

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Pajak

2.1.1. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak

Pajak tergolong dalam hutang uang dalam arti sempit, yang mewajibkan wajib pajak (debitur) untuk membayar sejumlah uang pada kas negara (kreditur). Jadi hutang pajak merupakan hutang yang timbul secara khusus karena negara (kreditur) terikat, dan tidak bisa memilih secara bebas siapa yang akan dijadikan debiturnya, hal ini terjadi karena Undang-Undang.

Pengertian pajak menurut, pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah: “Kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sedangkan pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro, yaitu “pajak adalah iuran pas Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal balik, yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.¹ Kemudian dalam perkembangannya Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH., memberikan definisi pajak ditinjau dari segi hukum yaitu pajak adalah perikatan yang timbul karena Undang-Undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) Negara yang dapat dipaksakan tanpa

¹ *Ibid.*

mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara (rutin dan pembangunan) dan digunakan sebagai alat (pendorong, penghambat) untuk mencapai tujuan diluar bidang keuangan.² Lebih lanjut Soepomo Soemahamidjaja, memberikan pengertian pajak yaitu: “Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.³

Dari pengertian-pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu:⁴

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh Negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai “*public investmen*”.
5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan *budgeter*, yaitu mengatur.

Karena pajak menyangkut nasib rakyat banyak, oleh karena itu menurut Pasal 23 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945: “Segala pajak untuk keperluan Negara berdasarkan Undang-Undang”. Menurut Rochmat Soemitro bahwa Undang-Undang Pajak adalah produk hukum dan oleh karena itu harus tunduk pada norma-norma hukum, baik mengenai pembuatannya,

² Rochmat Soemitro, **Op. cit**, hlm. 7.

³ Soepomo Soemahamidjaja sebagaimana dikutip dalam Sri Pudyadmoko, **Pengantar Hukum Pajak**, (Andi : Yogyakarta, 2002), hlm. 2.

⁴ Waluyo dan Irawan B. Ilyas, **Perpajakan Indonesia**, (Jakarta : Salemba Empat, 1999), hlm. 7.

pelaksanaanya, maupun mengeai materinya. Hukum selalu bertujuan memberi keadilan, dan disamping itu hukum sebagai alat digunakan untuk megatur tata/tertib hukum.⁵

Pembuatan Undang-undang pajak, wajib dilakukan oleh ahli hukum yang mengetahui cara-cara dan sistem pembuatan Undang-undang, dan juga harus mengindahkan pedoman-pedoman tentang penyusunan Undang-undang.

Pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu:⁶

a. Fungsi Anggaran (Budgeter)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat atau sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Contoh: dimasukannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam Negara.

b. Fungsi Mengatur (Regulation)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contoh: pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang yang mewah untuk menngurangi gaya hidup konsumtif.

Fungsi mengatur dewasa ini sangat penting perannya sebagai alat kebijaksanaan pemerintah dalam menyelenggarakan politiknya dalam segala bidang. Bahkan dalam Negara modern, fungsi mengatur justru menjadi tujuan politik dari pajak.⁷

⁵ Rochmat Soemitro, *Pajak Ditinjau dari Segi Hukum*, (Bandung : Eresco, 1991), hlm. 1.

⁶ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi, 2000), hlm. 2.

⁷ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 101-102.

Pajak dapat dibedakan dan dikelompokkan menurut golongan, sifat, dan lembaga pemungutannya.

1. Menurut Golongan⁸

- a. Pajak langsung yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan kepada pihak atau orang lain, misalnya Pajak Penghasilan (PPh).
- b. Pajak tidak langsung yaitu pajak yang dikenakan secara isidental yaitu pada saat dipenuhinya *Tatbestand* (keadaan, perbuatan, peristiwa) yang ditemukan dalam Undang-Undang Pajak, tidak mempunyai kohir atau daftar dan jumlahnya dapat dilimpahkan pada orang lain. Contoh: Bea Materai, Bea Lelang, Pajak Pertambahan Nilai, Bea Balik Nama, Cukai Tembakau dan lain sebagainya.

2. Menurut Sifat⁹

- a. Pajak subyektif yaitu pajak yang berkaitan erat dengan keadaan masing-masing orang atau pribadi selaku subyek, besarnya pajak sangat dipengaruhi oleh keadaan wajib pajak, missal Pajak Penghasilan (PPh).
- b. Pajak Obyektif yaitu pajak yang berkaitan erat dengan obyek pajak, sehingga besar pajak tergantung kepada obyek tanpa dipengaruhi keadaan subyek, missal Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

3. Menurut Lembaga Pemungutannya¹⁰

- a. Pajak Pusat atau Pajak Negara yaitu pemungutan pajak oleh aparat pemerintah pusat sebagai sumber devisa negara. Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Materai.

⁸ Rochmat Soemitro, *Op. cit.*, hlm. 61.

⁹ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Op. cit.*, hlm. 6-7.

¹⁰ Mardiasmo, *Op. cit.*, hlm. 6-7.

b. Pajak Daerah yaitu pemungutan pajak oleh aparat pemerintah daerah sebagai sumber pendaatan daerah.

- Pajak Propinsi, contoh: Pajak kendaraan bermotor, dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
- Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel dan Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Reklame dan Pajak Penerangan Jalan.

Selanjutnya perlu diketahui tentang apa yang dinamakan dengan hukum pajak menurut para sarjana. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH. hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak.¹¹ Dengan kata lain, hukum pajak menerangkan tentang siapa-siapa wajib pajak (subyek) dan apa kewajiban-kewajiban mereka terhadap pemerintah, hak-hak pemerintah, obyek-obyek apa yang dikenakan pajak, cara penagihan, cara pengajuan keberatan dan sebagainya.

Selanjutnya menurut Santoso Brotodihardjo, bahwa hukum pajak yang disebut juga hukum fiskal adalah keseluruhan peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas Negara, sehingga ia merupakan dari bagian hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara Negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya sering disebut wajib pajak).¹²

¹¹ Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum dan Pajak Pendapatan 1944*, (Bandung : Eresco, 1979), hlm. 24-25.

¹² Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung : Eresco, 1986), hlm. 1.

Hukum pajak ada dua macam, yaitu:¹³

- a. Hukum Pajak Materil : memuat norma-norma yang menerangkan antara lain keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenai pajak (obyek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subyek), berapa besar pajak yang dikenakan (tariff), segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah (fiscus) dan wajib pajak.
- b. Hukum Pajak Formil: memuat bentuk atau tata cara untuk mewujudkan hukum materiil menjadi kenyataan (cara melaksanakan hukum pajak materiil).

Hukum ini memuat antara lain:

- 1) Tata cara penyelenggaraan (prosedur) penetapan suatu utang pajak.
- 2) Hak-hak fiscus untuk mengadakan pengawasan terhadap para wajib pajak mengenai keadaan, dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak.
- 3) Kewajiban wajib pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan/pencatatan, dan hak-hak wajib pajak: misalnya mengajukan keberatan dan banding.

Hukum pajak bertugas untuk menelaah keadaan-keadaan dalam masyarakat yang dapat dihubungkan dalam pengenaan pajak, merumuskannya dalam peraturan-peraturan hukum dan menafsirkan peraturan-peraturan hukum ini dalam pada itu adalah penting sekali bahwa tidak harus diabaikan begitu saja latar belakang ekonomis dari keadaan-keadaan dalam masyarakat tersebut.¹⁴

¹³ Mardiasmo, *Op. cit.*, hlm. 5-6.

¹⁴ Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung : Eresco, 1993), hlm. 29.

2.1.2. Pemungutan Pajak

1. Dasar Hukum

Pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan, yang dimiliki Negara sedemikian besarnya, bahkan hukumannya pun dapat diciptakan oleh Negara sendiri. Justru karena hal itulah maka harus disertai dengan pengabdian kepada rakyat, kepada kesejahteraan umum, sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pemngabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa kekuasaan adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan.¹⁵

Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang”.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan Undang-undang. Yang berhak memungut pajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak (fiskus), karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat untuk membiayai keperluan Negara dengan tidak mendapatkan kontra prestasi yang langsung. Tetapi bukan berarti pemerintah menentukan tariff sembarangan, karena menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pembuatan Undang-undang dilakukan oleh Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) secara bersama-sama. Sedangkan pengaturan pajak berdasarkan Undang-undang, berarti mengenai masalah tariff besarnya pajak sudah merupakan kesepakatan antara Presiden (pemerintah) dan DPR.

¹⁵ Bohari, *Op. cit*, hlm. 18.

2. Prinsip-prinsip Pemungutan Pajak

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak, terdapat beberapa prinsip yaitu:

a. Prinsip Keadilan (*equity*)

Artinya, Pajak yang dikenakan sebanding dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak

b. Prinsip Kepastian (*certainly*)

Artinya, Pemungutan pajak dilakukan harus berdasarkan undang-undang, yaitu harus ada kejelasan, ketegasan, dan adanya jaminan hukum.

c. Prinsip Kelayakan (*convience*)

Artinya, Pemungutan pajak hendaknya tidak memberatkan wajib pajak sehingga wajib pajak merasa membayar pajak bukan sebagai paksaan namun sebagai kewajiban yang dilakukan dengan tulus.

d. Prinsip Ekonomi (*economi*)

Artinya, Biaya pemungutan dan pemenuhan kewajiban pajak harus proposional. Biaya pemungutan harus lebih rendah dari beban pajak yang harus dibayar.

3. Asas Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak harus diperhatikan azas-azasnya, yaitu:¹⁶

a. Falsafah Hukum

Meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil.

b. Yuridis

Pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau undang-undang yang berdasarkan kepastian hukum.

¹⁶ Yogia S. Melinda, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, (Bandung : Armico, 1982), hlm. 2-3.

c. Ekonomis

Pemungutan pajak jangan sampai menunggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak. Jadi jangan sampai akibat adanya pemungutan pajak terhadap seseorang, maka orang itu menjadi jatuh melarat. Yang dikenakan pajak adalah pendapatan bukan modal.

d. Finansial

Pemungutan pajak disesuaikan dengan fungsinya, yaitu fungsi untuk obligasi kas Negara.

Jadi jelaslah bahwa yang diutamakan dalam pemungutan pajak adalah unsur keadilan. Apabila keadilan tidak tercapai dalam pemungutan pajak, maka dapat menimbulkan pengaruh yang negative dalam kehidupan masyarakat.

4. Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak berdasarkan cara stelsel, yaitu:¹⁷

a. Stelsel Nyata

Didasarkan pada obyek (penghasilan) yang nyata. Pemungutan pajaknya dilakukan setelah penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui, biasanya dilakukan pada akhir tahun.

b. Stelsel Anggapan

Didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh Undang-Undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan sebelumnya.

¹⁷ Mardiasmo, *Op. cit*, hlm. 7.

c. Stelsel Campuran

Merupakan kombinasi stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian diakhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya.

5. Sistem Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) kepada wajib pajak menggunakan tiga sistem, yaitu:¹⁸

a. *Official Assessment System*

Official Assessment system yaitu system pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (*fiscus*) untuk menentukan besar pajak terutang yang menjadi tanggung jawab wajib pajak. Ciri-ciri dalam system ini antara lain:

- a) Wewenang menentukan besar pajak terutang ada pada pemerintah, sedangkan wajib pajak bersifat pasif.
- b) Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak dari pemerintah.

b. *Self Assessment System*

Self Assessment System yaitu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besar pajak terutang. System ini memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Wewenang menentukan besar pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b) Melalui *system* ini wajib pajak dimungkinkan untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besar pajak terutang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁸ *Ibid, hlm. 8-9.*

c. *With Holding System*

With Holding Sistem adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (pihak selain fiscus dan wajib pajak) untuk menentukan besar pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Sistem ini memiliki ciri-ciri wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga (pihak selain fiscus dan wajib pajak).

2.2. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2.2.1. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa yang dimaksud dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Terdapat 3 (tiga) unsur yang terkandung dari BPHTB, yaitu Bea (pajak), perolehan, hak atas tanah dan bangunan, yang pengertiannya merupakan satu kesatuan, yaitu:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.¹⁹
- b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.²⁰
- c. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹
- d. Bangunan adalah hak yang melekat pada hak atas tanah.

Sementara itu yang menjadi dasar hukum dalam melakukan pemungutan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan terkait lainnya antara lain:

- a. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan.
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- c. Peraturan Bupati Malang Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- d. Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 1 ayat (4!).

²⁰ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 1 ayat (42).

²¹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 1 ayat (43).

2.2.2. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sebagai obyek BPHTB yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi:

a. Pemindahan Hak

Pemindahan hak disebabkan oleh peristiwa hukum jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

b. Pemberian Hak Baru, meliputi:

- i. Kelanjutan dari pelepasan hak.
- ii. Diluar pelepasan hak.

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak dalam hal ini adalah:²²

1. Jual beli adalah harga transaksi;
2. Tukar menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

²² Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 163.

8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hokum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar;
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Obyek Pajak, yang digunakan adalah Nilai Jual Obyek Pajak PBB pada tahun terjadinya perolehan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 85 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Obyek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik, berdasarkan azas perlakuan timbal balik.
2. Obyek pajak yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Obyek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Obyek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hokum lain dengan tidak adanya perubahan nama.

5. Onyek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Obyek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sebagai subyek pajak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subyek pajak berkewajiban membayar pajak sebagai wajib pajak.

Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah:

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *sistem self assessment* yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).
3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan ini tidak diperkenankan.²³

Sesuai dengan pasal 88 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2000 tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Pada ketentuan selanjutnya bahwa tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah

²³ Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB dan Bea Materai, PT*. Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, 2005, hlm. 127.

dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sebagai dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP).

Dalam pasal 87 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka yang digunakan dalam pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan.

Cara menghitung BPHTB adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Sedangkan pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur mengenai besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00,- (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena warisan atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,00 {tiga ratus juta rupiah). Dan dalam ayat (4) memuat bahwa ketentuan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.

Saat terutangnya pajak adalah tergantung dari peristiwa atau perbuatan hokum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan, yang antara lain:

1. Sejak tanggal dibuatnya dan ditanda-tanganinnya akta untuk jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah;
2. Sejak penunjukan pemenang lelang untuk lelang;
3. Sejak tanggal putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk putusan hakim;
4. Sejak yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat dan waris;
5. Sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:
 - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - b. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

Dalam membicarakan dimana tempat terutang nya pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah di wilayah Kabupaten atau Kota, atau propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Sedangkan mengenai tempat pembayaran atas pajak terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang di tunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).

Surat Ketetapan Pajak untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bagungan atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dikeluarkan dalam jangka waktu 5 (lima) Tahun sejak saat terutang nya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Surat Ketetapan bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat berupa Surat Ketetapan Kurang bayar (SKBKB), dapat pula berupa Surat Ketetapan Lebih Bayar (SKBLB), dan dapat pula berupa

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN) untuk yang nihil bayar, serta dapat pula berupa Surat Ketetapan Kurang Bayar Tambahan apabila ditemukan data baru dan atau data semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali wajib pajak melapor sebelum pemeriksaan.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan, pokok pajak, besarnya sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang masih dibayar.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar di tambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2% sebulan (maksimum 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan yang diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB). Adapun sanksi sebesar jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bnagunan (STB) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dana tau sanksi administrasi berupa bunga dana tau denda. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) diterbitkan apabila:

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar;
2. Dari hasil pemeriksaan SSB terdapat kekurangan pembayarn pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung;
3. Wajib pajak dikenakan sanksi berupa bunga atau denda.

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) adalah pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan, untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak, sedangkan untuk wajib pajak yang telah dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda tidak ditambah sanksi, karena tidak ada sanksi atas sanksi.

1.3. Tinjauan Umum Pejabat Dan Instansi Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

1.3.1. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Undang-Undang telah menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuha ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh

pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Para pejabat tersebut dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke kas negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Lelang Negara dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat dan menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke kas negara, dan melaporkan pembuatan Risalah Lelang tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam bentuk pelaksanaan Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mempunyai tugas dan fungsi menerbitkan serta menandatangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan baik perolehan hak atas

tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak maupun akibat pemindahan hak, setelah subyek/wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menyerahkan bukti setoran pajak ke kas negara.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaen/Kota menyampaikan pemberitahuan bulanan dalam hal terjadi pendafaran hak atau pendaftaran peralihan hak berdasarkan perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru dan hibah wasiat serta karena waris. Pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hokum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.

Pejabat Pajak Kabupaten/Kota di instansi yang berwenang dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB memiliki fungsi dalam memproses validasi terkait kelengkapan keaslian berkas dan dasar pengenaan objek pajak BPHTB. Hal tersebut merupakan pemeriksaan untuk memastikan persyaratan tersebut asli dan untuk memastikan bahwa perhitungan telah dilakukan dengan benar atas dasar pengenaan pajaknya. Selanjutnya, validasi juga merupakan pemeriksaan terkait objek atas pajak BPHTB. Pemeriksaan tersebut meliputi dari pemeriksaan kantor dan pemeriksaan lapangan. Dimana pemeriksaan kantor berupa pengecekan terkait harga transaksi jual beli sewajarnya dengan mengacu pada adanya peralihan hak yang sama sebelumnya dalam satu wilayah atas objeknya. Kemudian pemeriksaan lapangan berupa pengecekan secara terjun langsung oleh pejabat pajak ke objeknya untuk mencari dan menentukan harga transaksi yang sewajarnya. Pemeriksaan lapangan ini dilakukan apabila dalam pemeriksaan kantor tidak membuahkan hasil.²⁴ Hasil dari validasi tersebut merupakan bagian dari persyaratan untuk

²⁴ Hasil Wawancara Dengan Ibu Jean Selaku Pejabat Pajak di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang Bagian Pelayanan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan atas peristiwa jual beli di Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan.

1.3.2. Instansi Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Semenjak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak BPHTB yang semula kewenangannya di pungut oleh Pemerintahan Pusat berpindah alih menjadi kewenangannya Pemerintah Kabupaten/Kota (Pemkab/Pemkot) dalam pengelolaannya.

Tujuan pengalihan pengelolaan BPHTB menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

1. Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah.
2. Memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah).
3. Memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah.
4. Memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tariff pajak daerah, dan
5. Menyerahkan fungsi pajak sebagai instrument penganggaran dan pengaturan pada daerah.²⁵

Atas tujuan pengalihan pengelolaan BPHTB menjadi pajak daerah, maka instansi yang diberikan kewenangan oleh pemerintah kabupaten dan pemerintah kota terkait dengan pemenuhan

²⁵ Hasil Wawancara Dengan Ibu Rosita Selaku Pimpinan Pejabat Pajak di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.

ketentuan pajak BPHTB khususnya wilayah Kabupaten dan Kota Malang adalah Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.²⁶

Keadaan ini berlaku mulai tertanggalnya 1 januari 2011 setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sehingga kewenangan pemerintah pusat melalui KPP Pratama sudah tidak berlaku lagi dalam pemungutan beserta pengelolaan pajak BPHTB dan berpindah alih ke pemerintah daerah dengan mengacu peraturan daerah (perda) itu masing-masing yang berkaitan dengan pajak BPHTB.

1.4. ORISINALITAS PENELITIAN

Penelitian yang bertemakan tentang perbandingan implementasi self assessment sistem dalam pemungutan BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dalam jual beli di kota malang dan di kabupaten malang sesuai dengan focus permasalahan yang peneliti angkat, tentunya berbeda dengan penelitian yang lain, tetapi apabila telah ada penelitian yang serupa, peneliti berharap dapat untuk saling mendukung dan melengkapi, seperti apa yang tertera pada tabel berikut:

²⁶ *Ibid.*

Tabel Orisinalitas Penelitian

| NO | NAMA | UNNIVERSITAS | JUDUL | PEMBEDA |
|----|--------------------------|--|---|--|
| 1 | Dyah Purworini Widhyarsi | Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang | Pelaksanaan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Waris Tanah Dan/Atau Bangunan Di Jakarta Barat | Dalam penelitian ini lebih memfokuskan kepada pelaksanaan pengenaan bea perolehan hak atas dan bangunan (BPHTB) khususnya dalam hal penetapan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) mewaris atau hibah wasiat di Jakarta Barat. |

| | | | | |
|---|--------------------|--|---|---|
| 2 | Swandari Handayani | Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang | Pelaksanaan Self Assessment Sistem Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Boyolali | Dalam penelitian ini lebih memfokuskan kepada pelaksanaan <i>self assessment sistem</i> dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) khususnya di kabupaten boyolali. |
|---|--------------------|--|---|---|

Keadaan diatas terkait persamaan dalam penelitian yang peneliti fokuskan, sejatinya memiliki perbedaan dalam pembahasannya. Pada dasarnya penelitian tersebut memiliki kesamaan hanya sebatas dalam membahas mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB pada umumnya. Tetapi, dalam focus pembahasan terkait dengan penelitian yang peneliti kaji sangat berbeda. Dimana peneliti lebih memfokuskan penelitiannya terkait perbedaan dalam pelaksanaan self assessment sistem dalam pemungutan BPHTB khususnya dalam jual beli antara kota malang dengan kabupaten malang yang akan dikaji dengan menggunakan prinsip kepastian hukum dan keadilan beserta prinsip perpajakan.