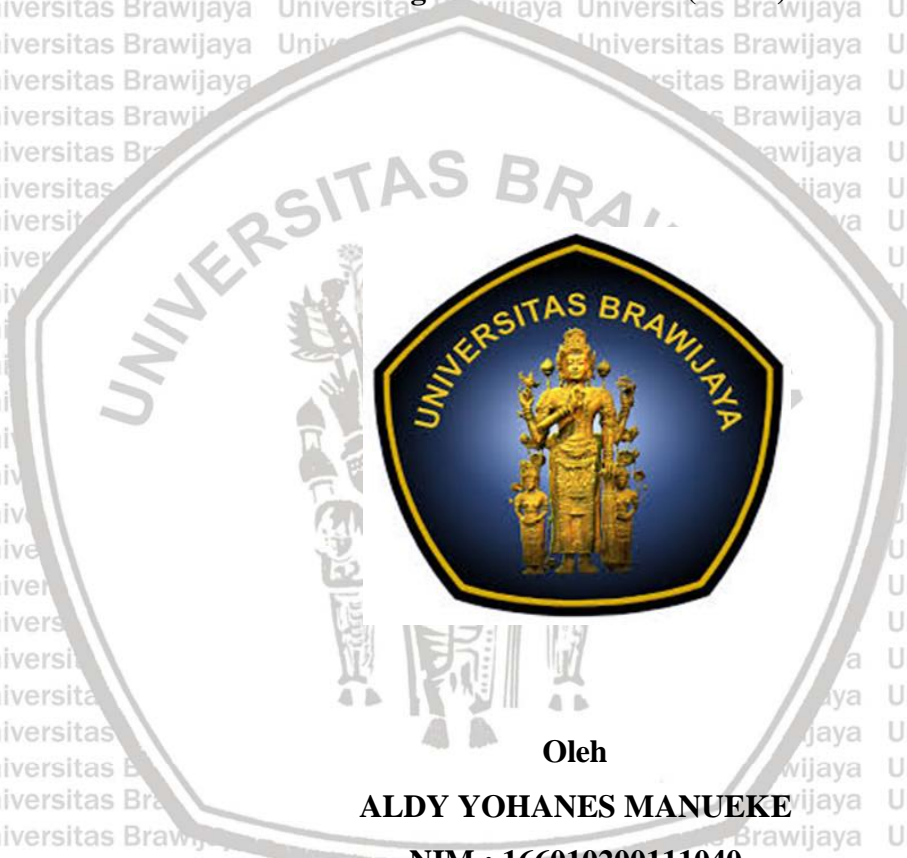


**TINJAUAN YURIDIS SISTEM SELF ASSESMENT PADA PERATURAN  
DAERAH KOTA MALANG NOMOR 15 TAHUN 2010 TENTANG BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENGENAI  
KEPASTIAN PERPAJAKAN**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar**

**Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**Oleh**

**ALDY YOHANES MANUEKE**

**NIM : 166010200111040**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2018**

## T E S I S

**TINJAUAN YURIDIS SISTEM *SELF ASSESMENT* PADA PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 15 TAHUN 2016 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENGENAI KEPASTIAN PERPAJAKAN**

Oleh :  
**ALDY YOHANES MANUEKE**  
Nim : 166010200111040

telah dipertahankan di depan majelis penguji  
pada tanggal 23 Juli 2018  
dan dinyatakan memenuhi syarat

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Kedua**

**Dr. Prija Djatmika, S.H. M.S.**  
Ketua

**Dr. Setyo Widagdo, S.H. M.Hum..**  
Anggota

**Malang,**

**Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya  
Dekan,**

**Ketua Program  
Magister Kenotariatan**

**Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.**  
Nip. 19620805 198802 1 001

**Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.**  
Nip. 19571021 198601 1 002

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ( UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70 )

Malang, 23 Juli 2018

Mahasiswa



Nama : ALDY YOHANES MANUEKE  
Nim : 166010200111040  
PS : Magister Kenotariatan  
PSIH UB

## RINGKASAN

Aldy Yohanes Manueke, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Program Pascasarjana Universitas Brawijaya, Juli 2018, **TINJAUAN YURIDIS SISTEM SELF ASSESMENT PADA PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 15 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENGENAI KEPASTIAN PERPAJAKAN**, Dr.

Prija Djatmika, S.H., MS. Dr. Setyo Widagdo, S.H., M.Hum.

Pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah digunakan sebagai sumber pendapatan daerah, yang merupakan implementasi dari otonomi daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Pemerintah Daerah Kota Malang dalam rangka implementasi pemungutan BPHTB oleh daerah sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah telah menetapkan dan mengundang Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Sejak 1 Januari 2011, pemungutan BPHTB menjadi kewenangan dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang disebut juga Dinas Pendapatan Kota Malang. Secara umum system self assessment memiliki pengertian bahwa pemerintah memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang tertuang. Dalam Pasal 32 Ayat (4) Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kata “perbedaan yang signifikan” dan “pemeriksaan sederhana dilapangan” mengandung arti bahwa, terdapat penilaian subjektif dari dispenda, mengingat tidak ada peraturan dibawahnya yang mengatur mengenai apa yang dimaksud dengan perbedaan yang signifikan dan pemeriksaan sederhana sesungguhnya terdapat ketidak jelasan dalam hukum, tentu saja hal ini mengakibatkan hukum menjadi tidak pasti. Karena system perpajakan BPHTB menggunakan system self assesment system dimana pejabat dispenda kota dapat mempermainkan tarif pajak. Begitupun sebaliknya para wajib pajak dapat memanfaatkan system ini dimana system tersebut membiarkan wajib pajak menentukan/membayar sendiri pajak BPHTB.

Rumusan permasalahan dalam tesis ini yaitu Bagaimana implementasi sistem self

assessment terhadap Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ? Apa Hambatan Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ? Apa system yang baik menggantikan Sistem Self Assesment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ? Kemudian metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif. Teori yang di pakai sebagai pisau analisis dalam tesis ini adalah Teori Kewenangan dan Teori Kepastian Hukum.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa implementasi sistem self assessment terhadap Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yaitu dalam pemeriksaan BPHTB dengan menggunakan Verlap system perpajakannya lebih cenderung ke official assessment sistem. Hambatan system self assessment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tantang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang tidak mencerminkan kepastian perpajakan yaitu, pada Pasal 32 ayat (4) tentang pemeriksaan sederhana tidak di atur dalam Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota, selanjutnya hambatan yang di temukan adalah perlawanan pasif dan perlawanan aktif wajib pajak. System hukum yang baik untuk menggantikan system self assesment adalah system official assessment karena melihat system hukum yang di terapkan dalam Perda tersebut lebih mengarah ke system official assessment. Dengan kemajuan teknologi pembayaran BPHTB menjadi online, tidak perlu lagi adanya verlap melainkan pemeriksaan sederhana di lapangan. Maka dari itu system yang sesuai dengan perkembangan zaman ialah system official assessment system.

## SUMMARY

Aldy Yohanes Manueke, Master of Notary, Faculty of Law, Graduate Program of Universitas Brawijaya, July 2018, **JURIDICAL REVIEW OF SELF ASSESMENT SYSTEM IN REGIONAL REGULATION OF THE CITY OF MALANG NUMBER 15 YEAR 2010 ABOUT ACQUISITION COST TO LAND AND BUILDING RIGHTS ACCORDING TO TAXATION SECURITY**. Dr. Prija Djatmika, S.H., MS. Dr. Setyo Widagdo, S.H., M.Hum.

Acquisition Cost to Land and Building Rights collection by the local government is used as a source of local revenue, which is the implementation of regional autonomy based on the Constitution Number 23 Years. 2014 About Local Government. Local Government of Malang City in the framework of implementation of Acquisition Cost to Land and Building Rights collection by region according to Constitution Number 28 Year 2009 about Local Taxes and Local Retribution have stipulated and enacted the Rules of Malang City Area Number 15 Years 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights.

Since January 1, 2011, the collection of Acquisition Cost to Land and Building Rights become the authority of the Regional Revenue Service of Malang City; also called the Revenue Service of Malang City.

In general, the self assessment system has the meaning that the government gives trust to the taxpayer to calculate, pay and self-report the amount of taxes, it is stated in Article 32 Paragraph (4) of the City Regulation Malang Number 15 Year 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights.

The word "significant difference" and "simple examination of the field" implies that there is subjective judgment of the Regional Revenue Service of Malang City, given that there is no subordinate rule governing what is meant by "significant differences" and "simple examination" is in fact a vagueness in the law, this resulted in the law becoming uncertain.

It is because the tax system about Acquisition Cost to Land and Building Rights using self-assessment system where officials of the Regional Revenue Service of Malang City can manipulate the tax rate. Vice versa the taxpayers can

take advantage of this system where the system allows taxpayers to determine / pay their own Acquisition Cost to Land and Building Rights.

The formulation of the problem in this thesis is how is the implementation of self-assessment system to Malang City Local Regulation Number 15 Year 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights?

What are the obstacles of Self Assessment System to Local Regulation of Malang Number 15 Year 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights?

What is a good system to replace Self Assessment System in Local Regulation of Malang City Number 15 Year 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights?

Then the research method used in writing this thesis is normative juridical research. The theory in use as a blade of analysis in this thesis is Authority Theory and Legal Certainty Theory. From the results of research with the above method, the authors obtain the answer to the existing problems that the implementation of self-assessment system against the Regulation of the City of Malang Number 15 of 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights is in the examination of Acquisition Cost to Land and Building Rights using field verification system. The taxation more likely to be the official assessment system.

Obstacles of self assessment system in Malang City Local Regulation Number 15 Year 2010 about Acquisition Cost to Land and Building Rights that does not reflect the certainty of taxation that is, in Article 32 paragraph (4) about simple examination is not regulated in Local Regulation and Mayor Regulation, further obstacles which is found is passive resistance and active resistance taxpayers.

A good legal system to replace the self-assessment system is the official assessment system because looking at the legal system applied in the law is more directed to the official assessment system. With the advance of Acquisition Cost to Land and Building Rights payment technology to be online, there is no need for field verification but simple check in field. Therefore the system in accordance with the times is the official system assessment system.

## KATA PENGANTAR

Segala puja dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat dan anugerah-Nya, sehingga penulis telah diberikan hikmat serta kemampuan untuk dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.

Penulisan Tesis ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS SISTEM SELF ASSESMENT PADA PERATURAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 15 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENGENAI KEPASTIAN PERPAJAKAN”**. Tesis ini ditulis untuk memenuhi syarat akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Dalam penulisan Tesis ini penulis menyadari bahwa sebagai mahasiswa yang memiliki keterbatasan, tentunya banyak mengalami hambatan dan tantangan, namun berkat ketekunan, Doa, dukungan dan motivasi serta bimbingan dari berbagai pihak, maka penulis dapat melalui semua hambatan dan tantangan yang dihadapi sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Untuk itu pada kesempatan ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih atas segala doa, dukungan dan motivasi serta bimbingan dari berbagai pihak. Penulis menyadari tanpa doa, dukungan dan motivasi yang telah diberikan kepada penulis, penulisan tesis ini tidak akan berjalan dengan baik untuk itu melalui tulisan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat :



1. Rektor Universitas Brawijaya Malang **Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., M.S.** yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di Universitas Brawijaya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang **Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.** yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang **Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum.** yang telah memberikan kesempatan kepada penulis menempuh pendidikan program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
4. Bapak **Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S.** selaku Dosen Pembimbing, yang juga telah tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
5. Bapak **Dr. Setyo Widagdo, S.H. M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing, yang juga telah tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
6. Bapak **Dr. Tunggul Anshari SN, S.H., M.Hum.** dan Ibu **Titiek Soeyati Soekesi, S.H., M.Kn.** selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun dalam penyempurnaan Tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang yang telah membekali ilmu selama perkuliahan;

8. Papa (**Dr. Ir. Jusuf Manueke. MP**) dan Mama (**Dr. Aldegonda Evangelin Pelealu. M.Hum**) yang telah senantiasa sabar, memberikan dukungan moril serta materil, dan yang selalu mendoakan serta memberikan semangat dalam menjalankan perkuliahan hingga terselesaikan Tesis ini
9. Istriku tercinta **Novita Margaretha Mangare. S.Pd** yang selalu bersama, bahkan dengan ketulusan hati mencintai, mendoakan serta memberikan dukungan motivasi dan dorongan semangat kepada penulis. Terima Kasih Sayang untuk semua kasih sayang, kesabaran, dan ketulusan cinta, Kiranya Tuhan Yesus selalu memberkati kehidupan keluarga kita.
10. Anakku Tersayang **Axelle Adelard Victor Manueke** dan **Alexander Lionel Emanuel Manueke** yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
11. Kakak (**Indra E. Manueke SP**) yang selalu memberikan dukungan moril maupun materil dan selalu mendoakan serta memberikan semangat dalam perkuliahan ini.
12. Papa (**Arie Recky Mangare**) dan Mama (**Femmy Manarisip**) yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan studi.
13. Kakak Keluarga Jacob Mangare (**Vano, Aprilia, Sheril, Gracio**) dan adik (**Melisa Mangare**) yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
14. Keluarga Besar **Forum Mahasiswa Sulawesi Utara di Malang (FORMAS)**

15. **Keluarga Besar Ikatan Mahasiswa Kenotariatan Kawanua Brawijaya**

(IMKKB)

16. **Keluarga Besar Guest House Mahasiswa Sulawesi Utara di Malang.**

17. **Sahabat seperjuangan penulis selama menempuh perkuliahan (Djorghy R.**

**A. Bahar, S.H., M.Kn, Zul Vical Mokoginta, S.H., M.Kn, Gianini**

**Mokoginta, S.H., M.H., M.Kn, Irwandy Samad, S.H., M.Kn, Kevin**

**G.Y. Ronoko, S.H. M.Kn, Taufik Latamu, S.H., M.Kn, Alsa Thalib,**

**S.H., M.Kn, Engeline Y.D.A.L. Polimpung, S.H.,M.Kn, Tirza Gobel,**

**S.H, Vindy Makakombo, S.H., M.H)** yang telah senantiasa menemani,

memberikan saran, diskusi, kritik, pengalaman serta saling memberikan

semangat dalam menyelesaikan Tesis.

18. **Sahabat-sahabat (Rainma, Nando, Varisky, Bill, Sandy, Jimmy, Jun)**

yang senantiasa menemani dan memberikan motivasi kepada penulis.

19. **Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan**

**Angkatan 2016 Kelas B** yang telah memberikan semangat dalam

menyelesaikan Tesis. Terima kasih atas kesetiakawanan dan persahabatan

selama ini telah terbina. Semoga di masa depan yang akan datang dapat

ditingkatkan kerja sama yang lebih baik.

20. **Semua pihak yang telah membantu penulis dalam proses penyelesaian**

penulisan tesis ini, baik secara langsung maupun secara tidak langsung

yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

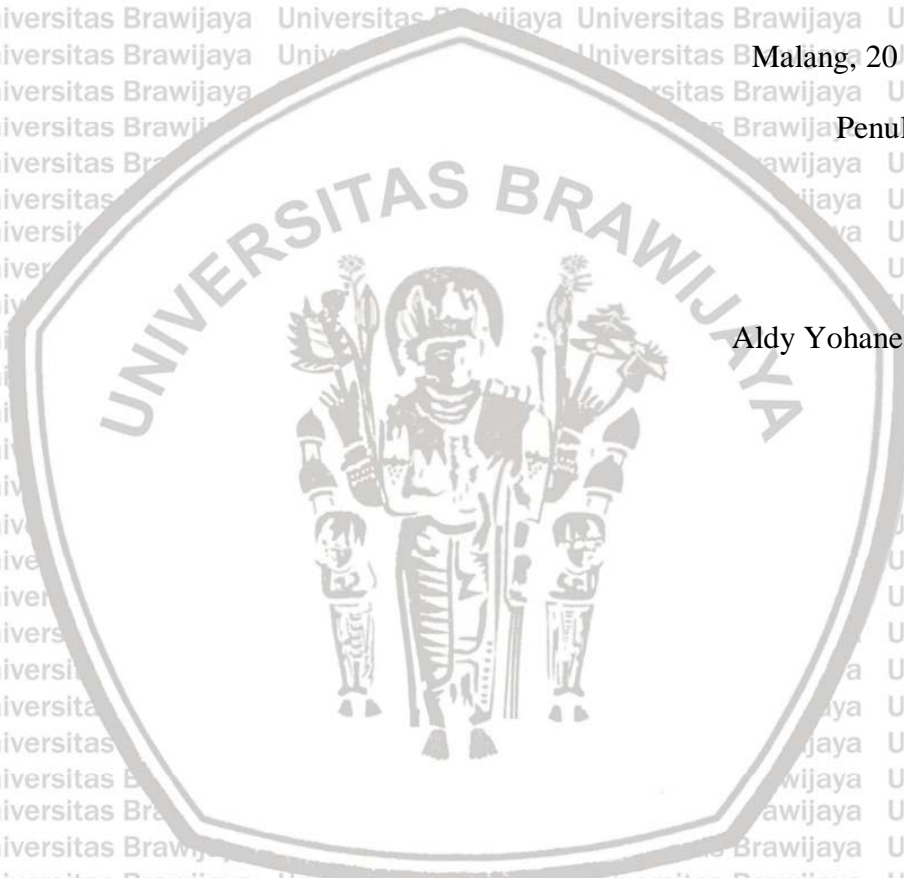
Penulis Sangat menyadari bahwa Tesis ini masih sangat jauh dari kesempurnaan untuk itu penulis dengan senang hati menerima kritik, serta saran yang postif demi perbaikan dikemudian hari.

Akhir kata penulis mohon maaf jika dalam proses pembuatan tesis ini terdapat kesalahan yang disengaja maupun tidak oleh penulis dan terima kasih untuk semuanya. Semoga Tuhan Yesus selalu memberkati kita semua.

Malang, 20 Juli 2018

Penulis,

Aldy Yohanes Manueke



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
----------------------------	---

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
--------------------------------	----

<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iii
---	-----

<b>RINGKASAN</b> .....	iv
------------------------	----

<b>SUMMARY</b> .....	vi
----------------------	----

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
-----------------------------	------

<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
-------------------------	------

### A. BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang .....	1
--------------------------	---

1.2 Rumusan Masalah .....	15
---------------------------	----

1.3 Tujuan Penelitian.....	15
----------------------------	----

1.4 Manfaat Penelitian .....	16
------------------------------	----

1.5 Orisinalitas Penelitian.....	17
----------------------------------	----

1.6 Kerangka Teoretik .....	18
-----------------------------	----

1.6.1 Teori Kewenangan.....	18
-----------------------------	----

1.6.2 Teori Kepastian Hukum.....	21
----------------------------------	----

1.7 Metode Penelitian .....	27
-----------------------------	----

1.7.1 Jenis Penelitian dan Pendekatan .....	27
---	----

1.7.2 Sumber Bahan Hukum.....	28
-------------------------------	----

1.7.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	29
---	----

1.7.4 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	29
--	----

1.8 Sistematika Penelitian .....	30
----------------------------------	----

### B. BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pemerintah Daerah .....	32
2.2 Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	37
2.3 Asas-asas Pemungutan Pajak.....	47
2.4 Sistem Pemungutan Pajak .....	49

### **C. BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

3.1 Implementasi Sistem Self Assessment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....	51
3.2 Hambatan Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....	86
3.3 Sistem Yang Baik Menggantikan Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	105

### **D. BAB VI PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	115
4.2 Saran .....	116

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	117
-----------------------------	-----

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) Pemerintahan Daerah adalah penyelenggara urusan pemerintah oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam system dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Pemerintah Daerah adalah Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah. Peraturan daerah (PERDA) adalah instrument aturan yang secara sah diberikan kepada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan di daerah. Kedudukan dan fungsi Perda berbeda antara yang satu dengan lainnya sejalan dengan system ketatanegaraan yang termuat dalam UUD/Konstitusi dan UU Pemerintahan Daerah. Perbedaan tersebut juga terjadi pada penataan materi muatan yang disebabkan karena luas dan sempitnya urusan yang ada pada pemerintah daerah. Salah satu urusan otonomi daerah adalah terkait perpajakan daerah.

Pajak adalah kontribusi wajib masyarakat kepada Negara yang tertuang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk

keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini sudah benar dan wajar dilakukan oleh setiap warga Negara dibelahan dunia manapun. Pajak harus dibentuk berdasarkan Undang-Undang karena amanat Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945.

Pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta Wajib Pajak (WP) untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan Negara dan pembangunan nasional.

Sesuai falsafah undang-undang perpajakan, membayar pajak bukan hanya kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga Negara yang ikut berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan Negara dan pembangunan nasional. Pajak merupakan kewajiban kenegaraan dan pengabdian peran aktif warga Negara dalam upaya pembiayaan pembangunan nasional. Kewajiban perpajakan setiap warga negara yang diatur dalam undang-undang perpajakan.

Jika pajak dikenakan pada harga barang atau jasa, maka disebut pajak tidak langsung. Tujuan perpajakan adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah. Salah satu penggunaan yang paling penting dari pajak untuk membiayai kepentingan publik, seperti penerangan jalan dan pembersihan jalan.

Karena barang dan jasa publik tidak memungkinkan non-pembayar untuk dikecualikan, atau mengizinkan pengecualian oleh konsumen tidak mungkin ada sebuah pasar barang atau jasa, sehingga mereka perlu disediakan oleh pemerintah atau lembaga pemerintah, yang cenderung untuk membiayai diri mereka sendiri terutama melalui pajak.



Ketika bicara pajak, setiap orang memiliki pendapat. Kutipan ini mencerminkan pendapat dari penulisnya; inklusi mereka disini bukan dukungan resmi dari sentimen yang di ungkapkan. “pajak adalah apa yang kita bayar untuk masyarakat beradab” -. Oliver Wendell Holmes, Jr, Hakim Agung AS., keterkaitan antara pajak dan pembangunan tidak hanya dapat dilihat dalam formula tersebut, sebab pajak dapat pula dipergunakan sebagai instrument untuk mencapai tujuan-tujuan yang letaknya di luar bidang keuangan Negara, fungsi yang demikian disebut fungsi regular.<sup>1</sup>

Pelaksanaan system perpajakan terus disempurnakan dengan memperhatikan asas keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Kesadaran Wajib Pajak terus ditingkatkan, prosedur perpajakan terus disempurnakan dan aparat pajak harus makin mampu dan bersih. Kebijakan pemerintah perlu diarahkan agar makin mendorong pendayagunaan dan pengembangan sumber daya manusia dan sumber daya alam. Merangsang kegiatan ekspor dan perekonomian pada umumnya, serta membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menegaskan bahwa Indonesia sebagai suatu Negara kesatuan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahannya di bagi atas daerah-daerah provinsi dan masing-masing daerah provinsi terdiri atas daerah-daerah kabupaten dan kota. Masing-masing daerah tersebut kemudian mempunyai hak dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan

<sup>1</sup>R.Santoso Barotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan 1, (Bandung : Rafika Aditama, 2003), Hlm. 2

pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat daerah, dan untuk itu daerah berhak mengenakan pungutan kepada masyarakat, baik berupa pungutan yang bersifat pajak daerah maupun retribusi daerah.

Dalam kenyataannya hasil penerimaan yang di peroleh dari pajak daerah dan retribusi daerah belum memadai dan hanya berperan kecil terhadap anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD), sehingga tidak jarang sebagian besar pengeluaran APBD di biayai dari sumber alokasi dana dari pusat, dan dana alokasi yang diperoleh dari pemerintah pusat tidak sepenuhnya dapat diharapkan menutup seluruh kebutuhan pengeluaran daerah berkaitan dengan pemberian kewenangan yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dalam rangka memenuhi pendapatan daerah yang diperoleh dari pajak dan retribusi tersebut maka perlu dilakukan perluasan basis pendapatan daerah disektor perpajakan dan memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut perluasan dalam bidang pajak daerah semakin ditingkatkan dan diperluas di beberapa sector ekonomi masyarakat, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis pajak baru yaitu pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Penggunaan uang pajak untuk pembangunan dapat dilihat secara nyata dalam bentuk berbagai macam fasilitas public seperti jalan, jembatan, rumah sakit, bahkan pepenggunaan uang pajak juga digunakan untuk keperluan kelestarian lingkungan hidup penanggulangan bencana, kelestarian budaya. Tidak ketinggalan juga soal penegakan hukum, pemilihan umum, subsidi pangan,

subsidy BBM, serta kelancaran pembangunan transportasi umum, kesemuanya menjadi urusan pemerintah yang memerlukan dana cukup besar.<sup>2</sup>

Dalam aturan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah yang telah disahkan dan diundangkan, mengatur perluasan terhadap beberapa jenis pajak yang masuk untuk daerah, yaitu PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, untuk selanjutnya disebut BPHTB, yang sebelumnya merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak daerah, tujuannya untuk meningkatkan penerimaan daerah dan harapannya dapat menutup seluruh kebutuhan pengeluaran daerah.

Dasar pemungutan BPHTB, dalam beberapa buku dinyatakan berkaitan erat dengan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3), yang menegaskan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar berupa papan dan lahan usaha, dan dalam hal memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut seseorang yang mempunyai hak adalah dijamin hak-haknya oleh Negara. Sudah sewajarnya pemilik hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Wirawan B. Ilyas, Manajemen Sengketa Dalam Pungutan Pajak, (Jakarta : Mitra Wacana Media, 2012), hlm.8

<sup>3</sup> Waluyo, *Perpajakan Indonesia* Buku 2 Edisi 9, (Jakarta : Salemba Empat, 2011), Hlm. 203-204

Hasil pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah digunakan sebagai sumber pendapatan daerah yang merupakan implementasi dari otonomi daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587).

Sejarah dasar hukum pajak BPHTB yaitu Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kemudian diubah menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah Dan Retribusi Daerah maka seluruh pajak daerah terkait dengan pajak BPHTB di serahkan ke Daerah. Pada saat itulah Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mulai diberlakukan.

Kota Malang adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Jawa Timur dan memiliki Banyak potensi yang dapat digali dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah. Dapat dilihat dari investor memasuki wilayah Kota Malang mulai dari pusat perbelanjaan, perumahan, lembaga pendidikan, sarana hiburan, angkutan kota dan lainnya. Yang dapat dilakukan dalam upaya meningkatkan pendapatan yaitu potensi pajak dan retribusi, badan usaha milik daerah serta sumber pendapatan asli daerah. Sumber pendapan hasil daerah yang paling potensial adalah pendapatan asli daerah, namun kendalanya adalah belum diketahui potensi rill, oleh kerena itu perlu dilakukan analisa potensi yang harus diawali dari pendataan yang benar, dari potensi yang ada oleh dinas terkait

hingga peneguran kepada investor atau subjek pajak untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pemerintah Daerah Kota Malang dalam rangka implementasi pemungutan BPHTB oleh daerah sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049), telah menetapkan dan mengundang Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 11) pada tanggal 31 desember 2010. Sejak 1 januari 2011, pemungutan BPHTB menjadi kewenangan dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang disebut juga Dinas Pendapatan Kota Malang.

Dasar pengenaan tarif dan cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan didalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 11), diatur dalam pasal 7 sampai dengan pasal 10.

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), nilai perolehan objek pajak ditentukan dari harga transaksi dalam jual beli. Nilai perolehan objek pajak dalam hal tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pewarisan, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan karena melaksanakan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, jual beli atas tanah, penggabungan usaha, pemekaran usaha, hadiah, harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang,

dalam hal penunjukan pembelian dalam lelang dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari pada NJOP PBB.<sup>4</sup>

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk hibah atau waris yang diperoleh atau yang dimiliki orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan langsung atau lurus satu derajat ke atas atau kebawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk kepada suami atau isteri, maka NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).<sup>5</sup>

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok BPHTB yang tertuang dengan cara NPOP dikurangi NPOPTKP kemudian dikalikan tarif BPHTB.

Pasal 32 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, menyatakan :

“apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh pemerintah daerah, maka dilakukan pemeriksaan sederhana dilapangan.”

Dari keseluruhan aturan di atas sesungguhnya, justru menimbulkan potensi untuk korupsi. Karena system perpajakan BPHTB menggunakan system

<sup>4</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, edisi XVII (Yogyakarta : Andi, 2013), Hlm. 362

<sup>5</sup> Mardiasmo, *Op.cit*, Hlm.363

self assesment system dimana pejabat dispenda kota dapat mempermainkan tariff pajak. Begitupun sebaliknya para wajib pajak dapat memanfaatkan system ini dimana system tersebut membiarkan wajib pajak menentukan/membayar sendiri pajak BPHTB.

System yang di terapkan dalam pengenaan BPHTB adalah menganut system self assessment. Secara umum system self assessment memiliki pengertian bahwa pemerintah memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang tertuang.

Klausul dalam Pasal 32 Ayat (4) Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menyatakan : “apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh pemerintah daerah.”

Kata “perbedaan yang signifikan” mengandung arti bahwa, terdapat penilaian subjektif dari dispenda, mengingat tidak ada peraturan dibawahnya yang mengatur mengenai apa yang dimaksud dengan pebedaan yang signifikan.

Berdasarkan pernyataan diatas maka, dapat disimpulkan bahwa terdapat atau tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada objek pajak yang dilaporkan dengan basis data pajak ditentukan oleh fiskus dari pemerintah daerah.

Basis data pajak ialah data atau nilai pajak bumi dan bangunan, inilah yang dijadikan acuan oleh fiskus. Dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dinyatakan cukup jelas.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di atas sesungguhnya terdapat ketidak jelasan dalam hukum, arti makna “perbedaan signifikan” dan “Pemeriksaan sederhana dilapangan” tidak di jelaskan dalam bab penjelasan Peraturan daerah tersebut, tentu saja hal ini mengakibatkan hukum menjadi tidak pasti.

Kepastian hukum adalah suatu kondisi atau keadaan yang muncul karena suatu peraturan yang telah dibuat dan di susun kemudian diundangkan secara pasti untuk mengatur secara jelas dan logis. Pengertian jelas tidak adanya kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan pengertian logis yaitu suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif Hukum yang pasti adalah hukum yang tidak bertentangan atau berbenturan dengan norma lainnya, atau tidak kabur atau tidak kosong.

Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai element yang mutlak ada setiap saat, tetapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.



Terkait peraturan yang lemah, yang tidak memberikan kepastian hukum pada Pasal 32 Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010

Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, terkait kaburnya makna “perbedaan yang signifikan” dan “pemeriksaan sederhana dilapangan” hal ini tentunya menimbulkan peluang korupsi pejabat dispenda dan memunculkan pejabat-pejabat yang berwenang menerima gratifikasi yang bertujuan tercapainya tujuan negosiasi yang menguntungkan, begitu pula dengan masyarakat dapat mempermainkan tarif pajak.

Klausul dalam Pasal 32 Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang menyatakan: “apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh pemerintah daerah.” Kata “perbedaan yang signifikan” mengandung arti bahwa, seperti diketahui bersama terdapat penilaian subjektif dari fiskus, apakah yang dimaksud dengan perbedaan yang signifikan itu lebih rendah dari nilai objek pajak kena pajak atau lebih tinggi dari harga transaksi, mengingat tidak ada peraturan dibawahnya yang mengatur mengenai apa yang dimaksud dengan perbedaan yang signifikan.

Didalam Peraturan Walikota Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tatacara Penelitian Dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah tidak dapat dijelaskan terkait kata “perbedaan yang signifikan” dalam peraturan tersebut.

Berdasarkan pernyataan diatas maka dapat disimpulkan bahwa terdapat atau tidak terdapat perbedaan yang signifikan pada objek pajak yang dilaporkan dengan basis data pajak ditentukan oleh pemerintah daerah.

Basis data pajak ialah data atau nilai pajak bumi dan bangunan, inilah yang dijadikan acuan oleh fiskus. Dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan dinyatakan cukup jelas. Sesungguhnya hal ini merupakan ketidakjelasan dalam hukum, dimana tidak diatur penjelasan makna perbedaan yang signifikan.

Suatu hukum yang baik setidaknya harus memenuhi tiga hal pokok yang sangat prinsip yang hendak dicapai yaitu: Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan.

Setelah dilihat dan ditelaah dari ketiga sisi yang menunjang sebagai landasan yang mencapai tujuan hukum yang diharapkan. Maka jelas ketiga hal tersebut berhubungan erat agar menjadikan hukum, baik dalam artian formil yang sempit maupun dalam arti materi yang luas, sebagai pedoman perilaku dalam setiap perbuatan hukum baik oleh para subjek hukum yang bersangkutan maupun oleh aparaturnya penegakan hukum yang resmi diberi tugas dan kewenangan oleh undang-undang untuk menjamin berfungsinya norma-norma hukum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Tetapi jika ketiga hal tersebut dikaitkan dengan kenyataan yang ada dalam kenyataannya sering sekali antara kepastian hukum terjadi benturan dengan kemanfaatan, atau antara keadilan dan kepastian hukum, antara keadilan dan kemanfaatan.

Pajak memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena fungsinya. Secara umum pajak memiliki dua fungsi, yaitu fungsi anggaran dan fungsi mengatur.

Pajak memiliki dua fungsi yaitu ;

1. Fungsi Budgetair/Finansial yaitu sebagai alat (sumber) untuk memasukan uang sebanyak-banyaknya ke kas Negara dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran Negara yaitu pengeluaran rutin dan pembangunan.<sup>6</sup>
2. Fungsi regulend/ mengatur yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur baik masyarakat baik dibidang ekonomi, social maupun politik dengan tujuan tertentu.

Pelaksanaan pembangunan didaerah sangat bergantung dari pendapatan asli daerah serta pengolaan daerah itu sendiri. hadirnya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) membawa perubahan yang begitu besar bagi pelaksanaan pembangunan daerah. Secara tegas undang-undang ini memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat.

Upaya pemerintah untuk membangun harus ditingkatkan dengan melakukan pembinaan dan pengarahan kepada segenap masyarakat sehingga dapat terwujud tujuan dari pembangunan itu sendiri, disamping peran serta masyarakat sehingga dapat terwujud tujuan dari pembangunan itu sendiri, disamping peran serta masyarakat untuk mendukung kelancaran proses pembangunan. Untuk melaksanakan pembangunan dan bekesinambungan maka daerah /kota lebih dituntut untuk dapat menggali seoptimal mungkin

<sup>6</sup>Tony Marsyahrul, Pengantar Perpajakan, (Grasindo, Jakarta, 2005), Hlm.2

keuangannya, seperti ; pajak, retribusi atau pungutan yang merupakan sumber-sumber pendapatan aslidaerah, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Pajak yang sudah dipungut oleh Negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Pajak merupakan sumber utama penerimaan Negara. Tanpa pajak sebagian besar kegiatan Negara sulit untuk dapat dilaksanakan. Begitupun dengan daerah seiring dengan berlakunya otonomi daerah, maka daerah juga memiliki tanggung jawab sendiri untuk mengelola perpajakannya. Penggunaan uang pajak meliputi mulai dari belanja pegawai sampai dengan pembiayaan berbagai proyek pembangunan.

Pengenaan pajak daerah harus dibuat memenuhi unsure kepastian hukum, yakni peraturan pajak yang tidak kabur, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta dalam peraturan pengenaan pajak.

Berdasarkan latarbelakang diatas, banyak sekali ketidakpastian dalam mekanisme pajak daerah. Dapat disimpulkan terdapat permasalahan hukum normatif, penulis mengambil salah satu contoh isu hukum normatif dalam penelitian tesis ini, yakni pada Pasal 32 Ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam kaitannya dengan mekanisme system perpajakan didaerah.

Berdasarkan latarbelakang hal-hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk menyusun penelitian dengan judul “ **Tinjauan Yuridis Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Mengenai Kepastian Perpajakan**”.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Perumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Bagaimana implementasi penerapan sistem self assessment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan?
2. Apa Hambatan Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ?
3. Apa system yang baik untuk menggantikan system self assesmen pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan mengenai kepastian perpajakan ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memahami implementasi penerapan sistem self assessment Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

2. Untuk memahami dan menganalisis hambatan system self assessment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

3. Untuk menganalisis system apa yang baik digunakan menggantikan system self assesment Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan mengenai kepastian perpajakan.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Teoritis : Penelitian ini dapat menambah wawasan penulis atau peneliti serta pembaca, dalam memahami penerapan sistem self assessment khususnya mengenai pengenaan pajak daerah berbasis kepastian hukum.

Manfaat Praktis :

1. Bagi Pemerintah : Daerah memberikan manfaat berupa informasi, kepada praktisi hukum khususnya pemerintah daerah terkait dengan bagaimana mekanisme penerapan pajak berbasis pada kepastian hukum.
2. Bagi Masyarakat : memberikan manfaat kepada masyarakat yaitu berupa edukasi serta pemahaman mengenai pengenaan pajak berbasis kepada kepastian hukum.

### 1.5 Orisinalitas Penelitian

Dalam penelitian tesis ini ditemukan beberapa judul yang terdahulu memiliki kesamaan dalam hal judul maupun tema “**Tinjauan Yuridis Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah (Perda) Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Mengenai Kepastian Perpajakan**”.

No.	Judul Penelitian Dan Nama Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi
1.	Tesis “ <b>Sistem Pemungutan Pajak Daerah Dalam Era Otonomi Daerah Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah di Kabupaten Kuningan</b> ” Suci Apriliani Eka Putri, NIM 118412041, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pasundan Bandung, Tahun 2013.	Membahas tentang pajak daerah pada umumnya	Membahas tentang sistem Pemungutan pajak daerah Kabupaten Kuningan dihubungkan dengan PAD	Membantu peneliti dalam menganalisis penelitian yang sedang peneliti teliti.
2.	Tesis- “ <b>Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang</b> ” Ferdiko, 1520123040, Tahun 2017.	Membahas Tentang Peraturan Daerah dan Pajak Daerah Terkait dengan BPHTB	Membahas tentang Perda Kota Padang dikaitkan dengan sistem pemungutan BPHTB	Membantu peneliti dalam menganalisis penelitian yang sedang peneliti teliti.

Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggung jawabkan secara akademis.

## 1.6 Kerangka Teori

### 1.6.1 Teori Kewenangan

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kata wewenang disamakan dengan kata kewenangan, yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang/badan lain.<sup>7</sup>

Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.<sup>8</sup>

Menurut Bagir Manan wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.<sup>9</sup>

Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara.

Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum

<sup>7</sup> Kamal Hidjaz, Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia, (Pustaka Refleksi: Makasa, 2010), hal 35.

<sup>8</sup> Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013). hal 71.

<sup>9</sup> Nurmayani, Hukum Administrasi Daerah. (Universitas Lampung Bandar Lampung, 2009). hal 26.



administrasi negara.<sup>10</sup> F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek mengemukakan bahwa ada dua cara pemerintah yaitu yang pertama Atribusi berkenaan dengan cara penyerahan wewenang yang baru. Selanjutnya yang kedua delegasi menyakut pelimpahan wewenang yang ada (organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada orang lain, jadi selalu didahului oleh atribusi). Kedua cara organ pemerintah dijadikan dasar atau teori menganalisis kewenangan dari aparatur Negara dalam menjalankan kewenangannya.

Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.<sup>11</sup> Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang.<sup>12</sup> Kita harus membedakan antara kewenangan (authority, gezag) dengan wewenang (competence, bevoegheid). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtsbevoegdheden).

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (bestuur), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang

<sup>10</sup> Ridwan HR. Op.Cit. hlm. 99.

<sup>11</sup> Prajudi Atmosudirdjo, Hukum Administrasi Negara (Ghalia Indonesia : Jakarta). Hlm 78

<sup>12</sup> Ateng Syafrudin, Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV,( Bandung, Universitas Parahyangan, 2000), hlm. 22

adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>13</sup>

Pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah:

*“Bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer”.* (wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik).<sup>14</sup>

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, maka

kesimpulan bahwa kewenangan (authority) memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang (competence). Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

Kewenangan yang dimiliki oleh organ (institusi) pemerintahan dalam melakukan perbuatan nyata (riil), mengadakan pengaturan atau mengeluarkan keputusan selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh dari konstitusi secara atribusi, delegasi, maupun mandat. Suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi (UUD). Pada kewenangan delegasi, harus

<sup>13</sup> Indroharto, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 65

<sup>14</sup> Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, (Bandung: Alumni, 2004), hlm.4

ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain.

Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).

Berdasarkan definisi kewenangan menurut para ahli diatas, penulis berpendapat bahwa kewenangan merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seorang pejabat atau institusi yang beritindak menjalankan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **1.6.2 Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum adalah suatu kondisi atau keadaan yang muncul karena suatu peraturan yang telah dibuat dan disusun kemudian di undangkan secara pasti untuk mengatur secara jelas dan logis. Pengertian jelas tidak adanya keaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan pengertian logis yaitu suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum juga merupakan tujuan dari setiap undang-undang. Kepastian hukum akan tercapai apabila kata dan kalimat undang-undang tersusun sedemikian jelasnya sehingga tidak menimbulkan penefsiran yang berbeda-beda.

Kepastian hukum memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum. Penegakan

hukum itu sendiri merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yang lebih lanjut diartikan bahwa “kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.<sup>15</sup> Untuk adanya suatu kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan pengaturan secara jelas diatur dengan undang-undang pemerintahan daerah.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dalam Bab VII tentang Penyelenggaraan Pemerintah Daerah, Bagian Kedua tentang Asas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, pada Pasal 58, menyebutkan :

“Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, dalam menyelenggaraan Pemerintahan Negara yang terdiri atas” :

- a. Kepastian Hukum;
- b. Tertib Penyelenggaraan Negara;
- c. Kepentingan Umum;
- d. Keterbukaan;
- e. Proposionalitas;
- f. Profesionalitas;
- g. Akuntabel;
- h. Efisiensi;

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, , Mengenal Hukum Sebuah Pengantar, (Liberty, Yogyakarta, 1999), hal.

- i. Efektivitas; dan
- j. Keadilan.

Asas penyelenggaraan pemerintahan daerah tersebut, salah satunya yang penting adalah mengenai kepastian hukum. Dalam Penjelasan dari Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, pada Pasal 58 huruf a, disebutkan :

*“Yang dimaksud dengan “Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara”.*

Asas dalam negara hukum dalam perundangan tersebut yaitu kepastian hukum dapat dipahami dari dua pengertian, yaitu pertama, kepastian hukum dari penyelenggaraan negara, berdasarkan asas legalitas, kepatutan dan keadilan. kedua, kepastian hukum dalam suatu aturan (kepastian norma) agar tidak menimbulkan kabur (tidak jelas) atau konflik norma.

Kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas (legaliteit) dimaknai oleh Sudargo Gautama dari dua sisi, yakni :

1. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.

2. Dari sisi negara, yaitu setiap tindakan negara harus berdasarkan hukum.

Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara.<sup>16</sup>

Hukum di negara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.<sup>17</sup> Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.<sup>18</sup> Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

<sup>16</sup> Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, (Liberty, Yogyakarta, 1973) hlm. 9

<sup>17</sup> E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, (PT.Penerbit Balai Buku Ichtiar, Jakarta,1959) hlm. 26

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 25

Pendapat dari Indroharto, bahwa kepastian hukum mengharuskan hukum objektif yang berlaku untuk setiap orang tersebut harus jelas dan ditaati. Disini ditekankan bahwa kepastian hukum juga menyangkut kepastian norma hukum.

Kepastian norma hukum ini harus diciptakan oleh pembentuk peraturan perundang-undangan dengan berdasarkan asas legalitas, kepatutan, dan keadilan.<sup>19</sup> Kepastian hukum dalam perundang-undangan mengandung pengertian dalam hal substansi hukum dan dalam norma hukum agar perundang-undangan yang dibuat berkeadilan dan bermanfaat.

Menurut Theo Huijibers, tujuan politik hukum bukan hanya menjamin keadilan, melainkan juga menciptakan ketentraman hidup dan memelihara kepastian hukum. Artinya, kepastian hukum bukan merupakan tujuan (politik) hukum, melainkan merupakan sesuatu yang harus ada apabila keadilan dan ketentraman hendak diciptakan. Indikator adanya kepastian hukum di suatu Negara sendiri adalah adanya perundang-undangan yang jelas dan perundang-undangan tersebut diterapkan dengan baik oleh hakim maupun petugas hukum lainnya.<sup>20</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang sifatnya umum membuat individu itu mengetahui apa perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua sebuah bentuk keamanan hukum bagi individu-individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan

<sup>19</sup> Indroharto, Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984) hlm. 212-213

<sup>20</sup> Abdul Rachmad Budiono, Pengantar Ilmu Hukum, (Bayu Media Publishing, Malang, 2005), hlm.

hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>21</sup>

Kepastian hukum ini diperlukan untuk memberikan kepastian, ketentraman dan ketertiban didalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut :

- a) Adanya paksaan dari sisi luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b) Sifat undang-undang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum mempunyai arti bahwa setiap perbuatan mempunyai akibat hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya. Asas kepastian hukum, ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-raguan, kebingungan, harus jelas, dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak ambigu.

Ketentuan-ketentuan pajak yang dapat ditafsirkan ganda akan menimbulkan celah-celah (Loopholes) yang dapat dimanfaatkan oleh para penyelundup pajak.<sup>22</sup>

Tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjaminnya kepastian, arti kepastian hukum disini adalah adanya melegalkan kepastian hak dan kewajiban sebagaimana dalam asas dalam negara hukum yang menggunakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara. Pada dasarnya kepastian hukum adalah suatu asas yang mengutamakan landasan peraturan

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>22</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, Ilmu Hukum Pajak, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 56



perundang-undangan kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara.

Penulis sependapat dengan Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa pada dasarnya apa yang disebut dengan asas hukum adalah dasar-dasar umum yang terkandung dalam peraturan hukum, dan dasar-dasar umum tersebut adalah merupakan sesuatu yang mengandung nilai-nilai etis yang berkeadilan. Pandangan para ahli di atas, dalam membentuk undang-undang suatu aturan harus jelas dalam norma atau norma hukum berdasarkan atas kepastian hukum, berpedoman pada asas legalitas, kepatutan, dan keadilan, serta ditekankan agar setiap aturan hukum tidak bermasalah baik dalam konteks norma kabur ataupun konflik norma.

## **1.7 Metode Penelitian**

### **1.7.1 Jenis Penelitian dan Pendekatan**

Penyusunan Tesis ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (normative legal research) disebut demikian dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.<sup>23</sup> Yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>24</sup> Penelitian ini adalah penelitian hukum (legal research) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan

<sup>23</sup> Bambang Waluyo, Metode Penelitian Hukum, (Sinar Grafika, Jakarta, 1996). hlm: 13

<sup>24</sup> Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Malang Bayu Media Publishing, 2006), Hlm., 295

legislasi dan regulasi.<sup>25</sup> Sedangkan pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan yang ada.<sup>26</sup>

### 1.7.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587)
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049)
4. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Malang Tahun 2010 Nomor B Seri 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Malang Nomor 11)

Bahan hukum primer yang digunakan adalah bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas. Bahan hukum sekunder bermanfaat untuk memberikan kepada peneliti semacam petunjuk ke arah mana peneliti melangkah.

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Prenada Media Group, Jakaerta, 2011), hlm. 97

<sup>26</sup> Ibid., hlm.137

Bahan hukum sekunder yang digunakan ialah bersumber dari karya ilmiah berupa:

1. Buku-buku teks dan
2. Makalah-makalah hasil seminar hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
3. Teori-teori Hukum
4. Asas-asas hukum

### **1.7.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan hukum primer maupun sekunder yang diperoleh dari penelitian hukum, akan di inventarisasi dan di identifikasi untuk selanjutnya dipergunakan dalam menganalisis permasalahan yang ada dengan menggunakan interpretasi. Sistematisasi juga dilakukan terhadap doktrin-doktrin yang berkembang dalam hukum pertanahan, hukum pajak, dan hukum peraturan daerah. Langkah-langkah ini mempermudah pengkajian dari permasalahan penelitian.

### **1.7.4 Analisis Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara deskriptif dan permasalahan yang ada di cari penyelesaiannya dengan merujuk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku serta bantuan pendapat para ahli, kemudian dikaitkan dengan hasil penelitian yang diperoleh. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi peraturan perundang-undangan yang dihubungkan dengan undang-undang lain atau dengan keseluruhan system hukum. Karena terbentuknya suatu undang-undang pada hakikatnya merupakan

bagian dari keseluruhan system perundang-undangan yang berlaku dan tidak mungkin suatu undang-undang berdiri sendiri tanpa terikat dengan peraturan lain.

### 1.8 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi dari penulisan ini, maka rangkaian sistematika penulisan tersusun dalam 4 (empat) bab adalah sebagai berikut :

#### BAB I : Pendahuluan

Pendahuluan yang berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan

#### BAB II : Kajian Pustaka

Pada bab ini penulis akan membahas teori-teori dan kajian-kajian umum terkait pokok bahasan yakni penerapan system self assessment pada Peraturan Daerah (PERDA) Berbasis Kepastian Perpajakan.

#### BAB III : Pembahasan

Pada bab ini penulis akan menguraikan analisis hasil dari permasalahan yang akan dikaji oleh peneliti.

#### BAB IV : Penutup

Merupakan penutup dari penyusunan penelitian yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis mengenai Peraturan Daerah (PERDA) Berbasis Kepastian Perpajakan.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah merupakan salah satu alat dalam sistem penyelenggaraan pemerintahan. Pemerintah daerah ini merujuk pada otoritas administratif di suatu daerah yang lebih kecil dari sebuah negara dimana negara Indonesia merupakan sebuah negara yang wilayahnya terbagi atas daerah-daerah Provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah Kabupaten dan daerah Kota. Setiap daerah provinsi, daerah kabupaten, dan daerah kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang.

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Kesatuan menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintah, dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah. Pemberian kewenangan otonomi Kepala Daerah yang terdiri dari daerah provinsi dan daerah kabupaten dan kota yaitu daerah provinsi diberikan kewenangan secara terbatas yang meliputi kewenangan yang tidak atau belum dilaksanakan oleh daerah kabupaten dan daerah kota. Melalui otonomi diharapkan daerah akan mandiri dalam menentukan seluruh kegiatannya dan pemerintahan pusat diharapkan mampu memainkan perannya dalam membuka peluang memajukan daerah dengan melakukan identifikasi potensi sumber-sumber pendapatannya dan mampu menetapkan belanja daerah secara ekonomi wajar, efisien, efektif termasuk kemampuan perangkat daerah meningkatkan kinerja

mempertanggungjawabkan kepada pemerintah atasannya maupun kepada masyarakat.<sup>33</sup>

Otonomi yang bertanggungjawab yang dimaksud berupa perwujudan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi pemberian hak dan kewenangan kepala daerah dalam wujud tugas dan kewajiban yang harus dipikul oleh daerah dalam mencapai tujuan pemberian otonomi, berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin baik, pengembangan kehidupan demokrasi, keadilan, dan pemerataan serta pemeliharaan hubungan yang serasi antara pusat dan daerah serta antar daerah dalam rangka menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Pemerintah daerah merupakan kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Sedangkan Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut The Liang Gie, Pemerintah Daerah adalah satuan-satuan organisasi pemerintah yang berwenang untuk menyelenggarakan segenap

<sup>33</sup> HAW Widjaja. Penyelenggaraan Otonomi di Indonesia. (Jakarta: Raja Grafindo Persada: 2013). hlm.7.

kepentingan setempat dari sekelompok yang mendiami suatu wilayah yang dipimpin oleh kepala pemerintahan daerah.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, berbunyi: "Pemerintah Daerah adalah kepala daerah

sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom." Menurut Pasal 1

ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2005 tentang

Pemilihan, Pengesahan, Pengangkatan, dan Pemberhentian Kepala Daerah dan

Wakil Kepala Daerah adalah gubernur dan wakil gubernur untuk provinsi, bupati

dan wakil bupati untuk kabupaten serta walikota dan wakil walikota untuk kota,

Guna lebih memahami tentang pemerintah daerah berikut ini diuraikan tentang

tugas dan kewenangan pemerintah daerah serta hak dan kewajiban pemerintah

daerah, yaitu sebagai berikut:

a. Tugas dan Kewenangan Pemerintah Daerah Tugas Pemerintah Daerah

menurut ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Kepala

Daerah mempunyai tugas diantaranya:

1) memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi

kewenangan daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-

undangan dan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;

2) memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat;

3) menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang RPJPD dan

rancangan Perda RPJMD kepada DPRD untuk dibahas bersama

DPRD, serta menyusun dan menetapkan RKPD



- 4) menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, rancangan Perda tentang perubahan APBD, rancangan Perda tentang pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama;
- 5) mewakili daerahnya didalam dan diluar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 6) mengusulkan pengangkatan wakil kepala daerah; dan
- 7) melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wewenang Pemerintah Daerah menurut ketentuan Pasal 65 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Kepala Daerah mempunyai wewenang diantaranya:

- 1) mengajukan rancangan Perda;
- 2) menetapkan Perda yang telah mendapatkan persetujuan bersama DPRD;
- 3) menetapkan Perkada keputusan kepala daerah;
- 4) mengambil tindakan tertentu dalam keadaan mendesak yang sangat dibutuhkan oleh daerah dan/atau masyarakat;
- 5) melaksanakan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Hak dan Kewajiban Pemerintah Daerah pada saat pemerintah daerah menyelenggarakan fungsi-fungsi pemerintahan, terutama dalam penyelenggaraan otonomi, daerah dibekali hak dan kewajiban tertentu. Hak

dan kewajiban tersebut diwujudkan dalam rencana kerja pemerintah daerah dan dijabarkan dalam bentuk pendapatan, belanja, dan pembiayaan daerah yang dikelola dalam sistem pengelolaan keuangan daerah. Hak Pemerintah Daerah menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Kepala Daerah mempunyai hak diantaranya:

- 1) mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya;
- 2) memilih pemimpin daerah;
- 3) mengelola aparatur daerah;
- 4) mengelola kekayaan daerah;
- 5) memungut pajak daerah dan retribusi daerah;
- 6) mendapatkan bagi hasil dari pengelolaan sumber daya alam dan sumber daya lainnya yang berada didaerah;
- 7) mendapatkan sumber-sumber pendapatan lain yang sah; dan
- 8) mendapatkan hak lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk hak keuangan yang meliputi gaji pokok, tunjangan jabatan dan tunjangan lain, serta hak protokoler.

Disamping hak-hak tersebut diatas, menurut pasal 67 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 daerah juga dibebani beberapa kewajiban yaitu:

- 1) memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) menaati seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 3) mengembangkan kehidupan demokrasi;

- 4) menjaga etika dan norma dalam pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah;
- 5) menerapkan prinsip tata pemerintahan yang bersih dan baik;
- 6) melaksanakan program strategis nasional; dan
- 7) menjalin hubungan kerja dengan seluruh instansi vertikal di daerah dan semua perangkat daerah.

## 2.2 Pajak Beperolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dalam pengertian pajak terdapat berbagai ragam mengenai definisi pajak di kalangan sarjana ahli bidang perpajakan. Adapun definisi pajak menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Penjelasan “dapat dikaksakan” artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, walaupun atas pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa timbal balik tertentu. Hal ini

berbeda dengan retribusi, dimana jasa timbal balik dapat langsung dirasakan atau dapat ditunjuk oleh pembayar retribusi.<sup>34</sup>

Adapun pengertian lain menurut Prof. Dr. P.J.A. Andriani, pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang tertuang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>35</sup>

Menurut Prof. Dr. MJH. Smeets, pajak adalah prestasi pemerintah yang tertuang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>36</sup>

Dari berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang terdapat pada pengertian pajak antara lain :

1. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas undang-undang serta aturan pelaksanaannya
2. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sector swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sector negara (pemungut pajak/ administrator pajak)

<sup>34</sup> Ida Zuraída dan L.Y. Hari Sih Advianto, Penagihan Pajak Pusat Dan Pajak Daerah. (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011), Hlm. 3

<sup>35</sup> R. Santoso Brotodihardjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, (Bandung : PT Refika Aditama, 2008), hlm.2

<sup>36</sup> Bohari, Pengantar Hukum Pajak, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006), Hlm.24

3. Pemungutan pajak diperuntukan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan
4. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak
5. Selain fungsi budgeter (anggaran) yaitu fungsi mengisi Kas Negara/ Anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan social (fungsi mengatur/ regulatif).<sup>37</sup>

Dalam penyelenggaraan suatu pemerintahan, negara berkewajiban untuk menjaga kepentingan rakyatnya baik dalam bidang pertahanan dan keamanan negara, kesejahteraan rakyat, maupun dalam bidang pendidikan. Dalam memenuhi kepentingan tersebut, negara membutuhkan dana yang dipungut dari rakyat dan hasilnya digunakan untuk rakyat juga. Dana ini disebut dengan pajak. Pajak merupakan salah satu pembiayaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pajak juga dapat diartikan sebagai suatu alat yang digunakan pemerintah dalam mencapai tujuan mendapatkan penerimaan yang berasal dari masyarakat, guna membiayai pengeluaran-pengeluaran dalam rangka mensejahterakan masyarakat.

Dalam pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 bahwa: Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah

<sup>37</sup> Thomas Sumarsan, Perpajakan Indonesia, (Jakarta Barat : PT Indeks, 2013), hlm. 4-5

yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Secara umum, pajak merupakan iuran wajib anggota masyarakat kepada negara karena undang-undang, dan atas pembayaran tersebut pemerintah tidak memberikan balas jasa yang langsung. Dalam konteks desentralisasi, maka munculah yang disebut dengan pajak pusat dan pajak daerah. Pembagian ini berdasarkan klasifikasi menurut wewenang pemungutnya, yaitu pajak pusat dipungut oleh pemerintah pusat, dan pajak daerah dipungut oleh daerah. Untuk Indonesia saat ini, pajak daerah ini dibagi menjadi pajak propinsi dan pajak kabupaten/kota. Kewenangan memungut pajak daerah ini sejalan dengan dikembalikannya wewenang kepada daerah untuk melaksanakan urusan pemerintahannya dalam penyelenggaraan otonomi.

Didalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan jenis-jenis pajak daerah, yaitu:

Jenis pajak kabupaten/kota terdiri atas;

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;

- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan; Dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Perubahan mendasar dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terbaru ini yaitu diteruskannya kewenangan untuk mengatur, memungut dan mengadministrasikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada daerah kabupaten/kota sebagai pajak daerah.

Selain merupakan pendapatan daerah yang digunakan untuk pembangunan, pajak memiliki fungsi-fungsi seperti yang akan dijelaskan dibawah ini terdapat adanya dua fungsi pajak, uraian mengenai kedua fungsi pajak tersebut adalah :

#### 1. Fungsi Budgetaire (Anggaran)

Pajak merupakan satu alat (sumber) untuk memasukkan uang ke kas Negara dan daerah sebanyak-banyaknya yang nantinya akan dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran rutin Negara dan daerah. Contoh:

- Dana yang dikumpulkan dari hasil pajak, digunakan pemerintah untuk membangun fasilitas-fasilitas umum.

#### 2. Fungsi Regulered (Mengatur)

Pajak adalah suatu alat untuk mencapai tujuan tertentu yang sifatnya mengatur dalam bidang sosial, politik, ekonomi, budaya dan lain sebagainya yang sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang ditentukan oleh pemerintah pusat dan daerah. Contoh:

- Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras
- Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif
- Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia

Ciri-ciri pajak daerah yang dikemukakan adalah :

- a. Pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah.
- b. Penyerahan dilakukan berdasarkan Undang-Undang.
- c. Pajak daerah dipungut oleh daerah berdasarkan kekuatan Undang-undang atau peraturan hukum lainnya.
- d. Hasil pemungutan pajak daerah digunakan untuk membiayai penyelenggaraan daerah sebagai badan hukum politik

Kesimpulan dari kedua jenis fungsi pajak diatas dapat dipahami atau dimengerti bahwa fungsi budgetair pajak dikaitkan dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) umumnya dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) pada khususnya dimaksudkan untuk mengisi kas negara / daerah sebanyak-banyaknya dalam rangka membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan pemerintah pusat / daerah.

Seperti dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah bahwa diharapkan dengan adanya undang-



undang ini bahwa pajak dapat memberikan tambahan bagi pendapatan daerah untuk menghindari ketergantungan kepada pemerintah pusat.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dan selanjutnya di sebut pajak. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 41, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Undang-Undang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah disahkan membawa dampak tidak berlakunya lagi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, sejak tanggal 1 januari 2011, sebagai bunyi pasal 185, sebagai berikut :

Pasal 180 angka 6

“Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3987) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukan undang-undang ini.”

Pasal 185 :

“undang-undang ini berlaku mulai tanggal 1 januari 2010”

Filosofi utama yang melandasi adanya pajak karena peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan Negara dengan cara pengenaan pajak. Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan termasuk dalam pengenaan pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis Pajak yang awalnya dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat. BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat sebagai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas suatu Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.

Prinsip Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan self assessment system .
2. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari perhimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pendapatan pajak yang terutang sampai dengan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan saat penyeterannya.

a) Besarnya NPOPTKP (nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,-(enam puluh juta rupiah), sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 8 ayat 1 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

b) Besarnya NPOPTKP (nilai perolehan pajak tidak kena pajak) atas waris atau hibah wasiat untuk orang memiliki hubungan keluarga

dalam garis keturunan lurus atau hubungan darah langsung dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/isteri ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana diatur dalam pasal 8 ayat 2 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

c) Besarnya tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Sesuai ketentuan pasal 9 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

d) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terutang dipungut diwilayah daerah, dan pemungutannya menjadi wewenang Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 4 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

e) Dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, diatur dengan keberatan banding, sebagaimana ketentuan pasal 19 sampai dengan pasal 22 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

f) Dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diatur pula tentang pengurangan dan keringanan pajak.

g) Dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diatur tentang pengembalian kelebihan pembayaran sebagaimana diatur dalam pasal 25 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan pasal 3 ayat 1 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pendapatan yang diperoleh dalam perseroan atau dalam badan hukum lain. Pemisahan mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah serta pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, di luar pelepasan hak.<sup>38</sup>

Pelaksanaan perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, pemasukan yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, penukaran usaha, dan hadiah pada umumnya dilakukan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang oleh seseorang atau badan hukum dilaksanakan oleh pejabat lelang, putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap perolehan haknya dilaksanakan oleh hakim yang mengadili.

Wajib pajak atas besar perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Besaran pokok bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang di hitung dengan cara mengalikan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

<sup>38</sup> Pasal 3 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan.

dengan dasar pengenaan pajak yaitu nilai perolehan objek pajak (NPOP) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP).

Saat terutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah, adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk waris adalah sejak seseorang meninggal dunia dan selanjutnya menurunkan waris kepada ahli waris dan tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah untuk putusan hakim sejak tanggal terbitnya surat keputusan pemberian hak adalah untuk pemberian hak baru atastanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak sejak tanggal terbitnya surat hak.

Pajak BPHTB menurut penulis disini adalah pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh para pihak apakah itu jual beli, hibah, dan sebagainya yang berkaitan dengan tanah dan bangunan.

#### **2.4 Asas-asas Pemungutan Pajak**

Asas-asas Pemungutan Pajak. Asas-asas pemungutan pajak yang telah dituliskan oleh Adam Smith yang dikenal dengan nama Wealth of Nations yang dinamai The Four Maxims adalah:

##### **1. Equality**

Pembebanan pajak di antara subjek pajak hendaknya seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya di

bawah perlindungan pemerintah. Dalam hal equality ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara sesama Wajib Pajak. Dalam keadaan yang sama Wajib Pajak harus diperlakukan sama dan dalam keadaan berbeda Wajib Pajak harus diperlakukan berbeda.

## 2. Certainty

Pajak yang dibayar oleh Wajib Pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi (not arbitrary). Dalam asas ini kepastian hukum yang diutamakan adalah mengenai subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, dan ketentuan mengenai pembayarannya.

## 3. Convenience of Payment

Pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi Wajib Pajak, yaitu pada saat sedekat-dekatnya dengan saat diterimanya penghasilan/keuntungan yang dikenakan pajak.

## 4. Economic of Collections

Pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat (seefisien) mungkin, jangan sampai biaya pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan pajak itu sendiri.

Karena tidak ada artinya pemungutan pajak kalau biaya yang dikeluarkan lebih besar dari penerimaan pajak yang akan diperoleh. Sedangkan asas pemungutan pajak adalah:

### 1. Asas Domisili (asas tempat tinggal)

Pemungutan pajak dikenakan berdasarkan domisili/tempat tinggal wajib pajak yang bersangkutan.

### 2. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

### 3. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara. Misalnya pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan pada setiap orang yang bukan berkebangsaan Indonesia yang bertempat tinggal di Indonesia. Asas ini berlaku bagi Wajib Pajak Luar Negeri.

## 2.5 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dibagi tiga sebagai berikut :

### 1. Sistem Official Assesment

System ini merupakan system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang tertuang. Ciri-ciri official assessment system adalah sebagai berikut :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak tertuang berada pada fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

### 2. System Self Assesment

System ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung,

memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

### 3. Sistem Withholding

System ini merupakan system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.





## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Implementasi Penerapan Sistem Self Assessment Pada Peraturan Daerah

##### **Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Sejarah perpajakan yaitu pada mulanya pajak merupakan suatu upeti (pemberian secara cuma-cuma) namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada seorang raja atau penguasa. Saat itu, rakyat memberikan upetinya kepada raja atau penguasa berbentuk natura berupa padi, ternak, atau hasil tanaman lainnya seperti pisang, kelapa, dan lain-lain. Pemberian yang dilakukan rakyat saat itu digunakan untuk keperluan atau kepentingan raja atau penguasa setempat dan tidak ada imbalan atau prestasi yang dikembalikan kepada rakyat karena memang sifatnya hanya untuk kepentingan sepihak dan seolah-olah ada tekanan secara psikologis karena kedudukan raja yang lebih tinggi status sosialnya dibandingkan rakyat.

Dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan raja saja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri. Artinya pemberian kepada rakyat atau penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk menjaga keamanan rakyat, memelihara jalan, membangun saluran air, membangun sarana sosial lainnya, serta kepentingan umum lainnya.

Perkembangan dalam masyarakat mengubah sifat upeti (pemberian) yang semula dilakukan cuma-cuma dan sifatnya memaksa tersebut, yang kemudian

dibuat suatu aturan-aturan yang lebih baik agar sifatnya yang memaksa tetap ada, namun unsur keadilan lebih diperhatikan. Untuk memenuhi unsur keadilan inilah maka rakyat diikutsertakan dalam membuat aturan-aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan dikembalikan juga hasilnya untuk kepentingan rakyat sendiri.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. 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).

Tujuan pembentukan Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana telah pernah dilaksanakan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.

Dasar Hukum pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan terdapat dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kemudian diubah menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah Dan Retribusi Daerah maka seluruh pajak daerah terkait dengan pajak BPHTB di serahkan ke Daerah. Pada saat itulah Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mulai diberlakukan.

Dalam ketentuan pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Hal tersebut berlaku secara limitative dalam artian ketentuan mengenai pemungutan yang dilakukan oleh negara haruslah berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku.ketentuan tersebut merupakan sebuah hal yang positif agar negara tidak sewenang-wenang membebaskan pungutan baik itu berupa pajak atau pungutan lain yang bersifat memaksa kepada warganya tanpa diatur dengan undang-undang sebagai sebuah perwujudan negara hukum.<sup>66</sup>

Pelaksanaan otonomi daerah tiap-tiap daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah diberikan kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, kewenangan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Perlu diperhatikan bahwa salah satu prinsip pemungutan pajak daerah adalah ‘*ei ciency principle*’ yang menekankan bahwa pendapatan yang dapat

<sup>66</sup> Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), Hlm.8

dipungut dari suatu pajak daerah seyogyanya lebih besar dari biaya yang dikeluarkan untuk pemungutan.<sup>67</sup>

Hukum pajak mengatur hubungan antara pemerintah (fiskus) selaku pemungut pajak dengan wajib pajak. Hukum pajak dibedakan menjadi :

1. Hukum pajak materil, memuat norma-norma yang menerangkan keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenakan pajak (objek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subjek), berapa besar pajak yang dikenakan segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Sebagai contoh : Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Hukum pajak formal, memuat bentuk dan tata cara untuk mewujudkan hukum materil menjadi kenyataan, hukum pajak formal ini memuat antara lain :
  - a. Tata cara penetapan utang pajak
  - b. Hak-hak fiskus untuk mengawasi wajib pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang dapat menimbulkan utang pajak.
  - c. Kewajiban wajib pajak sebagai contoh penyenggaraan pembukuan pencatatan, dan hak-hak wajib pajak dapat mengajukan keberatan dan banding.

<sup>67</sup> Paojan Mas'ud Sutanto, Perpajakan Indonesia Teori dan Aplikasi, (Jakarta : Mitra Wacana Media, 2014), hlm. 231

Dengan diberlakukannya suatu undang-undang maka secara hukum telah memiliki legalitas yang menjamin suatu negara atau tindakan pemerintah dalam pemungutan pajak adalah sah secara hukum. Demikian dalam penerapan pemungutan BPHTB yang juga merupakan salah satu pendapatan negara yang bersumber dari pajak juga harus didasarkan atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang sah dalam arti peraturan perundang-undangan tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak yang dianut Indonesia sejak tahun 1984, di mana Wajib Pajak diberi kepercayaan dan tanggung jawab untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar, dengan mempergunakan sarana yang telah ditentukan untuk keperluan tersebut sedangkan fiskus berperan pasif. Dalam penggunaan sistem ini Wajib Pajak dianggap mampu menghitung pajak, mampu memahami undang-undang perpajakan yang sedang berlaku, dan mempunyai kejujuran yang tinggi, serta menyadari arti pentingnya membayar pajak dan fiskus disini sebagai aparat pengawas.

Perubahan Undang-undang Pajak BPHTB dari yang pertama dari kewenangan pemerintah pusat dan sekarang menjadi kewenangan pemerintah daerah tetap berpegang pada prinsip perpajakan yang dianut secara universal yaitu keadilan, kemudahan/ efisiensi administrasi dan produktivitas penerimaan negara dan tetap mempertahankan sistem self assessment.

Sistem perpajakan di dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah menggunakan

sistem self assessment dimana wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajak dan fiskus sebagai pengawas, namun kenyataannya dalam peraturan tersebut fiskus berperan aktif.

Pasal 32 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010

Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah :

*“apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh Pemerintah daerah maka dilakukan pemeriksaan sederhana dilapangan.”*

Maksud dari pemeriksaan sederhana dilapangan seperti apa dalam Pasal 32 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ? sedangkan didalam penjelasan dikatakan jelas, kemudian aturan di bawahnya mengenai pemeriksaan sederhana ini dalam Peraturan Walikota tidak diatur. Hal ini yang menimbulkan berbagai penafsiran tentang pemeriksaan dilapangan untuk itu diperlukannya kepastian hukum.

Pertama-tama perlu diketahui mekanisme pembayaran pajak sampai dengan pemeriksaan pajak dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dasarnya permulaan lahirnya peristiwa hukum dalam pajak BPHTB adalah pada saat adanya peralihan hak, sehingga menimbulkan kewajiban untuk membayar pajak. Objek pajak dari BPHTB terdapat dalam Peraturan Darerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah di pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) yaitu :

Perolehan hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1), meliputi :

a. Pemindahan hak karena:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat
5. Waris
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
8. Penunjukan pembeli dalam lelang
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
10. Penggabungan usaha
11. Peleburan usaha
12. Pemekaran usaha
13. hadiah

b. Pemberian hak baru karena :

1. Kelanjutan pelepasan hak ; atau
2. Diluar pelepasan hak

Hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1), terdiri dari :

a. Hak milik

b. Hak guna usaha

c. Hak guna bangunan

- d. Hak pakai
- e. Hak milik atas satuan rumah susun
- f. Hak pengelolaan

Tanah memiliki fungsi yang sangat besar bagi kehidupan manusia sebagai tempat tinggal, lahan usaha, dan tempat investasi yang sangat menguntungkan.

Tetapi bagi yang memperoleh hak atas tanah masyarakat memberikan kontribusi kepada negara dengan membayar pajak BPHTB.

Mengenai objek pajak yang tidak dikenakan pajak Bae Perolehan hak atas tanah dan bangunan terdapat didalam pasal 4 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yaitu :

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan timbal balik
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan dari organisasi tersebut
- d. Orang pribadi atau badan karena konvensi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah



Untuk penyelenggaraan pemerintahan dan untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum yang dimaksud tanah atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditunjukkan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah dan bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit, jalan umum, dan lain-lain.

Subjek pajak dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat didalam pasal 5 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Waib Pajak dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan terdapat dalam pasal 6 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Subjek pajak disini adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dan dikenakan kewajiban membayar pajak kemudian selanjutnya bisa disebut wajib pajak.

Dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah NPOP (nilai perolehan objek pajak). Nilai Perolehan Objek Pajak yang dimaksud terdapat didalam pasal 7 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yaitu :

- a. Jual beli adalah harga transaksi
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar

- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar
- e. Wasiat adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang

Jika NJOP (nilai jual objek pajak) sebagai mana yang dimaksud dalam tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP (nilai jual objek pajak) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB (nilai jual objek pajak pajak bumi dan bangunan).

Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagai mana yang dimaksudkan diatas belum ditetapkan saat tertuang Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan, Maka NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat dikeluarkan oleh instansi terkait dan bersifat hanya untuk sementara.

Kemudian menurut Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Pembayaran Bea Perolehan Hak

Atas Tanah dan Bangunan dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP yang dibagi menjadi 3 (tiga) dasar yaitu :

- a. Harga transaksi, yaitu : jual-beli, penunjukan pembeli dalam lelang
- b. Nilai pasar, yaitu : tukar-menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, pengabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha
- c. NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB

Menurut Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Besarnya NPOPTKP (nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak) ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal NPOP hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri NPOPTKP (nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak) di tetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Tarif Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah 5% (lima persen).

Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tertuang dihitung dengan cara mengalikan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Dan Bangunan, dengan dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu NPOP (nilai perolehan objek pajak), setelah itu dikurangi dengan NPOPTKP (nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak).

Contoh perhitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan :

1. Wajib Pajak Rainma membeli tanah dan bangunan dengan :
 

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp.100.000.000
Nilai Perolehan Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>Rp. 60.000.000 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. 40.000.000
Pajak yang tertuang 5% x Rp.40.000.000	: Rp. 2.000.000
  
2. Wajib pajak Vical membeli tanah dan bangunan dengan :
 

Nilai Perolehan Objek Pajak	: Rp. 50.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	: <u>Rp. 60.000.000 (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	: Rp. -
Pajak yang tertuang 5% x Rp. -	: Rp. 0

Menurut pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan saat tertuangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan untuk:

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta

- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke instansi dibidang pertanahan
- f. Pemesukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- j. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani akta
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud diatas. Pajak tertuang adalah pajak yang terutang selama 5 (lima) tahun terakhir harus sudah dilunasi saat terjadinya perolehan hak. Didalam jual beli yang dimaksud sejak tanggal dibuat dan di tanda tanganinya akta yaitu pada saat tanggal dan ditanda tanganinya akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tempat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertuang adalah wilayah daerah yang meliputi letak tanah dan bangunan. Tempat pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dibayar di Dinas Pendapatan Daerah atau Bank Presepsi yang di tunjuk. Penunjukan bank presepsi didasarkan pada perjanjian kerja sama antara walikota dengan pemimpin bank presepsi.

Tata cara pembayara Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada prinsipnya menganut system self assessment. Self assessment artinya wajib pajak wajib membayar pajak yang tertuang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Setiap wajib pajak wajib mengisi SSPD BPHTB. SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas benar dan lengkap serta di tanda tangani oleh wajib pajak. SSPD BPHTB wajib disampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah. SSPD digunakan untuk melakukan pembayaran/ penyetoran BPHTB yang tertuang dan sekaligus berfungsi sebagai SPTPD.

BPHTB yang tertuang wajib dibayar oleh wajib pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB. SSPD BPHTB sebagai mana dimaksud terdiri dari 6 rangkap yaitu :

- a. Lembar ke-1, untuk wajib pajak
- b. Lembar ke-2, untuk PPAT/PPAT Sementara/ kantor lelang sebagai arisp
- c. Lembar ke-3, untuk kantor pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran

- d. Lembar ke-4, untuk Dinas Pendapatan Daerah sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
- e. Lembar ke-5, untuk bank yang ditunjuk/ bendahara penerimaan sebagai arsip
- f. Lembar ke-6, untuk bank yang ditunjuk/ bendahara penerimaan sebagai laporan kepada Dinas Pendapatan Daerah

Formulir SSPD BPHTB disediakan di PPAT/ PPAT Sementara, Kantor Lelang, Dinas Pendapatan Daerah, dan tempat lain yang ditunjuk Walikota. Wajib pajak/ kuasa wajib pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD BPHTB lembar ke-1, SSPD BPHTB lembar ke-2, SSPD lembar ke-3.

SSPD BPHTB lembar ke-2 disimpan PPAT/ kantor lelang sebagai arsip. SSPD BPHTB lembar ke-3 disampaikan wajib pajak kepada kepala kantor pertanahan, SSPD lembar ke-4 disampaikan kepada Dinas Pendapatan Daerah, SSPD BPHTB lembar ke-5 disimpan Tempat Pembayaran/ bendahara penerimaan sebagai arsip, dan SSPD BPHTB lembar ke-6 disampaikan oleh Tempat Pembayaran kepada Dinas Pendapatan Daerah.

Untuk BPHTB yang seharusnya terutang nihil maka wajib pajak tetap mengisi SSPD BPHTB dengan keterangan nihil. SSPD BPHTB nihil cukup diketahui oleh PPAT/ PPAT Sementara/ kantor lelang/ pejabat lelang/ pejabat pertanahan. SSPD BPHTB nihil lembar ke-4 dan lembar ke-6 disampaikan oleh wajib pajak kepada dinas pendapatan daerah.

Penyampaian SSPD BPHTB kepada dinas pendapatan daerah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran. Tanggal

jatuh tempo pembayaran dan penyetoran pajak yang tertuang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat tertuangnya BPHTB. Dalam hal tanggal jatuh tempo pembayaran bertepatan dengan hari libur termasuk hari sabtu atau hari libur nasional maka pembayaran dapat dilakukan pada hari berikutnya.

Saldo Penerimaan BPHTB pada :

a. TP dipindah bukukan ke bank presepsi setiap hari jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari jumat adalah hari libur

b. Bank presepsi dipindah bukukan ke kas daerah setiap hari rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari rabu adalah hari libur

Tempat Pembayaran yang selanjutnya disebut TP adalah bank umum yang ditunjuk oleh walikota untuk menerima pembayaran BPHTB dan memindah bukukan ke bank presepsi. Tempat Pembayaran dan Bank Presepsi yang terlambat memindah bukukan saldo penerimaan BPHTB dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar per mil per bulan dari saldo penerimaan BPHTB yang terlambat dipindah bukukan.

Dalam hal BPHTB yang tertuang diterima oleh bendahara penerimaan pada Dinas Pendapatan Daerah maka bendahara wajib menyetorkan hasil penerimaan BPHTB ke kas daerah setiap hari kerja atau hari kerja berikutnya apabila hari kerja berkenaan adalah hari libur.

Kewajiban Tempat Pembayaran atau Bank Presepsi dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut pasal 19 yaitu :



- a. Menerima SSPD BPHTB dari wajib pajak dan melalui pihak lain setelah mendapatkan surat kuasa dari wajib pajak
- b. Memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB
- c. Mengembalikan SSPD BPHTB yang pengisiannya tidak lengkap
- d. Menandatangani SSPD BPHTB yang telah lengkap pengisiannya
- e. Menerima pembayaran BPHTB dari wajib pajak atau melalui pihak lain setelah mendapatkan surat kuasa dari wajib pajak
- f. Mengarsip SSPD BPHTB lembar ke-5
- g. Menyusun laporan mingguan penerimaan (LMP) BPHTB per minggu.

Tempat Pembayaran atau Bank Presepsi wajib menyampaikan laporan penerimaan mingguan (LMP) BPHTB sebagaimana dimaksud kepada walikota dengan tembusan kepala dinas pendapatan daerah selambat-lambatnya hari jumat atau hari kerja apabila hari jumat adalah hari libur.

Kepala Dinas Pendapatan Daerah atas nama Walikota memberikan peringatan kepada Tempat Pembayaran atau Bank Presepsi yang melanggar ketentuan. Apabila peringatan yang dimaksud telah diberikan sampai dengan 3 (tiga) kali dan belum juga di tindak lanjuti, Kepala Dinas Pendapatan Daerah atas nama Walikota meninjau ulang penunjukan Tempat Pembayaran dan Bank Presepsi.

Pengawasan Tempat Pembayaran dan Bank Presepsi dalam pengelolaan penerimaan BPHTB dilakukan oleh kepala dinas pendapatan daerah bersama pimpinan Tempat Pembayaran dan Bank Presepsi sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mengenai Standar Pelayanan Publik Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yaitu Persyaratan Pelayanan Pajak BPHTB :

1. Wajib Pajak membawa

- 1) Foto Copy AJB / Bukti Peralihan Lainnya
- 2) Foto Copy Sertifikat / Bukti Kepemilikan Lainnya
- 3) Foto Copy KTP
- 4) Foto Copy Pelunasan PBB 5 Tahun Terakhir
- 5) Foto Copy SPPT PBB tahun berjalan
- 6) Foto Copy SSP PPh atau SKB(surat keterangan bebas) PPh final / surat keterangan ahli waris
- 7) SSPD BPHTB
- 8) Surat Kuasa dari wajib pajak (dalam hal dikuasakan)
- 9) Foto Copy indentitas kuasa wajib pajak (dalam hal dikuasakan)
- 10) Dokumen pendukung lain yang dii perlukan

2. Formulir SSPD BPHTB

- 1) Wajib mengambil formulir di Notaris/ PPAT atau kecamatan

2) Notaris dan atau PPAT mengambil di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang

3. Besarnya tarif/ biaya pelayanan dan cara pembayaran

1) Tidak dipungut biaya dalam pengurusan BPHTB

2) Besarnya biaya pajak BPHTB sesuai dengan yang tertera di SSPD BPHTB

4. Lama waktu penyelesaian pelayanan

1) Pengambilan formulir 5 menit

2) Pembayaran 5 sampai dengan 10 menit

3) Penelitian berkas 5 sampai dengan 10 menit

4) Verifikasi lapangan 2 hari

5) Validasi 1 hari

6) Selesai tanpa verlap 3 hari kerja

7) Selesai dengan memerlukan verlap 7 hari kerja

5. Prosedur pengajuan penyelesaian pelayanan

1) Mengambil dan mengisi formulir permohonan

2) Wajib pajak menandatangani formulir yang sudah diisi lengkap sedangkan Notaris/ PPAT meneliti dan

menandatangani

3) Membayar biaya pajak BPHTB

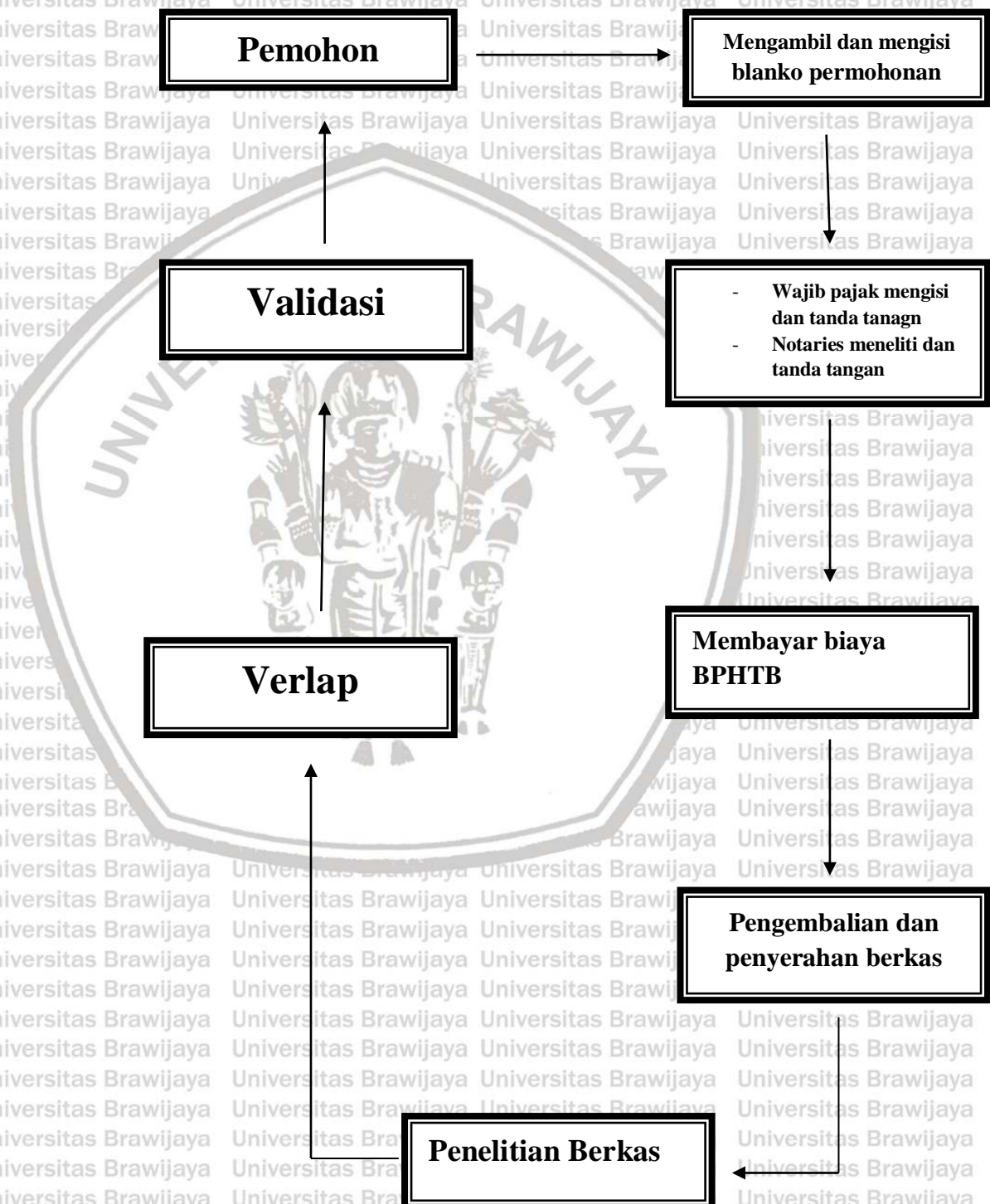
4) Pengembalian/ penyerahan berkas

5) Penelitian berkas

6) Verifikasi lapangan

7) Validasi

## 8) Alur / prosedur pelayanan



Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilarang diborongkan. Setiap wajib pajak wajib membayar pajak sesuai yang tertuang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak (self assessment) berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian dan pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk wajib melakukan kegiatan penelitian atas SSPD yang disampaikan wajib pajak. Apabila terdapat pajak yang terutang tidak terdapat pajak bumi dan bangunan selama 5 (lima) tahun terakhir maka wajib pajak harus melunasi terlebih dahulu pajak terutangnya. Penelitian dalam BPHTB yang harus dilakukan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tarif dan NPOTKTP harus sesuai dengan yang ditetapkan
- b. Pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan data basis pajak
- c. Tidak terdapat pajak terutang PBB selama 5 (lima) tahun terakhir

Kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk berwenang untuk melakukan pemeriksaan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Wajib pajak atau pihak-pihak yang terkait yang diperiksa wajib :

- a. Memperlihatkan dokumen yang berhubungan dengan objek pajak
- b. Memberikan keterangan yang diperlukan

Setelah dilakukan pemeriksaan sebagaimana yang dimaksud diatas dengan membandingkan laporan wajib pajak dengan basis data yang dimiliki oleh

pemerintah daerah diterbitkan SKPDKB, SKPDLB, dan SKPDN. Apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh pemerintah daerah maka dilakukan pemeriksaan sederhana dilapangan.

Menurut Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tujuan penelitian BPHTB memberikan pelayanan kepada wajib pajak sebagai upaya preventive untuk mencegah adanya penggunaan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)/ NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang diisikan dalam SSPD BPHTB dengan basis data pajak bumi dan bangunan serta meneliti kebenaran perhitungan pajak.

Dinas pendapatan daerah melakukan penelitian SSPD BPHTB yang telah dibayar yang disampaikan oleh wajib pajak atau kuasanya. Dalam hal SSPD BPHTB Nihil, penelitian SSPD BPHTB dilakukan setelah SSPD BPHTB ditandatangani oleh PPAT/ PPAT Sementara/ Pejabat Kantor Lelang/ Pejabat Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Penyampaian SSPD BPHTB oleh wajib pajak atau kuasanya untuk penelitian SSPD BPHTB dilakukan dengan menggunakan formulir penyampaian SSPD BPHTB.

Dinas Pendapatan Daerah setelah menerima SSPD BPHTB menindak lanjutidangan :

- a. Mecocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy utang pemberitahuan pajak

terutang (SPPT) atau surat tanda terima setoran (STTS) atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan.

- b. Mencocokkan NJOP bumi dan bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi dan bangunan per meter persegi pada basis data pajak bumi dan bangunan.
- c. Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar.
- d. Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang telah dibayar termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.
- e. Meneliti bukti pelunasan atas pajak bumi dan bangunan yang terutang selama 5 (lima) tahun terakhir
- f. Meneliti dokumen yang berhubungan dengan objek pajak yang meliputi antara lain sertifikat objek pajak atau akta

Apabila diperlukan penelitian dapat dilanjutkan dengan penelitian dilapangan SSPD, hasil dari penelitian lapangan SSPD dituangkan dalam Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSPD. Kemudian apabila berdasarkan hasil penelitian SSPD atau Penelitian Lapangan SSPD ternyata BPHTB yang telah dibayar oleh wajib pajak lebih kecil dari BPHTB yang harus dibayar maka wajib pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut.

Terhadap SSPD BPHTB yang telah di teliti masih dapat diterbitkan :

- a. SKPDKB apabila berdasarkan pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah BPHTB terutang kurang bayar
- b. SKPDKBT apabila ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkan SKPDKB
- c. STPD apabila pajak yang terutang tidak dibayar atau wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda atau bunga.

Dalam penelitian BPHTB dilanjutkan dengan penelitian lapangan SSPD, jangka waktu penelitian BPHTB paling lama 7 (tujuh) hari kerja yang dihitung sejak tanggal Surat Perintah Penelitian Lapangan SSPD sampai dengan tanggal laporan hasil penelitian lapangan SSPD.

Menurut Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tujuan pemeriksaan BPHTB dalam pasal 8 yaitu :

1. Walikota berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dalam melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah
2. Dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota menunjuk kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah untuk melaksanakan pemeriksaan BPHTB
3. Pelaksanaan pemeriksaan BPHTB sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam rangka menjalankan fungsi



pengawasan terhadap wajib pajak yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak

4. Wajib pajak yang diperiksa wajib :

- a. Memperlihatkan dan/ atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang
- b. Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan
- c. Memberikan keterangan yang diperlukan

Pemeriksaan BPHTB wajib dilakukan dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran. Pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB diajukan oleh wajib pajak berdasarkan keputusan keberatan, putusan banding, putusan peninjauan kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB, tidak perlu dilakukan pemeriksaan.

Pemeriksaan BPHTB dapat dilakukan dalam hal :

- a. Wajib pajak mengajukan keberatan
- b. Terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi

Pemeriksaan BPHTB dilaksanakan oleh pemeriksa atau tim pemeriksa. Tim pemeriksa terdiri dari seorang supervisor, seorang ketua tim dan seorang atau lebih anggota tim yang ditetapkan dengan keputusan walikota atas usulan dari kepala dinas pendapatan daerah. Penugasan pemeriksa ditetapkan dengan surat

perintah pemeriksaan BPHTB yang ditanda tangani oleh kepala dinas pendapatan daerah.

Penggantian pemeriksa atau perubahan tim pemeriksa kepala dinas pendapatan daerah tidak perlu memperbarui surat perintah pemeriksaan BPHTB

tetapi harus menerbitkan surat tugas. Dalam pemeriksaan BPHTB, pemeriksa

BPHTB :

- a. Menghimpun data, keterangan atau bukti yang diperlukan dalam perhitungan BPHTB
- b. Meneliti dan mengolah data keterangan atau bukti sebagai mana dimaksud pada huruf a
- c. Meneliti kebenaran pembayaran BPHTB yang dilaporkan oleh wajib pajak
- d. Melakukan perhitungan BPHTB berdasarkan hasil penelitian dan pengolahan data, keterangan atau bukti sebagaimana dimaksud pada huruf b
- e. Membandingkan data dan hasil perhitungan BPHTB berdasarkan hasil pemeriksaan BPHTB dengan data dan perhitungan BPHTB berdasarkan SSPD BPHTB, Surat Ketetapan BPHTB atau keterangan wajib pajak
- f. Menghitung selisih antara data dan pembayaran BPHTB berdasarkan hasil pemeriksaan BPHTB dengan data pembayaran BPHTB berdasarkan SSPD BPHTB, surat ketetapan BPHTB atau keterangan wajib pajak

Dalam rangka pemeriksaan BPHTB kepada wajib pajak disampaikan surat pemberitahuan pemeriksaan BPHTB. Pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan pemeriksaan kantor dan dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan data, keterangan atau bukti yang tidak terdapat di Dinas Pendapatan Daerah.

Pemeriksaan Lapangan dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan yang ditanda tangani oleh kepala dinas pendapatan daerah. Apabila diperlukan pemeriksaan lapangan dapat dilakukan oleh tenaga ahli dari luar dinas pendapatan daerah yang ditunjuk oleh walikota.

Untuk kepentingan pemeriksaan BPHTB, dapat dilakukan pemanggilan kepada wajib pajak atau kuasanya. Wajib pajak atau kuasanya harus memenuhi panggilan sesuai dengan waktu dan tempat yang ditentukan dalam surat panggilan dalam rangka pemeriksaan BPHTB dengan membawa buku, catatan dan dokumen yang diperlukan oleh pemeriksa.

Dalam hal buku, catatan atau dokumen yang dimaksud berupa fotocopy maka wajib pajak atau kuasanya harus membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa fotocopy tersebut sesuai dengan aslinya. Terkait dengan peminjaman buku, catatan, dokumen, atau fotocopynya kepada wajib pajak diberikan bukti peminjaman. Wajib pajak yang tidak memenuhi panggilan pemeriksaan BPHTB tetap dilanjutkan berdasarkan data yang ada pada dinas pendapatan daerah.

Pemeriksaan BPHTB diahdiri oleh wajib pajak atau kuasanya, pemeriksa harus memperlihatkan surat tugas atau kartu tanda pengenal pemeriksa pajak/

kartu tanda pengenal pegawai dinas pendapatan daerah dan surat perintah pemeriksaan BPHTB kepada wajib pajak atau kuasanya.

Hasil pemeriksaan BPHTB dituangkan dalam laporan hasil pemeriksaan BPHTB. Dalam hal dilakukan pemeriksaan untuk seluruh jenis pajak, laporan hasil pemeriksaan BPHTB merupakan bagian dari laporan hasil pemeriksaan pajak. Laporan pemeriksaan BPHTB digunakan untuk pembuatan nota perhitungan BPHTB sebagai dasar penerbitan :

- a. SKPDLB apabila jumlah BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari pada jumlah BPHTB yang terutang atau dilakukan pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang
- b. Surat ketetapan BPHTB Nihil apabila jumlah pajak BPHTB yang dibayar kurang atau sama dengan jumlah BPHTB yang terutang
- c. SKPDKB apabila jumlah BPHTB yang terutang kurang dibayar
- d. SKPDKBT apabila terdapat penambahan jumlah BPHTB yang terutang setelah diterbitkannya SKPDKB
- e. STPD apabila pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis atau salah hitung atau dikenakan sanksi administrasi berupa denda atau bunga
- f. Surat keputusan keberatan dalam hal pemeriksaan BPHTB yang dilakukan merupakan bagian dari proses penyelesaian keberatan wajib pajak

Dalam pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan hanya pemeriksaan kantor, jangka waktu pemeriksaan BPHTB paling lama 2 (dua) bulan yang dihitung sejak

tanggal surat perintah pemeriksaan BPHTB sampai dengan tanggal laporan hasil pemeriksaan BPHTB.

Dalam hal pemeriksaan BPHTB dilakukan dengan pemerisaan kantor dan dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan, jangka waktu pemeriksaan BPHTB diperpanjang menjadi paling lama 4 (empat) bulan yang dihitung sejak tanggal surat perintah pemeriksaan BPHTB sampai dengan tanggal laporan hasil pemeriksaan BPHTB.

Menurut Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tatacara pemungutan pasal 2 ayat (1) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak kepala dinas pendapatan daerah dapat menerbitkan :

a. SKPDKB dalam hal :

1. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang tertuang tidak atau kurang dibayar.
2. Jika kewajiban mengisi SSPD tidak dipenuhi pajak yang tertuang dihitung secara jabatan.

b. SKPDKBT jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum tertuang yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang tertuang.

c. SKPDN jika jumlah pajak yang tertuang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak tertuang dan tidak ada kredit pajak.

Kewenangan kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk untuk dapat menerbitkan SKPDKB, SKPDKBT, dan SKPDN hanya terhadap wajib pajak

tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan kewajiban material.

Misalnya contoh Seorang wajib pajak menyampaikan SSPD BPHTB pada tahun pajak 2011. Dalam jangka waktu 5 tahun ternyata dari hasil pemeriksaan SSPD BPHTB tidak benar atas pajak yang tertuang yang kurang bayar tersebut kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKB ditambah dengan sanksi administrative.

Wajib pajak yang dimaksud dalam contoh diatas yang telah ditebitkan SKPDKB apabila jangka waktu 5 tahun sesudah pajak yang tertuang ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang tertuang kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDKBT.

Wajib pajak yang berdasarkan hasil pemeriksaan kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk ternyata jumlah pajak yang tertuang sama besarnya jumlah kredit pajak kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPDN.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepala dinas pendapatan daerah dapat menerbitkan STPD BPHTB apabila :

- a. Pajak yang terutang kurang dibayar
- b. Dari hasil pemeriksaan SSPD BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat dari salah tulis atau dalah hitung
- c. Wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda atau bunga

Dalam rangka pelaksanaan penagihan pajak BPHTB walikota menunjuk kepala dinas pendapatan daerah untuk melaksanakan penagihan pajak BPHTB.

Kepala dinas pendapatan daerah berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan jurusita pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Dalam hal pajak yang terutang tidak di lunasi sampai dengan tanggal jatuh tempo Kepala Dinas Pendapatan Daerah melaksanakan penagihan pajak BPHTB dalam hal utang pajak sebagaimana yang tercantum dalam SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan surat keputusan pembetulan, surat keputusan pemberatan, putusan banding, serta putusan peninjauan kembali yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah. Jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterima oleh wajib pajak.

Tindakan pelaksanaan penagihan pajak BPHTB dilakukan dengan menerbitkan surat teguran terlebih dahulu. Surat teguran disampaikan kepada wajib pajak setelah 7 (tujuh) hari sejak tanggal jatuh tempo pelunasan.

Penyampaian surat teguran dapat dilakukan secara langsung, melalui pos, dan melalui perusahaan jasa ekspedisi atau kurir dengan bukti pengiriman surat.

Apabila jumlah pajak BPHTB yang terutang tidak dilunasi oleh wajib pajak setelah lewat waktu 21 hari sejak tanggal disampaikan kepala dinas pendapatan daerah menerbitkan surat paksa. Surat paksa diberitahukan secara langsung oleh jurusita pajak kepada wajib pajak.

Kewajiban dan sanksi Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan instansi yang membidangi pelayanan lelang negara dan pertanahan dalam pemenuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. PPAT/ Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Kepala instansi yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pelanggaran yang dilakukan dari system self assessment ialah yang pertama apabila Wajib Pajak melanggar system self assesmet maka Wajib Pajak tersebut akan terkena Pasal 36 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yaitu :

(1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidk benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.

(2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SSPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar.



Berkaitan dengan pembayaran pajak BPHTB bayak yang beranggapan Notaris/PPAT bertanggung jawab. Tetapi kalau dilihat dari system yang digunakan maka yang bertanggung jawab adalah Wajib Pajak sendiri. Begitu juga kalau di lihat dari sanksi yang dijelaskan dalam pasal 36. Walaupun pembayaran pajak BPHTB dilakukan oleh kuasa Wajib Pajak tetapi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tetaplah Wajib Pajak yang bersangkutan yang bertanggung jawab dan menerima sanksinya. Tindak pidana dalam Peraturan Daerah ini tidak dituntut setelah melampaui jangka waktu 5 (lima) Tahun sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak atau berakhirnya bagian tahun pajak atau berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan.

Selanjutnya pelanggaran yang dilakukan Fiskus dalam system self assessment sanksinya terdapat dalam pasal 38 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan yaitu :

(1) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban merahasiakan hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah)

(2) Pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau seorang yang menyebabkan tidak merahasiakan hal sebagaimana dipenuhinya kewajiban pejabat sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan

paling lama 2 (dua) tahun dan pidana denda paling banyak Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

Sanksi bagi Fiskus dalam system self assessment ini seperti yang dijelaskan diatas hanya penuntutan terhadap tindak pidana, dan hanya dilakukan atas dasar pengaduan orang yang merasa kerahasiaannya dilanggar. Tuntutan pidana sesuai dengan sifatnya yaitu menyangkut kepentingan pribadi seseorang atau badan selaku Wajib Pajak karena itu jadi tindak pidana pengaduan.

Berdasarkan penjelasan pemeriksaan sederhana dilapangan tidak di temukan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian Dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Dengan demikian Sistem self assessment diberlakukan untuk memberikan kepercayaan dan kebebasan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat dalam menyetorkan pajaknya sehingga fiskus bertindak pasif, tetapi dalam system perpajakan yang menggunakan Verlap sehingga fiskus disini bertindak aktif hal ini sudah bukan lagi system self assessment melainkan lebih cenderung ke system official assessment .

Kalau dilihat berdasarkan Teori Kepastian Hukum akibat hukum dari system self assessment dalam Perda ini belum jelas karena pemeriksaan sederhana tidak diketahui maknanya itu seperti apa.

Konsekuensi dijalankan sistem ini adalah bahwa masyarakat harus benar-benar mengetahui tata cara perhitungan pajak dan segala sesuatu yang

berhubungan dengan pelunasan pajaknya, seperti kapan harus membayar pajak, bagaimana menghitung besar pajak, kepada siapa pajak dibayarkan, apa yang terjadi jika salah perhitungan, apa yang terjadi jika lupa, dan sanksi apa yang diterima jika melanggar ketentuan-ketetapan perpajakan.



### 3.2 Hambatan Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ketentuan pemungutan BPHTB adalah self assessment system dimana wajib pajak yang berperan aktif sendiri dalam pembayaran pajak dan fiskus berperan pasif.

Menurut pasal 32 ayat (4) “apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh pemerintah daerah, maka dilakukan pemeriksaan sederhana dilapangan.” Di dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian Dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dijelaskan juga makna dari pasal tersebut. Hal ini menimbulkan banyak pandangan yang berbeda-beda terkait pemeriksaan sederhana yang dilakukan Fiskus.

Pemeriksaan BPHTB adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti untuk menguji pemenuhan kewajiban BPHTB atau untuk menyelesaikan keberatan BPHTB. Pemeriksaan Lapangan adalah Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan di luar Dinas Pendapatan Daerah.

Kemudian Pemeriksaan Kantor adalah Pemeriksaan BPHTB yang dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah.

Pemeriksa BPHTB yang selanjutnya disebut Pemeriksa adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh

Kepala Dinas Pendapatan Daerah, yang diberi tugas, wewenang dan tanggung jawab untuk melaksanakan Pemeriksaan.

Pelaksanaan pemeriksaan BPHTB Walikota berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan kewajiban perpajakan daerah. Walikota disini menunjuk Pejabat Dinas Pendapatan Daerah untuk melakukan pemeriksaan.

Maksud dari pasal 32 ayat (4) ini “apabila ada perbedaan yang signifikan” yaitu terdapat perbedaan yang jauh antara SSPD BPTHB yang dibayar oleh wajib pajak dan basis data yang dimiliki pemerintah daerah. Kemudian pemeriksaan sederhana yang dimaksud tidak dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Cara Penelitian dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Basis data pajak adalah kumpulan informasi objek dan subjek PBB serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data.

Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian Dan Pemeriksaan menjelaskan tujuan penelitian BPHTB ialah memberikan pelayanan kepada wajib pajak, sebagai upaya preventif untuk mencegah adanya penggunaan surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT)/ NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang diisikan dalam SSPD BPHTB dengan basis data pajak bumi dan bangunan serta meneliti kebenaran perhitungan wajib pajak. Sedangkan Pemeriksaan BPHTB yaitu walikota berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban

perpajakan daerah dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan pemeriksaan BPHTB dilakukan dalam rangka menjalankan fungsi pengawasan terhadap wajib pajak yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Sasaran dilakukannya pemeriksaan dimaksudkan untuk menemukan data-data yang benar yang diperlukan untuk menetapkan jumlah pajak, wajib pajak yang sesuai dengan keadaan sebenarnya. Oleh karena itu yang menjadi sasaran pemeriksaan adalah :

- a. Interpretasi undang-undang yang tidak benar.
- b. Kesalahan hitung.
- c. Penggelapan secara khusus.
- d. Pemotongan dan pengurangan tidak sesungguhnya, yang dilakukan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan.

Kalau dilihat dari jangka waktu penelitian BPHTB paling lama 7 hari kerja di hitung sejak tanggal surat perintah penelitian lapangan SSPD sampai dengan tanggal laporan hasil penelitian lapangan SSPD. Sedangkan dalam halnya pemeriksaan kantor, jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan yang di hitung sejak tanggal surat perintah pemeriksaan BPHTB sampai dengan laporan pemeriksaan BPHTB, tetapi pemeriksaan BPHTB yang dilakukan dengan pemeriksaan kantor kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan, jangka waktu pemeriksaan BPHTB diperpanjang menjadi paling lama 4 (empat) bulan dihitung sejak tanggal surat perintah pemeriksaan BPHTB sampai dengan tanggal laporan hasil pemeriksaan. Dilihat dari Peraturan Walikota Malang mengenai lamanya jangka

waktu pemeriksaan ini tidak dapat dikaitkan dengan pasal 32 ayat (4) “pemeriksaan sederhana dilapangan”.

Pemeriksaan pajak dapat dibedakan berdasarkan kriteria tertentu. Berdasarkan tempat dilaksanakannya pemeriksaan, maka pemeriksaan pajak dapat dibedakan menjadi pemeriksaan kantor dan pemeriksaan lapangan. Pemeriksaan kantor terdiri atas Pemeriksaan Sederhana Kantor (PSK), sementara pemeriksaan lapangan terdiri atas Pemeriksaan Sederhana Lapangan (PSL).

Dalam pemeriksaan kantor pemeriksaan dilakukan dengan cara mengundang wajib pajak ke kantor pemeriksa guna memberikan keterangan atau bukti tertulis. Pemeriksa tidak diperkenankan mengunjungi tempat usaha wajib pajak. Dengan demikian pemeriksaan kantor lebih bersifat untuk mendapatkan kejelasan atas suatu masalah. Terutama yang terdapat dalam SPT (surat pemberitahuan). Untuk itu pemeriksaan cukup dilakukan di kantor pemeriksa. Sementara untuk pemeriksaan lapangan pemeriksaan dilakukan di tempat wajib pajak, baik di kantor, di tempat aktivitas bisnis, di gedung, atau di tempat aktifitas lain dari wajib pajak.

Aparat pengawas mempunyai peran yang sangat menentukan dalam mendukung keberhasilan di bidang pajak dalam sistem self assessment.

Kepercayaan dan kebebasan yang diberikan kepada wajib pajak memberikan ruang gerak begitu besar sehingga di perlukan pengawasan. Untuk itu aparat pengawas harus dilengkapi dengan kewenangan yang memadai, jelas dan terukur.

Selain itu, mereka juga harus mempunyai semangat dan dedikasi yang tinggi.

Perlu diingat bahwa pengawasan tidak hanya dilakukan untuk mencegah kemungkinan terjadinya pelanggaran oleh wajib pajak, karena bisa terjadi bahwa aparat pemerintah di bidang pajak juga dapat terlibat dalam pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak. Oleh karena itu pengawasan terhadap kinerja pemerintah khususnya aparat di bidang pajak juga harus dilakukan.

Dalam melaksanakan tugasnya aparat pengawas harus sedapat mungkin berusaha untuk tidak mengganggu aktivitas wajib pajak. Besarnya kewenangan aparat pajak untuk melakukan tindakan, seperti memasuki ruangan dan tempat kegiatan usaha, penyegelan, dan sebagainya sering kali dikeluhkan oleh sebagian pihak. Mereka menilai bahwa kewenangan aparat pajak demikian besar. Di satu pihak hendaknya keluhan tersebut tidak menjadi penghalang bagi aparat yang bersangkutan dalam memenuhi tugasnya untuk mendapatkan informasi yang akurat mengenai ada atau tidaknya penyimpangan dan pelanggaran, tetapi di pihak lain kewenangan yang besar ini jangan sampai dijadikan pembenaran oleh aparat pajak untuk berlaku sewenang-wenang atau untuk bertindak berlebihan dalam menjalankan tugasnya.

Dengan kewenangan yang berlebihan maka aparat pajak yang bersangkutan memiliki potensi untuk korupsi. Dilihat dari pasal 32 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 dengan dilakukannya pemeriksaan yang sederhana di lapangan maka bisa jadi untuk menghindari pajak yang berlebihan maka wajib pajak melakukan suap kepada fiskus. Dan dari kata perbedaan yang dignifikan otomatis terdapat jarak yang cukup besar antara data pajak dan basis data Dispenda. Kurangnya keterampilan dan pengalaman dari fiskus, dan gaji yang di berikan masih kurang sehingga fiskus dapat menggunakan



kewenangannya yang memiliki kekuatan dalam pengenaan pajak BPHTB dan dapat menimbulkan potensi korupsi.

Birokrasi yang korup tidak akan memberikan layanan kepada yang efisien tetapi lebih kepada memberikan potensi praktik suap yang besar. Korupsi mengurangi kepercayaan warga kepada pemerintah, korupsi memang menjadi masalah bagi administrasi pajak. Tanzy menyebutkan beberapa situasi dimana korupsi cenderung menjadi masalah bagi administrasi pajak :

- a. Undang-undang sulit dipahami dan dapat di tafsirkan secara berbeda sehingga wajib pajak membutuhkan bantuan dalam memenuhi kebutuhan mereka
- b. Pembayaran pajak dapat membutuhkan kontak yang sering antara pembayar pajak dan administrator pajak
- c. Gaji administrator pajak rendah
- d. Tindakan korupsi pada bagian admistrator pajak diabaikan, tidak mudah ditemukan, atau ketika ditemukan dihukum tetapi hanya sedikit
- e. Prosedur administrasi kurang transparan dan tidak diawasi secara ketat di dalam administrasi pajak
- f. Administrator pajak memiliki kebijakan atas keputusan penting seperti yang terkait dengan pemberian insentif pajak, penentuan kewajiban pajak, pemilihan audit dan sebagainya.

Berdasarkan standar pelayanan publik dinas pendapatan daerah kota malang melihat alur dari mulai dari pemohon mengambil dan mengisi blanko permohonan kemudian membayar biaya BPHTB, lalu melalui tahapan penelitian berkas

kemudian verifikasi lapangan selanjutnya validasi, ini sudah tidak mencerminkan penerapan self assessment system dalam peraturan daerah tersebut karena fiskus atau pemerintah bukannya berperan pasif dalam hal ini tetapi berperan aktif karena adanya penelitian dan verifikasi lapangan.

Penjelasan verifikasi lapangan tidak ditemukan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan Peraturan Walikota. Verifikasi lapangan dilakukan dalam 2 hari kerja, tetapi lamanya tahapan penyelesaian mulai dari awal dengan menggunakan Verlap 7 hari kerja.

Tata cara pemungutan pajak dengan menggunakan Self Assessment System berhasil dengan baik jika masyarakat mempunyai pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi, di mana ciri-ciri Self Assessment System adalah adanya kepastian hukum, sederhana perhitungannya, mudah pelaksanaannya, lebih adil dan merata, dan penghitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak. Akan tetapi dalam pelaksanaannya ternyata sistem ini tidak sesuai dengan yang diharapkan, karena tidak didukung dengan sikap yang jujur dari wajib pajak serta peran pemerintah Dinas Pendapatan Daerah.

Mengenai kepastian hukum didalam penerapan sistem self assessment dalam BPHTB masyarakat disini sudah memahami hukum dan lebih memilih mana yang lebih menguntungkan bagi dirinya. Didalam peraturan tentang dasar pengenaan BPHTB kota Malang yaitu NPOP (nilai perolehan objek pajak). NPOP yang dimaksud disini terbagi menjadi 3 (tiga) dasar pengenaannya yaitu

harga transaksi/ nilai riil suatu transaksi, nilai pasar, kemudian NJOP PBB apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB.

Fakta yang terungkap adalah bahwa wajib pajak BPHTB memiliki pengetahuan hukum yang baik, wajib pajak sudah sangat memahami dasar pengenaan BPHTB yaitu apakah menggunakan harga transaksi, nilai pasar atau NJOP PBB. Hal ini mengakibatkan wajib pajak BPHTB cerdik dalam melakukan tax avoidance yaitu usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang, yakni selalu dengan menetapkan dasar pengenaan BPHTB (NPOP) sesuai dengan NJOP PBB sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Dalam teori hambatan pemungutan pajak kasus seperti ini dapat dikategorikan sebagai perlawanan pajak aktif, yaitu meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pajak.

Karena dasar perhitungan BPHTB adalah Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tertuang dihitung dengan cara mengalikan tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dengan dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu NPOP (nilai perolehan objek pajak), setelah itu dikurangi dengan NPOPTKP (nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak), setelah itu dikalikan 5%.

Dari dasar pengenaan BPHTB sampai dengan perhitungan BPHTB ini karena system perpajakan menganut self assessment system, maka wajib pajak disini dapat menentukan mana yang dianggap terbaik dalam pengenaan BPHTB.

Harga tanah yang semakin hari semakin berkembang wajib pajak bisa saja tidak menggunakan harga transaksi dalam perhitungan pembayaran pajak dan hanya berpatokan kepada NJOP PBB.

Melihat dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP, dan terdapat 3 (tiga) acuan dalam pengenaan BPHTB yaitu harga transaksi, nilai pasar, dan NJOP PBB apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Dari dasar pengenaan tersebut masyarakat yang disini sebagai wajib pajak dapat menentukan sendiri yang mana yang akan menjadi dasar pengenaan BPHTB.

Ketidakpastian atas tarif pajak membuat pendapatan atas pengenaan BPHTB tidak terlindung. Akibatnya individu akan cenderung untuk menggantikan diri dari yang lebih beresiko pengenaan BPHTB yang tidak terlindung dan dikenai pajak, dan menuju pada pengenaan BPHTB yang kurang beresiko, terlindung tetapi pengenaan BPHTB kurang di bayar.

PPAT tidak mempunyai kewenangan menetapkan harga transaksi yang dilakukan oleh wajib pajak, PPAT juga tidak dapat memaksakan wajib pajak untuk melakukan transaksi jual beli sesuai dengan nilai pasar atau harga pasar, wajib pajak dalam hali ini mempunyai kewenangan penuh untuk menetapkan harga transaksi jual belinya.

Petunjuk yang digunakan oleh PPAT sebagai pedoman untuk menilai harga minimum dari transaksi jual beli adalah NJOP PBB yang tertera dalam SPPT PBB sebagai satu-satunya bukti tertulis, dan wajib pajak selalu bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli sesuai dengan NJOP PBB, yang nominalnya jauh dibawah nilai pasar atau harga pasar yang layak atas tanah. Hal seperti ini

mengakibatkan salah satu fungsi PPAT untuk meningkatkan sumber penerimaan negara, dalam hal ini pemerintah daerah menjadi tidak maksimal.

Didalam pasal 28 ayat (1) PPAT dan Notaris hanya dapat menandatangani akta pempdahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Sedangkan kalau dilihat pada saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan pada saat akta dibuat dan ditandatanagni. Bagaimana mungkin wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran sebelum akta di tandatangan ini yang menjadi kekeliruan dalam pemahaman apabila menggunakan system self assessment.

Prinsip Peraturan Daerah tentang BPHTB pada dasarnya pemenuhan kewajiban berdasarkan system self assessment system, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Selain itu semua pungutan atas perolehan hakatas tanah dan bangunan di luar ketentuan undang-undang ini tidak di perkenankan, maka baik pada wajib pajak kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak dalam melaksanakan kewajibannya yang di tentukan oleh undang-undang, dengan dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>68</sup>

Syarat-syarat sistem self assessment dapat berhasil dengan baik apabila terdapat :

- a. Adanya kepastian hukum
- b. Sederhana perhitungannya
- c. Mudah pelaksanaannya

<sup>68</sup> Deden Sumantry, Reformasi Perpajakan Sebagai Perlindungan Hukum Yang Seimbang Antara Wajib Pajak Dangan Fiskus Sebagai Pelaksanaan Terhadap Undang-Undang Perpajakan, Jurnal Legislasi Indonesia. Volume 8 No. 1 – April 2011 ISSN : 0216-133.

d. Lebih adil dan merata

e. Perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak.<sup>69</sup>

Kesulitan dalam menafsirkan undang-undang perpajakan ini menimbulkan ketidakpastian. Peraturan pajak yang tidak pasti membuat wajib pajak dalam berbagai dimensi menjadi lebih sulit. Masyarakat yang sedang merencanakan urusan keuangan mereka perlu mengetahui apakah perubahan pajak akan mengubah laba atas pajak mereka dengan aturan. Masyarakat tidak tahu apakah mereka akan diaudit oleh fiskus atau berapa banyak nilai rata-rata dari transaksi yang wajar tersebut kemudian dilaporkan akan ditemukan oleh auditor pemerintah. Kedakpastian kebijakan pajak mempengaruhi hampir seluruh pilihan individu.

Kebijakan pajak akan merusak sistem ekonomi dan social di suatu daerah.

Peraturan-peraturan pajak yang karena kesewenangan keputusan atas nama administrasi pajak telah mengurangi suatu kredibilitas dalam sistem perpajakan.

Satu hal yang dapat dilihat masyarakat tidak akan pernah meresapi dan menghayati bahwa membayar pajak merupakan suatu kewajiban sehingga walaupun ada kesempatan untuk meloloskan diri dari kewajiban membayar pajak.

Hambatan terhadap pemungutan pajak dapat berbentuk perlawanan-perlawanan dari masyarakat selaku wajib pajak. Bentuk perlawanan tersebut yaitu :

#### 1. Perlawanan Pasif

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

<sup>69</sup> Adrian Sutedi, Hukum Pajak, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), hlm.30

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

## 2. Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan secara langsung ditunjukkan kepada fiskus dengan tujuan menghindari pajak.

Bentuknya antara lain :

- a. Tax Avoidance usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang (manajemen pajak)
- b. Tax Evasion usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (menggelapkan pajak)

Perlawanan pasif yang dapat di lihat dari Peraturan Daerah Kota Malang

Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

perkembangan moral dan intelektual yang dimaksud masyarakat dalam hal ini

sudah lebih pintar dalam menentukan dasar pengenaan BPHTB memilih mana

yang lebih menguntungkan bagi dirinya sehingga melakukan penghindaran pajak

kemudian fiskus melakukan pemeriksaan, namun ada juga masyarakat yang

memang tidak tahu pajak.. Sistem perpajakan yang sulit di pahami ini

menimbulkan ketidak pastian dalam perpajakan sehingga wajib pajak dapat

menggunakan ketidak pastian tersebut sebagai alasan penghindaran pajak.

Selanjutnya system perpajakan mungkin sulit dipahami, dan system control dari pemerintah tidak dilaksanakan dengan baik sehingga wajib pajak melakukan perlawanan pasif.

Perlawanan aktif wajib pajak dari Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yaitu, meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang (tax avoidance) adalah wajib pajak disini dalam dasar pengenaan BPHTB terdapat tiga dasar pengenaan yaitu harga transaksi rill, nilai pasar, NJOP PBB. Tax avoidance yang dimaksud masyarakat demi menghindari pajak yang harga transaksi rill maka masyarakat menggunakan NJOP PBB sebagai dasar pengenaan BPHTB, meskipun ini merugikan pendapatan suatu daerah tetapi dengan cara tersebut masyarakat tidak melanggar undang-undang (PERDA) yang dimaksud. Sedangkan usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (Tax evasion) yaitu melakukan penyelundupan pajak atau tindakan yang sedemikian rupa agar tidak dikenakan pajak ataupun kalau membayar pajak di tekan serendah mungkin, yang dimaksud disini yaitu wajib pajak dengan sengaja membayar harga yang tidak sesuai nanti kemudian fiskus disini yang memiliki peran melakukan pemeriksaan sehingga apabila di temukan pelanggaran yang dilakukan wajib pajak fiskus menerbitkan SKPKB, bisa juga wajib pajak melakukan suap kepada fiskus agar supaya pajak tersebut bisa di tekan serendah mungkin.

*"Individuals take a variety of actions to reduce their tax liabilities. Some are legal (tax avoidanc) activities, such as income splitting, postponement of taxes, and tax arbitrage across income that faces different tax treatment. Others are illegal (tax evasion) actions (underreporting incomes, sales, or wealth; overstating*



*deductions, exemptions, or credits; failing to file appropriate tax returns; by engaging in barter).*<sup>70</sup>

Individu mengambil tindakan untuk mengurangi kewajiban pajak mereka, beberapa penghindaran pajak (tax avoidance) legal, seperti pendapatan pemisahan, penundaan pajak dan dan arbitrase pajak yang menghadapi perlakuan pajak yang berbeda. Selanjutnya adalah (tax evasion) merupakan tindakan penghindaran misalnya pendapatan yang kurang dilaporkan, penjualan, dan kekayaan. Melebih-lebihkan pemotongan, pengecualian atau kredit gagal mengajukan pengembalian pajak yang sesuai, dan terlibat dalam barter.

Perbedaan antara penghindaran pajak hukum dan penghindaran pajak ilegal (tax evasion) mungkin jelas dalam teori dan pengertiannya, tetapi dalam prakteknya perbedaannya lebih bernuansa perencanaan pajak agresif (agresive tax planning) adalah contoh dari nuansa tersebut. Agresive tax planning sering dilihat sebagai penghindaran pajak yang mematuhi ketentuan-ketentuan tetapi bukan semangat dalam hukum, yaitu agresive tax planning terdiri dari skema yang mengurangi tarif pajak efektif dari pendapatan tertentu oleh kebijakan fiskal.

Justifikasi dari skema Agresive Tax Planning adalah umumnya terbatas bahkan tidak ada dan alasannya sebenarnya sepenuhnya terdiri dari mengurangi tarif pajak efektif dengan mengeksploitasi kekurangan, kelemahan, atau ambiguitas dalam undang-undang perpajakan, melalui pergerakan dana fiktif atau entitas yang diperlakukan berbeda di yuridiksi yang berbeda. Dengan demikian

<sup>70</sup>James Alm, Does an uncertain tax system encourage “aggressive tax planning”?, *Economic Analysis and Policy* 44 (2014) 30–38

Agresive Tax Planing dianggap sebagai transaksi yang memadukan unsur-unsur Tax Avoidance dan Tax Evasion.

Bahwa ketidakpastian yang lebih besar tentang basis pajak, tarif pajak, atau rezim penegakan akan mengarah pada peningkatan penggunaan Agresive Tax Planing oleh masyarakat. Secara khusus, ketidakpastian yang lebih besar tampaknya akan menghasilkan perasaan wajib pajak terhadap perlakuan tidak adil relatif kepada orang lain, yang akan mengarah pada penggunaan Agresif Tax Planing yang lebih besar. Dan juga Ketidakpastian yang lebih besar akan menurunkan norma sosial kepatuhan itu akan menghancurkan motivasi individu untuk mematuhi undang-undang perpajakan. Selanjutnya akan menurunkan individu moral pajak dan akan mengurangi kepatuhan komitmen wajib pajak. Terlepas dari itu sebuah individu akan merespon dan terlibat dalam penggunaan Agresive Tax Planing yang lebih besar.

*“Kucherov (2012) states that in dependence on which violation of the legislation about taxes and fees lies in the basis of analyzed responsibility —it can be considered as the varieties of financial, administrative or criminal responsibility.*

*The persons who guilty in execution of tax legal violation, are brought to tax responsibility, which is the variety of financial responsibility.”<sup>71</sup>*

Menurut Kucherov bahwa ketergantungan kepada pelanggaran terhadap undang-undang pajak dan biaya dianggap merugikan keuangan dan sistem administrasi merupakan criminal tanggung jawab. Orang-orang yang bersalah

<sup>71</sup>Imeda A. Tsindeliani, Tax Law System, INTERNATIONAL JOURNAL OF ENVIRONMENTAL & SCIENCE EDUCATION 2016, VOL. 11, NO.10, 3937-3946

dalam pelaksanaan pelanggaran hukum pajak akan dibawah kepada tanggung jawab pajak yang merupakan bagian dari tanggung jawab keuangan.

*The rule of law in transition countries was not sufficiently robust so that authorities could successfully pursue tax evasion cases (Trasberg, 2005). This encouraged development of the shadow economy, as enterprises had increased incentive to evade taxes because they were able to simply pay more bribes to protect themselves (Levin and Satarov, 2000).<sup>72</sup>*

Aturan hukum di negara transisi tidak cukup kuat sehingga pihak berwenang bisa berhasil mengejar kasus penggelapan pajak, karena perusahaan telah meningkatkan insentiv untuk menghindari pajak karena mereka dapat membayar lebih banyak uang suap untuk melindungi diri sendiri. Disini perusahaan diartikan sebagai wajib pajak yang bisa melakukan suap kepada pemerintah ini yang menjadi kendala dalam pembayaran BPHTB. Pembayaran BPHTB sangat berkaitan erat dengan tanah dan bangunan dimana nilai dari tanah dan bangunan selalu berkembang setiap waktu.

Dengan kecurigaan-kecurigaan yang timbul dalam sistem pajak, maka sangat membantu sekali dalam meningkatkan kesadaran pajak yang lebih tinggi, dan kepekaan yang tinggi terhadap upaya untuk memperbaiki sistem pajak. Pemerintah disini harus belajar dari wajib pajak yang memiliki kecenderungan menghindari pajak.

Menurut Togler Paradigma untuk administrasi pajak dalam mengendalikan Agresive Tax Planing yaitu :

<sup>72</sup>Benno Torgler, Tax morale, Eastern Europe and European enlargement, Communist and Post-Communist Studies 45 (2012) 11–25

- Paradigma penegakan hukum
- Paradigma mengakui penegakan dan mengakui peran administrasi pajak sebagai fasilitator penyedia layanan kepada wajib pajak warga Negara
- Paradigma kepercayaan

Dari ke tiga paradigma tersebut yang pertama memiliki arti yaitu dalam penegakan hukum dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang BPHTB harus sesuai dalam penegakan hukumnya dan tidak menyimpang dari aturan tersebut. Yang ke dua paradigma mengakui penegakan dan mengakui peran administrasi pajak sebagai fasilitator penyedia layanan kepada wajib pajak yaitu dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang BPHTB dan beberapa Peraturan Walikota disini Dinas Pendapatan Daerah yang menjadi fasilitator pemerintah kepada wajib pajak, maksud dari paradigma ini semua pihak haruslah mengakui peran Dinas Pendapatan Daerah. Yang ke tiga paradigma kepercayaan yaitu dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang BPHTB wajib pajak harus memiliki kepercayaan terhadap peraturan tersebut, dan peraturan tersebut menjamin kepastian hukum wajib pajak dalam mekanisme perpajakan BPHTB di Kota Malang..

Strategi tambahan untuk supaya Agresive Tax Planing berkurang adalah yaitu jatuh kedalam tiga kategori utama kemudian masing-masing konsisten kemudian meningkatkan kemungkinan dan ancaman hukumnya, meningkatkan penyediaan layanan pajak, dan mengubah budaya pajak. Maksudnya adalah meningkatkan ancaman hukumnya adalah supaya wajib pajak menjadi takut dalam melakukan pelanggaran-pelanggaran dalam bidang perpajakan, selanjutnya meningkatkan penyediaan layanan disini harus memanfaatkan perkembangan

zaman yang ada sehingga peyanaan pajak dalam daerah tidak ketinggalan oleh perkembangan zaman dalam teknologi dan masyarakat, yang terakhir budaya pajak yang dimaksud disini budaya pajak yang negative dalam mekanisme dalam peraturan BPHTB.

Dalam konteks ini jika seorang wajib pajak percaya bahwa, katakanlah suatu keputusan pajak administrasi pada pajak yang tidak pastipertanggungjawabannya adalah sewenang-wenang dari fiskus, maka wajib pajak dapat merespon dengan mengurangi tingkat awal pembayaran BPHTB dan menunggusebuah keputusan administratif untuk memberikan interpretasi yang benar. Dalam hal ini, ketidakpastian yang lebih besar dalam rezim pajak dapat menyebabkan untuk menggunakan Agresive Tax Planing lebih besar karena individu menjadi frustrasi, bahkan kesal, dan menanggapi ketidakpastian dengan sengaja menghindarkan Pajak.

Dalam kaitanya dengan hambatan yang timbul dalam sistem perpajakan instrumen penegakan hukum administrasi meliputi :

- a. Pengawasan
- b. Penerapan sanksi

Pengawasan merupakan langkah preventif untuk memaksakan kepatuhan, sementara penerapan sanksi merupakan langkah represif untuk memaksakan kepatuhan. Dua hal tersebut saling berkaitan dan dapat saling

memengaruhi.<sup>73</sup> Penegakan hukum administrasi bertujuan agar sesuatu yang menyimpang dapat dibenahi.

Karena sistem ini memberikan kepercayaan yang besar kepada wajib pajak untuk menghitung, menetapkan dan menyetor pajaknya sendiri maka akan berhasil dengan baik jika wajib pajak sudah memenuhi syarat-syarat berikut :

- a. Tax consciousness/ kesadaran pajak wajib pajak
- b. Kejujuran wajib pajak
- c. Tax mindednes wajib pajak, hasrat untuk membayar pajak
- d. Tax discipline, disiplin wajib pajak terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan pajak

Kondisi kelembagaan dan juga tata kelola merupakan factor kunci terhadap kepatuhan tanggung jawab pajak. Reformasi administrasi dalam sistem perpajakan juga memainkan peran penting dalam meningkatkan moral pajak. Reformasi pajak sangat tergantung pada komitmen politik pemerintahan dan kemampuan untuk melakukan perubahan dengan cepat.

<sup>73</sup> Y. Sri Pudyatmoko, Penegakan Dan Perlindungan Hukum di Bidang Pajak, (Jakarta : Salemba Empat, 2007), Hlm.14

### **3.3 Sistem yang baik menggantikan Sistem Self Assesment Pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan mengenai kepastian perpajakan.**

System pemungutan pajak ialah sebuah cara yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak seseorang yang harus dibayar kepada Negara yang ditempatinya. Sistem pemungutan pajak dibagi tiga sebagai berikut :

#### **1. Sistem Official Assesment**

System ini merupakan system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang tertuang. Ciri-ciri official assessment system adalah sebagai berikut :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak tertuang berada pada fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

#### **2. System Self Assesment**

System ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak tertuang ada pada wajib pajak sendiri
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang tertuang.

c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

### 3. Sistem Withholding

System ini merupakan system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Syarat pemungutan pajak yaitu yang pertama harus adil dalam pelaksanaannya artinya adil dalam peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Yang kedua sesuai dengan undang-undang memberikan jaminan hukum bagi Negara maupun warga Negara yang diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 ayat 2, yang ketiga efisien biaya pemungutan harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya. Yang terakhir sederhana system pemungutan ini akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban untuk membayar pajak.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ketentuan pemungutan BPHTB adalah self assessment system dimana wajib pajak yang berperan aktif sendiri dalam pembayaran pajak dan fiskus berperan pasif.

Menurut pasal 32 ayat (4) “apabila ada perbedaan yang signifikan pada objek pajak antara yang dilaporkan dengan basis data pajak yang dimiliki oleh pemerintah daerah, maka dilakukan pemeriksaan sederhana dilapangan.” Di dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara



Penelitian Dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dijelaskan juga makna dari pasal tersebut.

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam penerapannya tidak lagi mengarah ke system self assessment melainkan mengarah ke official assessment system.

Karena adanya Verlap yang membuat fiskus berperan aktif dalam system perpajakan BPHTB.

Didalam pasal 28 ayat (1) PPAT dan Notaris hanya dapat menandatangani akta pemidahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Sedangkan kalau dilihat pada saat terutangnya pajak BPHTB ditetapkan pada saat akta dibuat dan ditandatangan. Bagaimana mungkin wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran sebelum akta di tanda tangani ini yang menjadi kekeliruan dalam pemahaman apabila menggunakan system self assessment.

Kalau dilihat dari pasal 12 saat terutangnya pajak BPHTB yaitu sejak tanggal dibuat dan ditandatangan, maka terjadi ketidakpastian dalam hukum karena system hukum yang digunakan dalam BPHTB adalah system self assessment. Beda halnya jika menggunakan system official assessment yaitu pada saat ditanda tangani akta pada saat itu juga langsung bisa dibayarkan lewat online system atau BPHTB online.

Karena sifat pemugutan pajak berlaku bagi setiap orang yang memenuhi persyaratannya untuk dikenakan pajak BPHTB. Fiskus mendapat wewenang dari

undang-undang untuk memaksa wajib pajak agar melaksanakan kewajiban perpajakannya.

Kewenangan dari system official assessment system ini memberikan kewenangan lebih kepada pemerintah daerah dalam system perpajakan Kota Malang. Kewenangan yang dimaksud yang pertama pemerintah daerah melalui instansi yang terkait menentukan dasar pengenaan BPHTB yaitu bukannya lagi harga transaksi melainkan sudah ada penetapan harga terhadap objek BPHTB yaitu tanah dan bangunan. Hal ini akan langsung menimbulkan kepastian hukum.

System pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada prinsipnya menganut system self assessment. Artinya wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat keketetapan pajak.

Menurut dasar penetapan pajak dikenal dengan tiga stelsel yaitu sebagai berikut :

1. Stelsel fiktif (anggapan)
2. Stelsel riil (nyata)
3. Stelsel campuran

Dalam dasar penetapan BPHTB di Kota Malang menurut Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu menganut sistem stelsel campuran yang didalamnya dasar pengenaan BPHTB menggunakan NJOP PBB dan harga transaksi. NJOP PBB yang dimaksud disini yaitu stelsel fiktif dimana pemungutan pajak didasarkan pada suatu fiksi hukum atau anggapan tertentu. Sedangkan harga transaksi yang

dimaksud yaitu stelsel riil dimana pemungutan pajak didasarkan pada keadaan yang nyata.

Masalah pembayaran pajak yang diminta secara langsung dalam melaksanakan pembayaran ke tempat pembayaran pajak yang di tunjuk atau ke bank presepsi ini memang di amanatkan oleh undang-undang. Tetapi dengan perkembangan teknologi yang semakin modern dan semuanya serba online maka akan lebih efektif lagi dalam metode pembayaran BPHTB dilakukan secara online.

Perkembangan system teknologi modern saat ini menjadi dampak positif bagi system pembayaran BPHTB. BP2D kota malang saat ini sedang mematangkan system e-BPHTB atau BPHTB online demi meningkatkan pelayanan di bidang perpajakan. Mungkin dengan adanya system ini akan membuat system pelayanan pajak daerah kota Malang jauh lebih cepat transparan jujur dan tanpa biaya tambahan biaya apapun.

Pelaksanaan system BPHTB online lebih tepatnya menggunakan system official assessment karena pemerintah disini yang akan berperan aktif bukannya wajib pajak. Dalam system official assessment system pemerintah disini harus memberikan patokan harga yang menjadi acuan dasar pengenaan BPHTB seperti sudah menetapkan zona nilai tanah dari suatu lokasi tersebut. Hal ini akan menjamin kepastian hukum di bidang pengenaan tarif perpajakan dan menutup peluang wajib pajak untuk menentukan sendiri tarif pajak BPHTB.

Dengan menggunakan system official assessment dalam pengenaan BPHTB online tidak perlu lagi pemerintah daerah melakukan Verifikasi

Lapangan, tetapi menggunakan pemeriksaan sederhana di lapangan. Dengan system ini pasal 32 ayat (4) berkaitan dengan pemeriksaan sederhana di lapangan mendapat kejelasan dalam aturan tersebut dan dapat dimaksimalkan oleh fiskus dan membuat system perpajakan BPHTB Kota Malang menjadi lebih jelas.

Kepastian Hukum dalam official assessment sistem dapat tercapai dengan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah mengenai dasar pengenaan BPHTB yaitu dengan menggunakan stelsel fiktif pemerintah daerah sendiri yang menentukan besaran harga yang harus di bayarkan wajib pajak. Pemerintah daerah memiliki peran aktif disini dalam sistem pengenaan BPHTB yaitu pemerintah menetapkan zona nilai tanah dalam suatu wilayah tertentu mengikuti perkembangan yang ada. Mungkin pemerintah bisa mengupdate zona nilai tanah tersebut dalam 6 bulan sampai satu tahun untuk sekali update.

Dengan sistem official assessment seperti ini akan membawa dampak yang sangat positif dalam sistem pemungutan BPHTB kota malang karena langsung mencerminkan kepastian hukum. Dan sistem ini memang menutup kemungkinan penghindaran pajak yang dilakukan wajib pajak.

Pemungutan pajak harus efisien biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan. Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah daripada biaya pengurusan pajak tersebut. Oleh karena itu, sistem pemungutan pajak harus sederhana dan mudah untuk dilaksanakan.

Dengan demikian wajib pajak tidak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak baik dari segi perhitungan maupun dari segi waktu.

Sistem yang sederhana akan memudahkan wajib pajak dalam menghitung beban pajak yang harus dibiayai sehingga akan membarikan dampak positif bagi para wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran dalam pembayaran pajak.

Sebaliknya jika sistem pemungutan pajak rumit orang akan semakin enggan membayar pajak.

System official assessment yang akan di terapkan didalam BPHTB sangat erat kaitannya dengan asas simpelcity (asas kesederhanaan) artinya bahwa aturan-aturan pajak harus dibuat secara sederhana sehingga mudah di mengerti baik oleh fiskus ataupun wajib pajak sebagai pihak-pihak yang terkait dalam hubungan pajak.

*"Most jurisdictions in most developed countries impose land transfer taxes. Many other public policies also directly affect the cost of buying and selling property."*<sup>74</sup>

Sebagian besar yuridiksi di sebagian besar negara maju memberlakukan pajak transfer tanah. Banyak kebijakan public lainnya yang secara langsung mempengaruhi biaya pembelian dan penjualan property. Maksudnya disini banyak negara-negara memberlakukan pajak transfer tanah yang artinya pajak pengalihan tanah, kalau di Indonesia bisa disamakan pajak jual beli tanah. Ini berkaitan erat dengan pajak BPHTB atau bisa di sebut pajak penerima hak. Analisis ini jelas berbagai faktor rumit yang mungkin dipengaruhi oleh peningkatan ketidakpastian tentang pajak dasar yaitu, tarif pajak, atau rezim penegakan hukumnya.

<sup>74</sup>Ben dachis, gilles duranton, methew a turner, *the effects of land taxes of real estate markets : avoidance from a natural experiment in Toronto*, journal of economic geography avoidance access published may 6, 2011

Kepedulian alami untuk pembuat kebijakan adalah untuk mencari strategi untuk mengurangi Agresive Tax Planning. Salah satu alasan yang sering disarankan untuk Agresive Tax Planing dikatakan ketidakpastiandalam kewajiban pajak yang diperkenalkan oleh sistem pajak yang kompleks, sehingga kode pajak yang lebih sederhana dan lebih stabil akan mengurangi penggunaan Agresive Tax Planing. Salah satu sumber yang sering tampak yaitu dalam kebijakan pajak yang membuat kewajiban pajak seseorang yang pasti tidak pasti dan dapat dimanipulasi melalui transaksi yang rumit.

Motivasi seseorang untuk mematuhi hukum mungkin dipenuhi oleh tindakan penegakan, demikian pula berpendapat bahwa moral pajak seseorang dapat dipengaruhi oleh perilaku pembayar pajak lainnya (baik jujur atau tidak jujur) dan oleh tindakan pemerintah. Dalam semua kasus, yang ada terdapat perbedaan antara pembayar pajak, perbedaan ini penting dalam menjelaskan perilaku, dan kebijakan pemerintah perlu disesuaikan untuk mencerminkan motivasi yang berbeda ini.

Secara keseluruhan, berbagai pertimbangan ini menunjukkan bahwa sifat interaksi sosial seseorang dengan orang lain atau pembayar pajak lainnya, praktisi pajak, pejabat pemerintah mempengaruhi perilaku seseorang, terutama melalui norma kepatuhan sosial.

Factor pendukung membentuk moral pajak adalah masyarakat harus mempercayai pemerintah dan juga sistem hukum yang akan ditetapkan. Pemerintah memiliki peran yang utama dalam membentuk suatu sistem hukum

perpajakan yang sangat efektif dan mencerminkan kepastian hukum di bidang perpajakan.

Lembaga-lembaga yang di percayakan undang-undang yang satbil dan mudah di atur oleh pemerintah dapat membuat sistem perpajakan dalam suatu daerah menjadi efektif. Dan dengan demikian lembaga yang di amanatkan undang-undang berdasarkan sistem perpajakan yang baik yakni sistem official assessment sistem menjadi kekuatan pendorong terhadap suksesnya sistem perpajakan terkait moral pajak merupakan meningkatnya pelayanan public.

Kepastian Hukum dalam ofisial assessment sistem dapat tercapai dengan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah mengenai dasar pengenaan BPHTB yaitu dengan menggunakan stelsel fiktif pemerintah daerah sendiri yang menentukan besaran harga yang harus di bayarkan wajib pajak. Pemerintah daerah memiliki peran aktif disini dalam sistem pengenaan BPHTB yaitu pemerintah menetapkan zona nilai tanah dalam suatu wilayah tertentu mengikuti perkembangan yang ada. Mungkin pemerintah bisa mengupdate zona nilai tanah tersebut dalam 6 bulan sampai satu tahun untuk sekali update.

Dengan sistem official assessment seperti ini akan membawa dampak yang sangat positif dalam sistem pemungutan BPHTB kota malang karena langsung mencerminkan kepastian hukum. Dan sistem ini memang menutup kemungkinan penghindaran pajak yang dilakukan wajib pajak.

Menurut asas covience of payment dimana pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi wajib pajak. Pemungutan pajak harus efisien biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan.

Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah daripada biaya pengurusan pajak tersebut. Oleh karena itu, sistem pemungutan pajak harus sederhana dan mudah untuk dilaksanakan. Dengan demikian wajib pajak tidak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak baik dari segi perhitungan maupun dari segi waktu.

Sistem yang sederhana akan memudahkan wajib pajak dalam menghitung beban pajak yang harus dibiayai sehingga akan membarikan dampak positif bagi para wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran dalam pembayaran pajak. Sebaliknya jika sistem pemungutan pajak rumit orang akan semakin enggan membayar pajak.

Kepercayaan kepada pejabat public mungkin cenderung meningkatkan sikap positif pembayar pajak dan komitmen terhadap sistem pajak dan pembayaran pajak yang akhirnya memberikan pengaruh positif terhadap kepatuhan pajak. Pembayar pajak merasa adil dan efisien memiliki efek yang positif dari pajka moral, tergantung dari bagaimana masyarakat memandang pajak sebagai harga yang dibayar untuk tindakan positif dari pemerintah. Jadi jika wajib pajak mempercayai pejabat public maka mereka pasti akan jujur, dan jika pemerintah dapat di percaya pembayar pajak mungkin lebih bersedia mematuhi pajak.

Menunjukkan pentingnya menciptakan sistem pajak yang baru mencerminkan suatu peraturan yang lebih berkembang dalam perkembangan jaman dalam bidang perpajakan, dimana peraturan dibidang pajak BPHTB ini harus mengikuti perkembangan jaman dan tidak boleh tertinggal.



## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang dilakukan dalam system perpajakan pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Implementasi system self assessment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 yaitu pada saat pelaksanaan pembayaran dan penelirtian pajak BPHTB menggunakan VERLAP tidak mencerminkan penerapan system self assessment tetapi sudah cenderung ke official assessment sistem.
2. Hambatan system self assessment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tantang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang tidak mencerminkan kepastian perpajakan yaitu, pada Pasal 32 ayat (4) tentang pemeriksaan sederhana tidak di atur dalam PERDA dan PERWAL, yang selanjutnya Verlap dalam PERDA tidak mencerminkan penerapan system self assessment. Dasar pengengenaan pajak BPHTB di atur dalam PERDA di bagi menjadi tiga harga transaksi, nilai pasar, dan NJOP PBB yang mencerminkan ketidak pastian perpajakan.
3. System hukum yang baik untuk menggantikan system self assesment pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tantang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah system official assessment karena melihat system hukum yang di terapkan dalam Perda tersebut lebih

mengarah ke system official assessment. Dengan kemajuan teknologi pembayaran BPHTB menjadi online, tidak perlu lagi adanya verlap. Maka dari itu system yang sesuai dengan perkembangan zaman ialah system official assessment system.

#### 4.2 Saran

Dengan perkembangan teknologi di zaman modern ini pemerintah daerah harus memanfaatkannya, agar supaya dalam system perpajakan BPHTB di Kota Malang tidak tertinggal. Pemerintah daerah harus meninggalkan system self assessment dalam pajak BPHTB dengan mengubah ke system official assessment.

Dari dasar pengenaan pajak BPHTB yaitu dari stelsel campuran beralih ke stelsel fiktif. Perubahan tersebut sesuai dengan asas certainty (kepastian hukum) dan asas simplicity dimana peraturan yang sederhana akan lebih pasti, jelas, dan mudah dimengerti. Pemerintah harus merubah PERDA dan PERWAL kota malang terkait pajak BPHTB.

**DAFTAR PUSTAKA****BUKU/ LITERATUR**

Adrian Sutedi, **Hukum Pajak**, (Jakarta :Sinar Grafika, 2013)

Bagir Manan, **Dasar-dasar Sistem Ketata Negara Republik Indonesia menurut UUD 1945**, (Universitas Pedjajaran, Bandung, 1994)

Bambang Waluyo, **Metode Penelitian Hukum**, (Sinar Grafika, Jakarta, 1996)

Bohari, **Pengantar Hukum Pajak**, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006)

Budiono, Abdul Rachmad, **Pengantar Ilmu Hukum**, (Bayu Media Publishing, Malang, 2005)

Bustamar Azya, **Hukum Pajak Indonesia**, (KENCANA, Depok, 2017)

Cst Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia**, (Balai Pustaka, Jakarta, 2002)

Deddy Supriady Bratakusumah, Dandang Solihin, **Otonomi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah**, (PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001)

HAW Widjaja. **Penyelenggaraan Otonomi di Indonesia**, (Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2013)

Ida Zuraidan L.Y. Hari Sih Advianto, **Penagihan Pajak Pusat Dan Pajak Daerah**, (Bogor :Ghalia Indonesia, 2011)

Indroharto, Paulus Efendie Lotulung, **Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik**, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994)

Indroharto, **Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara**, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984)

Jujun S.Suriasumantri, **Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer**, (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2009)

Johnny Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, (Malang Bayu Media Publishing, 2006)

Kamal Hidjaz, **Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia**, (Pustaka Refleksi, Makasar, 2010).

M. Nazir, **Membangun Ilmu Dengan Paradigma Islam**, (Susqa Press, Pekanbaru, 1999)

Mardiasmo, **Perpajakan edisi XVII**, (Yogyakarta :Andi, 2013)

Mochtar Lubis dan James C. Scott, **Bunga Rampai Korupsi**, Cet. Ke-3 (Jakarta: LP3ES, 1995)

Muhammad Djafar Saidi, **Pembaruan Hukum Pajak**, (Jakarta :Rajawali Pers, 2010)

Nurmayani, **Hukum Administrasi Daerah**, (Universitas Lampung Bandar Lampung, 2009)

Paojan Mas'ud Sutanto, **Perpajakan Indonesia Teori dan Aplikasi**, (Jakarta :Mitra Wacana Media, 2014)

Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, (Prenada Media Group, Jakarta, 2011)

Peter Mahmud Marzuki, **Pengantar Ilmu Hukum**, (Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008)

Phaureula Artha Wulandari dan Emy Iryanie, **Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah**, (CV Budi Utama, Yogyakarta, 2018)

Prajudi Atmosudirdjo, **Hukum Administrasi Negara** (Ghalia Indonesia : Jakarta)

R. Santoso Barotodiharjo, **Pengantar Ilmu Hukum Pajak**, edisi 4, cetakan 1, (Bandung :Rafika Aditama, 2003)

Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2013)

Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, **Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah**, (Bandung: Alumni, 2004)

Soenobo Wirjosoegito, **Proses dan Perancangan Peraturan Perundangan**, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004)

Sudargo Gautama, **Pengertian Tentang Negara Hukum**, (Liberty, Yogyakarta, 1973)

Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum Sebuah Pengantar**, (Liberty, Yogyakarta, 1999)

Thomas Sumarsan, **Perpajakan Indonesia**, (Jakarta Barat : PT Indeks, 2013)

Tim Visi Yustisia, **Undang-Undang No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Dan Perubahannya**, (PT Visi Media Pustaka, Jakarta, 2015)

Tony Marsyahrul, **Pengantar Perpajakan**, (Grasindo, Jakarta, 2005)

Tunggul Anshari Setia Negara, **Ilmu Hukum Pajak**, (Setara Press, Malang, 2017)

Waluyo, **Perpajakan Indonesia Buku 2 Edisi 9**, (Jakarta :Salemba Empat,2011)

Wirawan B. Ilyas, **Manajemen Sengketa Dalam Pungutan Pajak**, (Jakarta :Mitra Wacana Media, 2012)

Y. Sri Pudyatmoko, **Penegakan Dan Perlindungan Hukum di Bidang Pajak**, (Jakarta :Salemba Empat, 2007)

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi

Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan

Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran Dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penelitian Dan Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Walikota Malang Nomor 48 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pelayanan Pajak Daerah

**JURNAL**

Ateng Syafrudin, **Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab**, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Bandung, Universitas Parahyangan, (2000)

Ben Dachis, Gilles Duranton, Methew A. Turner, **the effects of land taxes of real estate markets :avoidance from a natural experiment in Toronto**, journal of economic geography avoidance access published may 6, 2011

Benno Torgler, **Tax morale**, Eastern Europe and European enlargement, Communist and Post-Communist Studies 45 (2012) 11–25

Deden Sumantry, **Reformasi Perpajakan Sebagai Perlindungan Hukum Yang Seimbang Antara Wajib Pajak Dengan Fiskus Sebagai Pelaksanaan Terhadap Undang-Undang Perpajakan**, Jurnal Legislasi Indonesia. Volume 8 No. 1 – April 2011 ISSN : 0216-133.

Imeda A. Tsindeliani, **Tax Law System**, International Journal Of Environmental & Science Education 2016, VOL. 11, NO.10, 3937-3946

James Alm, **Does an uncertain tax system encourage “aggressive tax planning”?**, Economic Analysis and Policy 44 (2014) 30–38