapatan kota malang yang menetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari hasil verifikasi lapangan. metode yang di ambil penulis adalah metode normatif. Tujuan memberikan penerapan penarikan bphtb yang berkepastian hukum. Teori yang di pakai dalam penelitian ini adalah hierarki perundang-undangan, kepastian hukum dan keadilan. Berdasarkan hasil pembahasan yang di lakukan oleh penulis bahwa dalam pemugutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang di tetapkan berdasarkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang hal ini dapat mengakibatkan kerugian yang di terima oleh masyarakat begitu besar dan proses pendaftaran hak atas tanah atau pendaftarana peralihan terhambat.

Kata kunci: pemungutan BPHTB, verifikasi lapangan

Latar Belakang

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

Dalam rangka mewujudkan daerah yang mandiri, daerah masing-masing mengatur tentang bagaimana mengelola daerahnya dengan baik, salah satunya mengatur dengan mandiri pemungutan pajak yang di kelola oleh daerah masing-masing, Pendapatan pajak dari wajib pajak tersebut akan di kembalikan kepada wajib pajak itu sendiri dalam rangka sebagai dana pembangunan daerah. Pembayaran pajak 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.⁴ Apa yang di

⁴Rahmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, **Asas-asas dan Dasar Perpajakan**, Fefika Aditama, Bandung, 2010, hlm. 45.

ungkapkan oleh Rahmat Soemitro bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan Undang-Undang untuk menjamin Kepastian Hukum baik bagi wajib pajak maupun penerima pajak dalam hal ini pemerintah, hal ini yang disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 pasal 23A yang berbunyi: *“Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.”*

Berdasarkan asas pembagian dan asas kepentingan, pemungutan pajak dilakukan 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 dikenakan pajak yang sama.⁵

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

*“pajak adalah iuran rakyat pas Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksaka) dengan tiada medapat balas jasa timbal balik, yang langsung dapat di tunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”*⁶

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

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang atau peraturan yang mengaturnya.
- b. Tidak ada timbal balik keuntungan secara langsung pajak yang sudah di bayarkan oleh wajib pajak.
- c. Pemungungutan bisa di dilaksanakan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah.

⁵ Adrian Sutedi, **Hukum Pajak**, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2011, hlm. 21.

⁶ Rocmat Soemitro, **Pengantar Singkat Hukum Pajak**, Eresco, Bandung, 1987, hlm. 2.

- d. Uang yang di dapat dari pemungutan hasil pajak akan di pergunakan untuk keperluan negara baik itu pengeluaran rutin atau guna pengeluaran pembangunan.
- e. Disamping itu pajak mempunyai fungsi sebagai alat negara untuk menarik dana dari masyarakat untuk di masukan kedalam kas negara (fungsi budgeter) dan fungsi mengatur⁷

Penarikan pajak, sepeti Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN), Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). merupakan bagian dari pajak untuk pembangunan negara secara luas. Pembayaran pajak dalam proses jual beli tanah dan bangunan misalnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut sistem *Self Assessment System*. Yang di maksud dengan *Self Assessment System* adalah dalam pemungutan pajak wajib pajak di beri wewenang untuk menghitung dan membayar sendiri besar pajak yang akan dibayarkan. Ciri dari sitem *Self Assessment System* adalah:

1. Wajib pajak diberi wewenang sendiri untuk menghitung pajak yang akan di bayarkan
2. Di mulai dari melaporkan, menghitung dan menyetrokan pajak yang terhutang wajib pajak harus aktif sendiri.
3. Fiscul tidak ikut campur hanya mengawasi saja.⁸

Sistem dari *self Assessment* ini pada umumnya di terapkan pada jenis pajak yang mana wajib pajak cukup mampu di liat dari kualitas nya sebagai wajib pajak, untuk di serahkan tanggung jawab dalam menghitung hutang pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak itu sendiri. *Self Assessment System* ini mempunyai keunggulan dalam panarikan pajak dan bisa di pertanggung jawaban atas pembayaran yang menganut *Self Assessment System*.

Salah satu penarikan dari pajak adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, menurut peraturan daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bahwa yang di maksud dengan (BPHTB) adalah pada pasal 1 angka (12) yaitu:

⁷ Y.Sri Pudyatmoko, **Pengantar Hukum Pajak**, Andi, Yogyakarta, Penerbit, 2006, hlm. 5.

⁸ Tunggul Anshari Setia Negara, **Pengantar Hukum Pajak**, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, hlm. 58.

“ (BPHTB) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau/bangunan”

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan selanjutnya disingkat dengan BPHTB, merupakan salah satu penerimaan pajak negara dari wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan /bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan di perolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum.⁹ Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan berserta bangunan di atasnya¹⁰

Di dalam pemungutan pajak salah satunya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pemungutan nya haruslah transparan terhadap publik yang berada di Kota Malang, hal ini semata-mata untuk memperbaiki sistem 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 Bangunan¹¹, 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

⁹Lanny Kusumawati, **Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar**, Laros, Sidoarjo, 2005, hlm. 102.

¹⁰*Ibid.*

¹¹ Sumber dari Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Malang.

hak kepada pemegang hak atas yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah”

Dalam peralihan hak tersebut maka pihak pembeli diwajibkan untuk membayar pajak Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan dahulu sebesar 5% (lima persen) yang tercantum dalam pasal 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 pemunggutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini di kelola 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*

denga Peraturan Daerah” jo Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 atas Perubahan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pemerintah daerah, Bahwa daerah dapat mengelola hasil daerah itu sendiri secara mandiri.

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 2010.¹² Contohnya jika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan itu pihak Dinas Pendapatan Daerah menetapkan BPHTB tidak sesuai dengan apa yang di amanatkan 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 perbuatan 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 di keluarkan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah itu sendiri, ini sangat tidak bisa di terima oleh masyarkat, 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

¹² Sumber dari Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Malang.

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.

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

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

Hal ini untuk tidak adanya penyimpangan hukum antara wajib pajak dan pejabat umum itu sendiri..

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

Tarif **BPHTB** mempunyai landasan hukum atau dasar hukum yaitu Peraturan Daerah 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% (limapersen).”

Dan dasar pengenaan pajak nya 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 Perolehann Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal ini :

- a. jual beli adalah harga transaksi;*
- b. tukar menukar adalah dari nilai pasar yang menjadi objek pajak tersebut;*
- c. “Hibah adalah nilai pasar objek pajak tersebut;”*
- d. “pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar objek pajak tersebut;”*

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

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

Selanjutnya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerangkan tentang tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pasal 88 ayat (1) sebagai berikut :

“ Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di tetapkan paling tinggi sebesar 5% (limapersen)”

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

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas bahwa penulis melakukan metode penelitian dengan yuridis normatif. Dan selanjutnya apa yang di bahas di atas maka semestinya wajib pajak (dalam hal ini pembeli) dapat menghitung sendiri berapa besar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dalam transaksi yang dilakukannya. Tetapi kenyataannya di Kota Malang tidak demikian. Besar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di tentukan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah yang di hitunga 5 % (lima persen) dari hasil verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Berdasarkan uraian latar belakang terserbut di atas maka terdapat beberapa rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum tentang penetapan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang

berdasarkan hasil verifikasi lapangan yang di lakukan oleh pihak dinas pendapatan daerah kota Malang.

Jurnal ini disusun berdasarkan metode penelitian hukum normatif, yang di lakukan dengan pendekan peraturan perundang-undangan (statute approach) yaitu dalam meneliti permasalahan yang ada dengan perundang-undang atau dengan hukum positif yang berlaku saat ini,¹⁴ dan pendekatan konseptual (Conseptual Approach) pendekatan ini dilakukan dengan memahami dari prinsip-prinsip hukum yang di temukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum yang di dukung dengan peraturan perundang-undangan dan buku-buku hukum yang relevan dengan isu hukum yang singkat dalam jurnal ini.

Pembahasan

Dalam pemungutan bea peroleha hak atas tanah dan bangunan pada prinsipnya berdasarkan sistem self assessmen yakni bahwa wajib pajak di berikepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan melaporkan tanpa berdasarkan di terbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

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

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsip nya menganut sistem self assessment adalah bahwa wajib pajak menghitung dan membayar sendiri pajak kepada petugas pajak, dalam arti bahwa wajib pajak diberi kepercayaan penuh dari kantor perpajakan untuk menghitung, membayarkan dan melaporkan hasil pajak terserbut. Hal ini merupakan pembelajaran tentang perpajakan yang mana wajib pajak dipercaya dan bisa meningkatkan kesadaran masyarakat bahwa pentignya pajak bagi pembangunan, khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 96.

2. Penarikan atau pemunggutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah paling tinggi tarifnya adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan objek kena pajak (NPOPKP). Yang menjadi perhitungan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan itu (NPOP) nilai perolehan objek pajak dan terlebih dahulu dikurangi oleh nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) yang tarifnya sama secara regional sebesar Rp. 60.000.000.- (enampulu juta rupiah).
3. Dalam pelaksanaan pemungguta BPHTB yang berlaku secara efektif, maka hal yang paling di utamakan adalah keterbukaan dan kepastian hukum. Jika ada wajib pajak dan atau pejabat umum yang melanggar ketentuan ini akan di kenakan ketentuan sanksi yang di terapkan oleh undang-undang yang berlaku. Hal ini untuk tidak adanya penyimpangan hukum antara wajib pajak dan pejabat umum itu sendiri.
4. Pembayaran yang di berikan oleh waib pajak atas penerimaan BPHTB dalam proses jual beli tanah dan bangunan tersebut merupakan penerimaan negara yang sebagian besar di limpahkan kepada pemerintah daerah dimana pemerintah daerah tersebut mengkoordinir BPHTB, dalam rangka perkembangan daerah sebagai bagian dari otonim daerah.
5. Dalam pungutan BPHTB itu ada pungutan yang tidak sesuai dengan apa yang di amanatkan oleh undang-undang, sehingga apa yang di kenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan melebihi dari biaya yang sudah di perhitungan menurut undang-undang. Hal ini tidak boleh di lakukan oleh pihak manapun baik itu wajib pajak atau pejabat yang berwenang atas penarikan atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, supaya tidak menjadi beban dengan pemungutan bea peroleha hak atas tanah dan bangunan yang tidak mengacu kepada undang-undang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Kelima poin di atas tersebut bisa menjadi acuan sebagai pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang di lakukan oleh pihak dinas pendapatan daerah dan bisa manjadi acuan atau pembelajaran bagi wajib pajak yang hendak melakukan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini adalah sebagai upaya yang baik dalam memenuhi atau mendapatkan hasil sebagai pembangunan pemerintahan daerah. Melihat saat ini ada sebagian pajak yang di kelola oleh pemerintah daerah sebagai bentuk kemandirian pemerintah daerah. Jika lihat anggaran pendapatan belanja daerah bisa semakin jelas bahwa hasil dari pajak masih menjadi primadona yang mendominasi pendapatan daerah

Dengan pelaksanaan pemungutan dan penagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh pihak dinas pendapatan daerah kota malang terdapat masalah, melihat masalah ini salah satunya mengenai verifikasi lapangan (verlap) yang di lakukan oleh dinas pendapat daerah kota malang terhadap objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. 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 berpendapat 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 (NOPO) 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:

$$\begin{aligned}
 \text{BPTHB} &= \text{NPOPKP} \times \text{Tarif pajak} \\
 &= (\text{NPOP}) \times 5\% \\
 &= \text{Rp. } 600.000.000 \times 5\% \\
 &= \text{Rp. } 30.000.000
 \end{aligned}$$

Dan untuk pajak pembeli yang harus di bayar sebesar adalah:

$$\begin{aligned}
 \text{BPHTB} &= \text{NPOPKP} \times \text{Tarif Pajak} \\
 &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\
 &= \text{Rp. } 600.000.000 - \text{Rp. } 60.000.000 \times 5\% \\
 &= \text{Rp. } 27.000.000.-
 \end{aligned}$$

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

Perbedaan 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 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 merugikan adalah wajib pajak, pemerintah khususnya pemerintah daerah harus mengkaji ulang tentang penarikan diluar 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 di tetapkan 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.- (enampuluh 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.

Dalam peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang di contohkan di atas, bahwa beberapa Notaris/PPAT kota malang menyatakan pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), bahwa NPOPTKP di tetapkan untuk semua wajib pajak sebesar Rp. 60.000.000.- (enampuluh juta rupiah) dan untuk waris atau waris hibah sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) di lihat pada pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) dan jumlah ini di kalikan 5 % (lima persen) Ketentuan ini di cantumkan dalam pasal 9 peraturan daerah kota malang nomor 15 tahun 2010. Hal ini lah yang harusnya menjadi dasar perhitungan dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bukan hal lain seperti tinjauan lapangan yang di lakukan oleh dinas pendapatan daerah, yang mereka lihat itu objek dari perbuatan hukum atau peristiwa hukum itu sendiri dan dasar

perhitungan mereka tidak mendasarkan hukum, tetapi hanya spekulasi dari dinas pendapatan daerah.

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.”* Dan jelas tidak yang namanya verifikasi lapangan 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 maskimal karena ini berdampak pada kehidupan masyarkat. Dari proses pemunggutan bea perolehanhak atas tanah dan bangunan ini. prinsip keadilan ini harus dipegang dengan teguh bagi setiap perangkat. Jika tidak di terapkan dengan baik maka kekacauan dalam sistem perpajakan khususnya di kota malang. Timbulah ketidak pastian hukum pasti timbul juga ketidakadilan bagi wajib pajak itu sendiri.

Simpulan

Adanya verfikasi lapangan oleh pihak dinas pendapatan daerah kota malang untuk menetapkan besarnya bea perorelahan hak atas tanah dan bangunan:

1. Mengubah sistem pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari sistem self assessment menjadi official assessment sistem.
2. tidak berlandaskan peraturan perundang-undangan.
3. tidak ada kepastian hukum sehinga tidak mencermikan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

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

Lanny Kusumawati, 2005, **Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar**, Laros, Sidoarjo.

Maribot Pahala dan Siahaan, 2002, **Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan praktek**, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

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

Peter Mahmud Marzuki, 2011, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Tunggul Anshari Setia Negara, 2008, **Pengantar Hukum Pajak**, Bayumedia Publishing, Malang.

Y. Sri Pudyatmoko, 2006, **Pengantar Hukum Pajak**, Andi, Yogyakarta.