

**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN AKIBAT JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI
KABUPATEN TUBAN**

ARDIAN WAHYU TRYDANA
Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang
Email: ianwahyu.td43@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis pelaksanaan penetapan BPHTB di Kabupaten Tuban dan menganalisis hak wajib pajak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran BPHTB. Penetapan atau pemungutannya menggunakan sistem self assessment artinya wajib pajak menghitung, membayar sendiri dan melaporkan pajak terutang, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada wajib pajak sehingga nilai perolehan obyek pajak dalam hal jual beli adalah harga transaksi. Sedangkan pengajuan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan cara melakukan permohonan klarifikasi harga kepada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban.

Kata kunci: BPHTB, Kabupaten Tuban, self assessment.

Abstract

This study aims to analyze the implementation of the BPHTB determination in Tuban Regency and analyze the taxpayer's right to object to the determination of the BPHTB amount. Determination or collection using the self assessment system means that the taxpayer calculates, pays himself and reports the tax owed, so that the determination of the amount of tax payable is entrusted to the taxpayer so that the acquisition value of the tax object in terms of sale and purchase is the transaction price. Meanwhile, an objection is filed against the determination of the fee for the acquisition of land and building rights by submitting an application for price clarification to the Regional Financial and Asset Management Revenue Agency of Tuban Regency.

Keywords: *BPHTB, Tuban Regency, self assessment.*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah oleh masyarakat semakin meningkat dilihat dengan adanya kemajuan ekonomi, banyak masyarakat yang terlibat dalam kegiatan ekonomi seperti bertambah banyak jual beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lainnya. Hal tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi, sehingga masyarakat berkeinginan untuk memiliki tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Sedangkan Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, peternakan, perkebunan.¹

Kemudian Indonesia sebagai negara berkembang sedang melakukan berbagai pembangunan disegala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur. Salah satu sumber penerimaan negara adalah pajak yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional. Secara umum jenis-jenis pajak yang dipungut diantaranya, Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, peternakan, perkebunan

Sehubungan dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Wewenang untuk memungut BPHTB diserahkan ke Pemerintah Kabupaten/Kota. Penyerahan pengelolaan BPHTB kepada

¹ Urip Santosa, *Pendaftaran dan Peraihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, Hlm. 99

Pemerintah Kabupaten/Kota mulai efektif berlaku sejak 1 Januari 2011. Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Suatu pemungutan pajak pada umumnya, pasti ada aturan yang menjadi dasar pengenaannya. Pemerintah Daerah Kabupaten Tuban mengatur mengenai pajak daerah yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 05 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan aturan pelaksanaannya yang diatur Peraturan Bupati Kabupaten Tuban Nomor 14 Tahun 2017 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB salah satunya yaitu pemindahan hak atas jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang besar bagi negara dalam hal ini pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak. Terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutannya, seperti masyarakat atau wajib pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat selaku pejabat sementara yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak tanah, dan bidang pendapatan selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak. Peran PPAT/Camat dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting karena wajib pajak lebih mengetahui adanya pengenaan BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan bangunan ini dari pihak PPAT/Camat.

Berkenaan dengan hal tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban, mengetahui dan menganalisis hak wajib pajak untuk mengajukan keberatan terhadap penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah dengan memakai jenis penelitian hukum empiris (yuridis-empiris), yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melihat kepada aspek penerapan hukum itu sendiri ditengah masyarakat. Dalam pendekatan penelitian ini dilakukan melalui pertama pendekatan perundang-

undangan (*statute approach*), kedua Pendekatan Konsep Hukum (*conceptual approach*), dan yang ketiga pendekatan sosiologis (*sociological approach*). Menggunakan sumber data primer dan data sekunder, untuk pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan observasi, kemudian mengenai analisa data yang terkumpul dari penelitian data primer (lapangan) dan penelitian sekunder (kepustakaan) disusun secara sistematis dan dikelompokkan sesuai permasalahan. Kemudian diambil kesimpulan secara deduktif yaitu penerikan kesimpulan dari masalah yang umum ke yang khusus.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penetapan Besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Akibat Jual Beli Tanah dan Bagunan di Kabupaten Tuban

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan 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. Adapun hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Dengan demikian, objek pajak (BPHTB) adalah tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.²

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas dan atau bangunan meliputi:³

- a) Pemindahan Hak karena:
 - 1) Jual beli
 - 2) Tukar-menukar
 - 3) Hibah

² Supramono dan Thesia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan*, Yogyakarta, ANDI OFFSET, 2005, Hlm 112

³ Pasal 85 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

- 4) Hibah wasiat
 - 5) Waris
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - 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, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
 - 2) Di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan pasal 88 UU PDRD, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 5%. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu :⁴

- 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

⁴ Pasal 87 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum adalah nilai pasar
- 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- 10) Pemberian hak baru atas tanah dalam 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.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB. Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP PBB dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP PBB.⁵

Kemudian dalam hal penetapan besaran BPHTB di Kabupaten Tuban terhadap pengenaan NPOP dilakukan dengan cara:⁶

1. Survei lapangan yaitu BPPKAD melakukan serangkaian kegiatan langsung di lokasi untuk mengetahui harga pasaran tanah di setiap daerah administrasi Kabupaten tuban meliputi semua Kecamatan yang ada di wilayah Kabupaten Tuban. Hal ini penting dilakukan supaya mengetahui harga pasaran untuk menjadikan dasar pengenaan besaran BPHTB karena di setiap wilayah kecamatan masing-masing mempunyai harga pasar yang berbeda-beda.
2. Histori yaitu zona wilayah sekitar setelah ada di database BPPKAD mengenai harga sekitaran wilayah objek pajak tersebut yang telah melakukan peralihan hak atas tanah.

⁵ Pasal 78 ayat 4 Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 05 tahun 2011 Tentang *Pajak Daerah*.

⁶ Wawancara dengan AFANDI Kabid Pendapatan PBB-P2 dan BPHTB BPPKAD Kabupaten Tuban.
Rabu 23 Desember 2020

3. Harga transaksi yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Kemudian mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB di Kabupaten Tuban mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB hal ini di atur di dalam Peraturan Bupati Tuban Nomor 14 Tahun 2017.

Untuk melaksanakan sistem dan prosedur BPPKAD harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi fungsi pelayanan, fungsi data dan informasi, dan fungsi pembukuan dan pelaporan.

Yang dimaksud dengan pertama fungsi pelayanan adalah bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD dan proses pengurangan BPHTB, kedua fungsi data dan informasi bertugas untuk mengelola database terkait objek pajak dan yang ketiga fungsi pembukuan dan pelaporan bertugas untuk menyiapkan laporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak lain yang ditunjuk.

1) Tata Cara Perhitungan BPHTB

Untuk menentukan besarnya BPHTB adalah:

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

Contoh menghitung BPHTB dalam transaksi jual beli tanah :

Si A membeli tanah dan bangunan dari si B dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 300.000.000,00. BPHTB yang dikenakan adalah?

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{NPOP} - \text{NPOPTKP} \\ &= \text{Rp. } 300.000.000,00 - \text{Rp. } 60.000.000,00 \\ &= \text{Rp. } 240.000.000,00 \times 5\% \\ &= \text{Rp. } 12.000.000,00 \end{aligned}$$

Maka BPHTB yang dikenakan terhadap Si A adalah sebesar Rp. 12.000.000,00.

2) Tata Cara Pembayaran BPHTB

Langkah 1

Wajib pajak akan menerima SSPD-BPHTB yang telah diisi, SSPD-BPHTB merupakan surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Surat setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan rincian sebagai berikut:

- Lembar 1 untuk wajib pajak
- Lembar 2 untuk PPAT sebagai arsip
- Lembar 3 untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban sebagai lampiran permohonan pendaftaran
- Lembar 4 untuk fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD-BPHTB
- Lembar 5 untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai arsip
- Lembar 6 untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai laporan kepada fungsi pembukuan/ pelaporan.

Sebelum digunakan dalam proses pembayaran, wajib pajak dan PPAT menandatangani SSPD-BPHTB tersebut.

Langkah 2

Wajib pajak menyerahkan SSPD-BPHTB kepada Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Pada saat yang bersamaan, wajib pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan.

Langkah 3

Bank yang dtunjuk/Bendahara Penerimaan menerima SSPD-BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak. Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD-BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak.

Langkah 4

Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan menandatangani SSPD-BPHTB. Lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1-4 dikembalikan ke wajib pajak.

Langkah 5

Wajib pajak menerima SSPD-BPHTB lembar 1,2,3 dan 4 dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Wajib pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu permohonan penelitian SSPD-BPHTB ke fungsi pelayanan di BPPKAD.

Sistem penetapan atau pemungutan BPHTB menganut prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Sistem *self assessment* mengandung arti bahwa wajib pajak menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

B. Pengajuan Keberatan Terhadap Penetapan Besaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan bahwa Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Dalam hal wajib pajak terdapat keberatan terhadap pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB dan SKPDN perihal tersebut telah di atur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 05 Tahun 2011 pasal 91 dan pasal 92. Mengenai keberatan yaitu:

- 1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.

- 2) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan.
- 3) Keberatan dapat diajukan apabila wajib pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui wajib pajak.
- 4) Tanda penerimaan surat keberatan yang diberikan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman surat keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti penerimaan surat keberatan.
- 5) Bupati dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan, sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- 6) Keputusan Bupati atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya pajak terutang.
- 7) Apabila jangka waktu sebagaimana tersebut diatas telah lewat dan Bupati tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Sedangkan apabila wajib pajak mengenai keberatan yang tidak puas, wajib pajak dapat mengajukan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Bupati, permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan alasan yang jelas dalam jangka waktu 3 (tiga bulan) sejak keputusan diterima dilampiri salinan dari surat keputusan keberatan tersebut.⁷

Kemudian mengenai Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dimana pemungutannya menggunakan sistem self assessment, dalam hal wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar serta melaporkannya sendiri pajak yang terhutang, tanpa didasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak (pasal 10 ayat 1 UU BPHTB yaitu UU No. 20 Tahun 2000).

Maka dari itu mengenai keberatan terhadap besaran BPHTB tidak termasuk ke dalam obyek keberatan pajak sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan (KPPBB) yaitu menggunakan SSPD-BPHTB. Terkecuali apabila pajak BPHTB terjadi

⁷ Pasal 93 Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 05 tahun 2011 Tentang *Pajak Daerah*.

kurang bayar (SKPDKB) ataupun wajib pajak keberatan terhadap NPOP yang disebabkan penetapan SPPT PBB yang didalamnya terdapat NJOP terlalu tinggi disini telah ada ketetapan dari pihak yang berwenang yaitu Bupati atau pejabat yang ditunjuk sehingga dapat melakukan upaya keberatan terhadap keputusan tersebut. Dan hal tersebut termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang penyelesaian sengketanya dapat melakukan upaya administratif yaitu suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Prosedur tersebut dilaksanakan di lingkungan pemerintahan sendiri dan terdiri atas dua bentuk antara lain keberatan dan banding administratif. Isi dari keberatan dapat berupa mengajukan pengurangan terhadap besaran BPHTB yang dilakukan wajib pajak dan disampaikan kepada fungsi pelayanan untuk diteliti.

Pengurangan BPHTB dapat diberikan terhadap:⁸

1. BPHTB yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, antara lain, yaitu ;
 - a. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
 - b. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti untuk kepentingan umum (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
 - c. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula yang disebabkan bencana alam, atau sebab-sebab lain seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus dan huru hara (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
 - d. Wajib pajak memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
 - e. Wajib pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional

⁸ Pasal 12 ayat 2-5 Peraturan Bupati Tuban Nomor 14 Tahun 2017 tentang *Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Tuban*.

sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijakan pemerintah (pengurangan sebesar 75%) dari pajak terutang.

- f. Wajib pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari bank bumi daya, bank dagang negara, bank pembangunan Indonesia, dan bank ekspor impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha/merger (pengurangan sebesar 100%) dari pajak terutang.
- g. Wajib pajak badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
- h. Wajib pajak Orang Pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia, Polisi Republik Indonesia, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Polisi Republik Indonesia atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan rumah dinas pemerintah (pengurangan sebesar 75%) dari pajak terutang.
- i. Wajib pajak Badan Korps Kegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Kegawai Republik Indonesia/Pegawai Negeri Sipil (pengurangan sebesar 100%) dari pajak terutang.
- j. Wajib pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang kesehatan keuangan perusahaan asuransi dan perusahaan reasuransi (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.

- k. Wajib pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan melalui program pemerintah di bidang pertanahan atau wajib pajak yang obyek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan gelombang tsunami (pengurangan sebesar 100%) dari pajak terutang.
 - l. Wajib pajak yang obyek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana (pengurangan sebesar 100%) dari pajak terutang.
2. BPHTB yang wajib pajaknya ada hubungan dengan obyek pajak;
- a. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis (pengurangan sebesar 75%) dari pajak terutang.
 - b. Wajib pajak badan yang memperoleh hak baru dan telah menguasai tanah dan/atau bangunan fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan wajib pajak atau keterangan dari pejabat yang berwenang (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
 - c. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah sederhana, dan rumah susun sederhana serta rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran (pengurangan sebesar 25%) dari pajak terutang.
 - d. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang.
3. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan serta tanah dan/atau bangunan yang selama masa rehabilitasi digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan, yang tidak semata-

mata untuk mencari keuntungan, (pengurangan sebesar 50%) dari pajak terutang antara lain yaitu:

- a. Panti asuhan
- b. Panti jompo
- c. Rumah yatim piatu
- d. Sekolah/Perguruan Tinggi yang tidak ditujukan mencari keuntungan
- e. Rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

Mengenai permohonan pengurangan BPHTB diajukan secara tertulis dengan disertai alasan yang jelas dan Bupati sesuai kewenangannya memberikan keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB yang diajukan wajib pajak. Adapun pengurangan BPHTB akibat jual beli yang tidak termasuk diuraikan diatas, tetapi dapat dilakukan dengan cara melakukan klarifikasi harga yaitu misalkan harga transaksi jual beli lebih rendah dari NJOP maka yang dipakai adalah sesuai NJOP. Persyaratan apa saja yang diajukan dalam klarifikasi harga adalah membawa bukti transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan (kwitansi), atau Surat Keterangan jual beli tanah dan/atau bangunan yang diketahui Desa/Kelurahan, SPPT-PBB tahun berjalan/tahun terbaru, fotokopi Sertipikat Hak atas tanah, identitas para pihak (penjual dan pembeli). Kemudian berkas tersebut akan diteliti pihak BPPKAD dalam hal ini bidang PBB-P2 dan BPHTB selanjutnya permohonan tersebut apakah diterima ataupun tidak sesuai dengan hasil penelitian tersebut.⁹

C. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Akibat Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Tuban

Berdasarkan data yang di peroleh dari Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban, masih ada beberapa kendala yang dihadapi, yaitu adanya upaya untuk menghindari pajak dengan tidak menyampaikan Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sebenarnya, sehingga dasar pengenaan pajak bukan lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).¹⁰

⁹ Wawancara dengan JIMAN, warga Kecamatan Singgahan Kabupaten Tuban, Kamis 4 Januari 2021

¹⁰ Wawancara dengan AFANDI Kabid Pendapatan PBB-P2 dan BPHTB BPPKAD Kabupaten Tuban. Kamis 18 Februari 2021

Dari penelitian yang dilakukan diperoleh data mengenai kendala yang dihadapi di lapangan, adalah :

1. Ketidaktahuan wajib pajak tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Mereka baru mengetahuinya setelah akan melakukan peralihan hak dan mendapatkan penjelasan dari PPAT.
2. Upaya menghindari pajak juga merupakan kendala yang sangat umum terjadi, yaitu apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, mereka akan menyampaikan bahwa harga transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian juga apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, masyarakat akan berusaha menghindarinya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Memang setiap bulannya Bidang Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tuban telah menerima laporan bulanan dari PPAT tentang perbuatan hukum jual beli atau perbuatan hukum yang lain yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak, namun laporan dari PPAT tersebut tidak secara otomatis diikuti dengan perubahan identitas yang tercantum di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Wajib pajak tetap harus melaporkan sendiri peralihan hak yang terjadi, dilengkapi dengan Fotokopi Sertipikat dan pengantar dari kelurahan tempat dimana obyek berada. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kekeliruan data dalam pengisian Blangko Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.

Sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terjadi karena perbuatan hukum jual beli, pajak dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya, sebagai cermin dari nilai keuntungan yang dialihkan. Setidaknya harga yang dijadikan sebagai dasar penghitungan pengenaan pajak adalah dipilih harga yang lebih tinggi, apabila harga transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka yang dipakai adalah harga transaksi, tetapi apabila harga transaksi lebih rendah, yang dipakai sebagai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak. Mengingat tingginya harga transaksi akan

mempengaruhi biaya PPAT, Pajak Penghasilan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya pengurusan sertipikat lainnya, oleh karena itu ada kecenderungan pihak penjual maupun pembeli untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sebenarnya pada akta jual beli. Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi biaya yang harus penjual dan pembeli tanggung.

Setiap kendala yang terjadi dalam pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tentu saja berakibat terhambatnya proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta mengurangi pemasukan daerah dari sektor pajak.

BPHTB mempunyai peranan yang sangat penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan, oleh karena berkurangnya pemasukan daerah dari sektor pajak berakibat ketidklancaran penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan kendala-kendala yang timbul sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan penetapan BPHTB di Kabupaten Tuban telah dilakukan beberapa upaya dalam menghadapi kendala dimaksud antara lain:

1. Dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tuban mengadakan sosialisasi ke Kecamatan yang dihadiri oleh Kepala Desa yang ada di wilayah kecamatan tersebut, dengan harapan untuk disampaikan kepada warga masyarakat di desanya.
2. Pemutakhiran data secara aktif dilakukan dengan usaha dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tuban untuk menyesuaikan data pajak lama dengan data pajak baru melalui kegiatan langsung ke lapangan (verifikasi/pemutakhiran data). Kegiatan ini diupayakan dilakukan secara berkala yaitu 1 (satu) tahun sekali yang disesuaikan dengan kebijakan dan alokasi anggaran dan biaya yang ada. Pelaksanaan kegiatan didasarkan pada wilayah dengan satuan kelurahan/desa dengan prioritas daerah berdasarkan potensi dari daerah yang datanya tidak sesuai dengan kondisi nyata dilapangan.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu penetapan atau pemungutannya menggunakan sistem *self assessment* artinya bahwa wajib pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak terutang, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak sehingga nilai perolehan objek pajak dalam hal jual beli adalah harga transaksi.
2. Pengajuan keberatan terhadap penetapan besaran BPHTB tidak termasuk ke dalam obyek keberatan pajak sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan (KPPBB) yaitu menggunakan SSPD-BPHTB. Terkecuali apabila pajak BPHTB terjadi kurang bayar (SKPDKB) ataupun wajib pajak keberatan terhadap NPOP yang disebabkan penetapan SPPT PBB yang didalamnya terdapat NJOP terlalu tinggi disini telah ada ketetapan dari pihak yang berwenang yaitu Bupati atau pejabat yang ditunjuk sehingga dapat melakukan upaya keberatan terhadap keputusan tersebut. Isi dari keberatan dapat berupa pengurangan atau permohonan klarifikasi harga kepada Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban selanjutnya akan dilakukan penelitian apakah diterima ataupun tidak, misalkan nilai perolehan obyek pajak hak atas tanah karena jual beli harga transaksi lebih rendah dari NJOP maka yang dipakai adalah sesuai dengan NJOP.
3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tuban yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika terjadi peralihan hak, serta adanya upaya menghindari pajak apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, mereka akan menyampaikan bahwa harga transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian juga apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak, masyarakat akan berusaha menghindarinya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB) tidak lagi Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

SARAN

Dari Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tuban lebih digencarkan mengadakan sosialisasi mengenai pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada masyarakat karena selama ini masyarakat di Kabupaten Tuban masih sangat awam terhadap BPHTB tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Supramono dan Thesia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan*, Yogyakarta, ANDI OFFSET, 2005

Urip Santosa, *Pendaftaran dan Peraihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010

Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Peraturan Daerah Kabupaten Tuban Nomor 05 tahun 2011 Tentang *Pajak Daerah*.

Peraturan Bupati Tuban Nomor 14 Tahun 2017 tentang *Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Tuban*.