

LAPORAN AKHIR ENELITIAN

R. FH
17/1-13-08-03
ubs.

Tox Law

**PELAKSANAAN PENGENAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN UU NO.21 TAHUN 1997 JO. UU NO.20 TAHUN 2000
DAN PERSEPSI PPAT/ NOTARIS TERHADAPNYA
DI KABUPATEN SLEMAN**

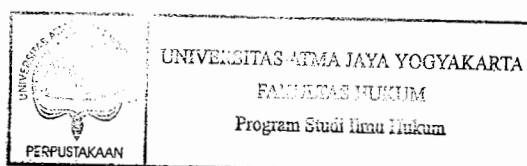


Oleh:

G.Aryadi,SH.MH.

Y.Sri Pudyatmoko,SH.MHum.

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2003**



TAHUN ANGGARAN 2002/ 2003
PENGESAHAN LAPORAN PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : PELAKSANAAN PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN UU NO.21 TAHUN 1997 JO. UU NO.20 TAHUN 2000 DAN PERSEPSI PPAT/ NOTARIS TERHADAPNYA DI KABUPATEN SLEMAN
- b. Macam Penelitian : Terapan
- c. Kategori Penelitian : II
2. Ketua Penelitian :
- a. Nama : G.Aryadi, SH.MH.
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. Pangkat/ Golongan : Pembina / IV a
- d. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
- e. Fakultas : Hukum
- f. Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- g. Bidang Kajian : Hukum Pajak
3. Jumlah Anggota Pelaksana : 1 orang
4. Jangka waktu penelitian : 6 bulan
5. Dana yang diperlukan : Rp.3.000.000,00 (Tiga juta rupiah)

DISETUJUI Rp. 3.000.000,-

Yogyakarta, Agustus 2003

Ketua Tim Peneliti:

G.Aryadi, SH.MH

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum -UAJY

Wijantoro, SH.MH.

Menyetujui:

Ketua LPU

Utami Mediastika, ST.Ph.D.
PENELITIAN UNIVERSITAS

08 AUG 2003

Laporan penelitian ini telah disetujui dan disahkan pada tanggal 1 Agustus 2003

Ketua tim Penelitian,



G. Aryadi, SH. MH.

Menyetujui dan mengesahkan:


Dekan Fakultas Hukum -UAJY



J. Widiantoro, SH. MH.
FAKULTAS
HUKUM

Ketua LPU UAJY

Ch. Evi Utami Mediastika, ST. Ph. D.

 MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA PERPUSTAKAAN	
Diterima	: 13 AUG 2003
Inventarisasi	: 076/FH/Hcl. 08 Pen/03
Klasifikasi	: R.f 343.04 / Per / p.
Selesai Diproses	: 14 AUG 2003

Kata Pengantar

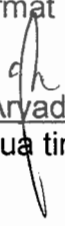
Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena berkat penyelenggaraan-Nya maka penulisan laporan ahir penelitian PELAKSANAAN PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN UU NO.21 TAHUN 1997 JO. UU NO.20 TAHUN 2000 DAN PERSEPSI PPAT/ NOTARIS TERHADAPNYA DI KABUPATEN SLEMAN telah dapat diselesaikan.

Berkenaan dengan telah selesainya penulisan tersebut perkenankanlah kami mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada yang terhormat:

- Bapak Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Sleman yang telah berkenan memberikan bantuan dalam penelitian ini;
- Bapak Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman yang telah berkenan memberikan dukungan bantuan terhadap penelitian ini;
- Bapak/ Ibu PPAT yang telah berkenan memberikan dukungan data dan menjadi responden dalam penelitian ini;
- Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungan bagi terwujudnya penelitian ini.

Semoga apa yang telah diberikan kepada kami dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Peneliti berharap agar apa yang dihasilkan dari penelitian ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Peneliti menyadari akan adanya kemungkinan kekurangan dalam penelitian ini, oleh karenanya kritik, saran dan masukan sangat peneliti harapkan demi penyempurnaan dalam langkah karya berikutnya.

Hormat kami,


G. Aryadi, SH. MH
Ketua tim peneliti

DAFTAR ISI

	Hal
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metodologi	8
BAB II HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Umum Terhadap BPHTB	11
B. Deskripsi Lokasi Penelitian	19
C. Pelaksanaan Pengenaan BPHTB di Kabupaten Sleman	25
D. Pandangan PPAT terhadap pelaksanaan ketentuan BPHTB	38
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	52
B. Saran	52

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1 : Wilayah Kabupaten Sleman	21
Tabel 2 : Penduduk Berumur 10 Tahun Keatas yang Bekerja pada Lapangan Usaha Utama dan PDRB Tahun 2000	24
Tabel 3 : Realisasi Penerimaan BPHTB	33
Tabel 4 : Proporsi BPHTB terhadap APBD	34
Tabel 5 : Realisasi BPHTB berdasarkan target yang ditetapkan APBD.	35
Tabel 6 : Penerimaan PBB dan BPHTB sampai dengan Minggu ke IV bulan Maret 2003	36
Tabel 7 : Pendaftaran Hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	37
Tabel 8 : Pengalaman/ Lama menjadi PPAT	39
Tabel 9 : Jumlah Klien yang ditangani oleh PPAT	39
Tabel 10 : Jenis jasa layanan lain selain membuat akta oleh PPAT	40
Tabel 11 : Biaya layanan tambahan/ jasa lain	41
Tabel 12 : Pandangan PPAT terhadap Pengetahuan Klien	43
Tabel 13 : Pandangan PPAT terhadap waktu pembayaran BPHTB	44
Tabel 14 : Pandangan PPAT terhadap sistem pembayaran BPHTB	45
Tabel 15 : Pandangan PPAT terhadap besarnya BPHTB	46
Tabel 16 : Pandangan PPAT terhadap kemungkinan pelanggaran ketentuan BPHTB	48
Tabel 17 : Pandangan PPAT terhadap ketentuan sanksi BPHTB	49

**PELAKSANAAN PENGENAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERDASARKAN UU NO.21 TAHUN 1997 JO. UU NO.20 TAHUN 2000
DAN PERSEPSI PPAT/ NOTARIS TERHADAPNYA
DI KABUPATEN SLEMAN**

**BAB I
PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang

Pada era sampai tahun 80-an dalam struktur keuangan negara yang terekspresi di dalam APBN masih didominasi oleh sumber pemasukan dari minyak bumi dan gas alam. Keadaan tersebut berubah ketika pada tahun 80-an terjadi perkembangan di mana kondisi harga minyak dunia yang sangat dinamis berfluktuasi, di samping memang nampak adanya kesadaran bahwa pemerintan memandang minyak bumi dan gas alam merupakan sumber daya yang tak terbarui (*unrenewable resources*) sehingga tidak bisa diandalkan terus menerus mengingat deposit di dalam perut bumi Indonesia yang terus berkurang. Upaya mencari sumber lain sebagai pengganti minyak dan gas bumi ini dilakukan, dan pilihan jatuh pada pajak.

Pilihan pada pajak bukan tanpa alasan, di samping pajak tidak akan ada habisnya, karena sepanjang masih ada rakyat maka tentu masih akan ada potensi itu, juga sekaligus sebagai upaya melibatkan rakyat secara luas untuk ikut serta di dalam berpartisipasi secara gotong royong terlibat dalam upaya mendukung kelangsungan hidup berbangsa dan bernegara. Dengan penempatan pajak sebagai penyumbang dana terbesar bagi APBN, maka sudah barang tentu bahwa upaya untuk memasukkan dana melalui pajak harus optimal.

Sejalan dengan perkembangan seperti tersebut di atas, maka sejak tahun 1983 terus menerus dilakukan penyempurnaan ketentuan di bidang perpajakan.

Pembaharuan system perpajakan nasional itu dilakukan secara bertahap dan sampai dengan tahun 2000 tak kurang dari empat kali, yakni pembaharuan pertama terjadi pada tahun 1983/1984, pembaharuan kedua tahun 1994, pembaharuan ketiga tahun 1997 dan terakhir tahun 2000. Pembaharuan system perpajakan nasional telah membawa hasil yang cukup signifikan terhadap pemasukan ke dalam APBN. Sebagai gambaran pada tahun anggaran 2002, hasil dari uang pajak telah mendominasi sekitar 74,9% dari total penerimaan dalam negeri, dan pada tahun 2003 yang sedang berjalan ini pemasukan dari pajak direncanakan tak kurang dari Rp.260 triliun dari total APBN sekitar Rp.370 triliun. Oleh karena itu tidak mengherankan apabila pemerintah dan semua pihak merasa berkepentingan terhadap adanya pajak.

Pembaharuan perpajakan nasional pertama banyak memperbaharui system lama yang ditinggalkan oleh Pemerintah Belanda. Sementara pembaharuan perpajakan nasional II merupakan penyempurnaan ketentuan yang dihasilkan oleh pembaharuan perpajakan nasional I. Pada pembaharuan perpajakan nasional III lebih banyak memperbaharui ketentuan yang dihasilkan sebelum pembaharuan perpajakan nasional I, sedangkan pembaharuan perpajakan nasional IV banyak dilakukan pembaharuan terhadap ketentuan yang dihasilkan pada pembaharuan perpajakan nasional I, II dan III.

Salah satu yang dihasilkan dari pembaharuan perpajakan nasional III (1997) adalah adanya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang diatur di dalam Undang-Undang No.21 Tahun 1997. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebenarnya mempunyai sejarah yang agak panjang, mengingat pajak jenis ini dahulu sebelumnya pernah dikenakan, yakni berupa Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama (*Staatsblad* 1924 Nomor 291). Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Yang dimaksud dengan harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang

pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatsblad* 1834 Nomor 27 (Penjelasan UU No.21 Tahun 1997). Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dengan demikian sejak diundangkannya Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku.

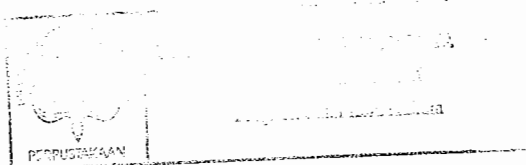
Lahirnya UU Nomor 21 Tahun 1997 telah menimbulkan reaksi dari sebagian masyarakat yang merasa keberatan. Hal tersebut mengakibatkan pemberlakuan Undang-Undang ini yang mestinya menurut ketentuan Undang-Undang berlaku sejak tanggal 1 Januari 1998 menjadi mundur dan baru dapat diberlakukan pada pertengahan tahun 1998. Dalam perkembangan berikutnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 ini diperbaharui pada tahun 2000 dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Di dalam Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditentukan bahwa yang dikenakan pajak (menjadi obyek pajak) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut dapat terjadi karena adanya pemindahan hak yang terjadi karena berbagai hal, seperti 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 mempunyai kekuatan hukum tetap; hadiah ; penggabungan usaha; pemekaran usaha; dan peleburan usaha. Di samping itu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang terjadi karena pemberian hak baru karena

pelepasan hak ataupun di luar pelepasan hak juga dapat dikenakan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Di dalam Undang-Undang ini ada beberapa perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dikecualikan dari pengenaan pajak, di antaranya terhadap obyek pajak yang diperoleh oleh perwakilan diplomatic maupun konsulat berdasar asas timbal balik. Di samping itu juga karena wakaf, karena warisan, ataupun pula untuk kepentingan ibadah. Sementara itu yang ditentukan menjadi subyek pajak adalah baik orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini pembayaran pajak dilakukan di muka, yakni harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, di mana pembayaran dapat dilakukan pada bank-bank persepsi, kantor pos dan giro ataupun di tempat lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan. Menurut ketentuan Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Ps 24 (1)). Dengan demikian wajib pajak yang akan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan tidak akan dapat memperoleh akta peralihan hak apabila yang bersangkutan tidak mau melakukan pelunasan. Sanksi yang diancamkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris terhadap pelanggaran ketentuan tersebut di atas adalah berupa sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.7.500.000,- untuk setiap pelanggaran.

Dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas maka sebenarnya peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris sangat penting dan menentukan di dalam keberhasilan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. Oleh karena itu dirasa penting untuk mengetahui pandangan dari para Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris ini terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, karena pandangan (persepsi) yang



dimiliki seseorang terhadap sesuatu tentu dapat mempengaruhi sikap (attitude) di mana sikap ini dapat terbangun dari elemen-elemen internal maupun eksternal dari sang subyek. Dalam posisi yang demikian itu sebenarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris dapat "mengggunakan kesempatan untuk bermain" apabila yang bersangkutan tidak lagi takut akan adanya ancaman sanksi yang sewaktu-waktu dapat dijatuhkan manakala terjadi pelanggaran terhadap ketentuan pajak, sekaligus kondisi lingkungan eksternal juga mendukung. Dalam hal ini elemen yang dapat mempengaruhi keputusan Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris antara lain berupa factor internal yang berupa fisiologis dan psikologis. Di samping itu sikap juga dapat terbentuk oleh factor eksternal seperti misalnya pengalaman, situasi, norma-norma, hambatan maupun pendorong (Ma'rat 1982:22). Memperhatikan pendapat Ma'rat tersebut maka jelas bahwa sebenarnya untuk tercetusnya sikap seseorang menjadi sesuatu kenyataan dapat dipengaruhi oleh diri si subyek sendiri seperti kejiwaannya, imannya dan sebagainya. Di samping itu peluang dan kesempatan yang mengkondisikan adanya sikap tertentu, termasuk norma yang berlaku di dalam masyarakat sangat mempengaruhi.

Penelitian yang menyoroti mengenai BPHTB ini dilaksanakan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. Pemilihan Kabupaten Sleman sebagai lokasi penelitian dengan mendasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tertentu. Kabupaten Sleman di dalam konteks wilayah DIY merupakan kawasan yang dapat dikatakan sangat penting, baik dari sisi letak maupun perannya bagi DIY. Di samping wilayahnya yang begitu luas juga sekaligus sangat strategis. Hal tersebut terbukti dari begitu banyaknya bagian wilayah Kabupaten Sleman yang digunakan untuk mendukung jalannya pemerintahan DIY secara keseluruhan, baik berupa kantor, kampus, maupun sarana-sarana pendukung lainnya. Di sisi lain sejalan dengan posisinya yang sangat strategis, mengundang banyaknya minat dari masyarakat untuk memanfaatkan wilayah Kabupaten Sleman untuk memenuhi berbagai kebutuhannya, seperti untuk pemukiman, usaha, maupun untuk sekedar menjadi

tempat untuk menanamkan sebagian potensinya ke bidang property. Dekatnya jarak jangkau ke jantung kota Yogyakarta, bahkan menjadi wilayah penyangga yang dominan bagi kota Yogyakarta, merupakan sebagian alasan mengapa Kabupaten Sleman berkembang demikian pesat. Oleh karena itu maka tak heran apabila transaksi property di wilayah ini demikian besar. Tingginya transaksi property di wilayah ini mau tidak mau juga mempengaruhi tingginya penerimaan dari sector pajak khususnya yang berupa BPHTB. Sebagai gambaran dalam APBD tahun anggaran yang berjalan ini penerimaan yang berasal dari BPHTB di Kabupaten Sleman direncanakan sekitar Rp.11 milyar. Dengan demikian kiranya peran dari BPHTB cukup berarti bagi pemasukan kas daerah, khususnya di Kabupaten Sleman.

B. Permasalahan

Dengan mendasarkan paparan pada bagian latar belakang tersebut di muka, dan mengingat begitu banyaknya permasalahan yang dapat dijadikan sasaran penelitian untuk dicermati maka dalam penelitian ini akan dilakukan pembatasan. Penelitian dilakukan secara terbatas pada focus permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pengenaan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman?
2. Mengingat PPAT/ Notaris mempunyai peran yang cukup penting di dalam menentukan keberhasilan pengenaan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka bagaimana pandangan PPAT/ Notaris terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada bagian latar belakang dan sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka penelitian ini dilakukan untuk mencapai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pengenaan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, khususnya yang terjadi sesuai dengan praktek di Kabupaten Sleman. Hal tersebut dirasa sangat penting mengingat ketentuan normative dan pengetahuan teoritis tentu akan lebih lengkap apabila diverivikasikan dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.
2. Untuk mengetahui pandangan PPAT/ Notaris terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, khususnya yang terjadi di Kabupaten Sleman. Hal ini diharapkan menjadi bahan umpan balik dari sisi pelaksanaan terhadap pengambil kebijakan khususnya di bidang pajak.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat seperti yang diharapkan, di mana manfaat dari penelitian yang diharapkan adalah:

1. Bagi pemerintah Kabupaten Sleman hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat praktis di dalam mengambil kebijakan berkaitan dengan pengenaan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal tersebut baik menyangkut pelaksanaannya di lapangan, maupun berkait dengan pembinaan personalia yang mempunyai kompetensi dan keterkaitan dengan penanganan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, khususnya PPAT/ Notaris. Di samping itu diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi kemungkinan optimalisasi penerimaan daerah yang berasal dari pajak.
2. Bagi Ilmu pengetahuan, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya bidang Hukum Pajak. Di samping itu hasil penelitian ini kiranya dapat digunakan bagi kepentingan penelitian lanjutan mengenai masalah serupa di Kabupaten Sleman.

E. Metodologi

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni merupakan suatu penelitian yang dilakukan untuk melukiskan/ menggambarkan tentang sesuatu fenomena tertentu di tempat tertentu dan pada saat tertentu di mana penelitian dilakukan. Dalam hal ini mengenai pelaksanaan pengenaan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta pandangan PPAT/ Notaris terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman, sekaligus mencari alternatif pemecahan permasalahan yang terkait di dalamnya.

2. Sumber data

Untuk pelaksanaan penelitian ini diperlukan data:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden ataupun dari nara sumber.
- b. Data sekunder, yakni data yang didapat dari arsip, buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan yang terkait erat dengan masalah yang menjadi obyek penelitian.

Responden dalam penelitian ini adalah para PPAT/ Notaris di Kabupaten Sleman. Di samping itu untuk memperoleh data yang diperlukan di dalam penelitian ini juga dilakukan melalui nara sumber, dalam hal ini yang menjadi nara sumber adalah:

- a. Pejabat pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Sleman;
- b. Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- c. Pejabat Pada BPKKD (Badan Pengelola Keuangan dan Kekayaan Daerah) Kabupaten Sleman.

3. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan dua cara, yakni:

- a. studi pustaka, yaitu cara memperoleh data selengkap-lengkapya dengan mempelajari literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, serta arsip-arsip yang berhubungan erat dengan masalah yang diteliti.
- b. studi lapangan, yaitu cara memperoleh data primer selengkap-lengkapya dengan mengadakan penelitian secara langsung ke lapangan/ lokasi penelitian yang berhubungan dengan sasaran penelitian. Untuk melaksanakan studi lapangan ini dilakukan dengan cara:
 - 1) Menggunakan kuesioner, yakni cara memperoleh data dengan terlebih dahulu dibuat daftar pertanyaan baik itu bersifat terbuka maupun tertutup yang kemudian daftar pertanyaan tersebut diajukan kepada para responden untuk mendapatkan jawaban sesuai dengan apa yang dikehendaki.
 - 2) Wawancara, yakni cara mengumpulkan data dengan menggunakan pedoman wawancara untuk mengarahkan penggalian data yang dilakukan secara mendalam terhadap responden maupun nara sumber secara langsung .

4. Metode analisis data

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai semua data yang telah terkumpul secara sistematis sehingga didapat suatu gambaran mengenai masalah/ keadaan yang diteliti (Suryono Soekanta, 1986: 250). Sementara untuk pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang berawal dari pengetahuan yang sifatnya umum untuk kemudian menilai suatu kejadian yang khusus. (Sutrisno Hadi ,1987:36). Dalam hal ini berangkat dari ketentuan normative mengenai pajak daerah sebagaimana diatur di

dalam Undang-Undang, Peraturan Pemerintah maupun Perda Kabupaten Sleman untuk kemudian digunakan untuk melihat dan menganalisis fakta empiris yang terjadi di lapangan.



BAB II

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Terhadap BPHTB

1. Karakter BPHTB

Pajak yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari sisi administrative yuridis dapat dilihat sebagai sebuah pajak tidak langsung. Hal tersebut dapat diketahui dari cirinya yakni bahwa pengenaan pajak dilakukan secara insidental. Pajak dikenakan tidak secara periodic atau terus- menerus, melainkan dikenakan hanya pada saat seseorang atau suatu pihak memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan. Dari sisi lain BPHTB juga menampakkan karakterisitiknya sebagai sebuah pajak kebendaan. Hal ini dapat dilihat dari tidak dipertimbangkannya kemampuan bayar (*ability to pay*) dari wajib pajak pada saat pengenaan pajak. Atau dengan kata lain dalam pengenaan pajaknya maka tidak melihat keadaan dan kemampuan wajib pajak. Dilihat dari sisi kewenangan pemungutannya, BPHTB merupakan pajak pusat, karena yang berwenang melakukan pemungutan BPHTB adalah pemerintah pusat. Akan tetapi di dalam pelaksanaannya kewenangan pemungutan yang ada pada pemerintah pusat tersebut didelegasikan kepada pemerintah daerah. Bukan hanya itu, sebagian besar dari hasil pemungutan BPHTB diberikan kepada daerah dan menjadi salah satu sumber pemasukan bagi keuangan daerah.

2. Subyek pajak dan wajib pajak

Secara teoritis di dalam Hukum Pajak dibedakan antara subyek pajak dan wajib pajak. Subyek pajak merupakan orang maupun badan yang telah memenuhi syarat subyektif sehingga potensial untuk dikenai pajak, sementara wajib pajak adalah orang ataupun badan yang selain telah memenuhi syarat subyektif juga telah memenuhi syarat obyektif sehingga

tidak hanya potensial untuk dikenai pajak melainkan sudah mempunyai kewajiban untuk membayar pajak.

Di dalam BPHTB yang dikatakan sebagai subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan (Ps.4 ayat (1)). Sementara itu di dalam pasal yang sama dalam ayat (2) diatur mengenai wajib pajak. Dalam hal ini wajib pajak adalah subyek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menurut Undang-Undang Tentang BPHTB. Dengan demikian untuk BPHTB mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan ini belum tentu menjadi wajib pajak, melainkan potensial untuk dikenai pajak. Ini dapat dimengerti mengingat apabila dilihat lebih lanjut dalam Undang-Undang ini tidak setiap orang yang menerima hak atas tanah dan atau bangunan itu memenuhi syarat untuk dikenakan BPHTB.

3. obyek pajak

Menurut ketentuan Undang-Undang Tentang BPHTB Pasal 2 ayat (1), yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sementara itu menurut Pasal 2 ayat (2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

a. Pemindahan hak karena:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah wasiat;
- 5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- 7) Penunjukan pembeli dalam lelang;
- 8) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 9) Hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak;
- 2) Di luar pelepasan hak.

Di dalam Undang-Undang Tentang BPHTB juga dikenal adanya pengecualian terhadap obyek pajak, sebagaimana diatur di dalam Pasal 3. Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB tersebut meliputi Obyek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Karena wakaf;
- f. Karena warisan;
- g. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

Untuk Obyek pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari uraian tersebut terlihat bahwa sebenarnya pembuat Undang-Undang telah melakukan pengecualian-pengecualian tertentu dan tidak melakukan pengenaan pajak secara sama begitu saja. Hal ini tentu sangat penting mengingat sisi keadilan, kepatutan, dan asas hukum yang ada memang harus diperhatikan.

4. Dasar Pengenaan Pajak

Untuk menentukan besarnya pajak, tentu harus diketahui secara pasti mengenai dasar pengenaan pajak. Hal ini dapat dimengerti mengingat dasar

pengenaan pajak tersebut merupakan jumlah yang akan dikenakan pajak. Dalam BPHTB, dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). Mengingat perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ini dapat diperoleh karena berbagai sebab, maka dasar pengenaan pajaknya juga berbeda-beda. Nilai Perolehan Obyek Pajak dalam hal:

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. dalam hal tukar-menukar adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
- c. hibah adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
- d. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
- e. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
- f. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang;
- g. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
- h. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar obyek pajak tersebut;
- i. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar obyek pajak tersebut.
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar 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 (Ps.6 ayat (2))

Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan

Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan, Menteri dapat menetapkan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (Ps.6 ayat (3) dan (4)).

Dalam menentukan besarnya pajak, di dalam BPHTB dasar pengenaan pajak terlebih dahulu dikurangi dengan NPOPTKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak). NPOPTKP tersebut ditetapkan secara regional paling banyak sebesar Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami /istri, Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Ketentuan mengenai NPOPTKP ini lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dasar Pengenaan Pajak yang sudah dikurangi dengan NPOPTKP adalah NPOPKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak). Besarnya pajak ditentukan dengan mengalikan tarif dengan NPOPKP tersebut. Sementara besarnya tarif pajak itu sendiri dalam BPHTB adalah sebesar 5%.

5. saat timbulnya utang pajak

Mengenai kapan timbulnya utang pajak itu merupakan hal yang sangat penting. Hal tersebut disebabkan karena saat timbulnya utang pajak mempunyai peranan yang menentukan dalam:

- a. pembayaran/ penagihan;
- b. memasukkan surat keberatan;
- c. penentuan bermula dan berakhirnya jangka waktu daluwarsa;

d. menerbitkan Surat Ketetapan Pajak, Surat Ketetapan Pajak Tambahan.(Rochmat Soemitro 1991:4)

Timbulnya utang pajak sangat penting bagi pembayaran dan penagihan, mengingat sebelum adanya/ lahirnya utang pajak maka dengan sendirinya belum ada kewajiban untuk membayar pajak. Pun pula belum dapat dilakukan penagihan kepada wajib pajak. Oleh karena itu apabila utang pajak belum lahir juga belum ada kewajiban membayar pajak. Apabila pembayaran pajak dilakukan sebelum lahirnya utang pajak maka dapat dikatakan telah dilakukan pembayaran tidak terutang.

Adanya kemungkinan untuk memasukkan surat keberatan juga sangat terkait dengan lahirnya utang pajak. Hal tersebut dikarenakan pengajuan keberatan itu sendiri disebabkan oleh adanya perbedaan penafsiran terhadap ketentuan peraturan yang berlaku berkaitan dengan penetapan utang pajak. Oleh karenanya sudah barang tentu sangat berkaitan dengan saat lahirnya utang pajak yang secara formal ditandai dengan adanya penetapan utang pajak.

Mengenai daluwarsa sendiri, yang di dalam pajak dapat menjadi penyebab hapusnya perikatan ini juga sangat berkaitan dengan lahirnya utang pajak. Hal tersebut disebabkan oleh karena utang pajak itu dikatakan daluwarsa dihitung sejak lahirnya utang pajak, atau tahun lahirnya utang pajak. Demikian halnya dengan kemungkinan penerbitan Surat Ketetapan Pajak dan Surat Ketetapan Pajak Tambahan, yang dalam ketentuan normative sekarang ini disebut dengan SKPKB (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar), dan SKPKBT (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan). SKPKB dan SKPKBT sangat berkaitan erat dengan kebenaran dari penetapan utang pajak. Apabila utang pajak sudah ditetapkan dan kemudian dari hasil pemeriksaan diketahui bahwa utang pajak yang seharusnya dibayar oleh wajib pajak ternyata lebih besar, maka selisih utang pajak tersebut ditagih dengan menggunakan SKPKB. Demikian pula apabila setelah

diterbitkan SKPKB ternyata utang pajak yang seharusnya dibayar oleh wajib pajak masih lebih besar lagi , maka akan ditagih dengan SKPKBT.

Secara umum mengenai lahirnya utang pajak ini dikenal ada dua ajaran, yaitu ajaran material dan ajaran formal. Menurut ajaran material, utang pajak lahir apabila syarat-syarat subyektif dan syarat obyektif seperti yang ditentukan oleh Undang-undang sudah dipenuhi. Sementara itu menurut ajaran formal, utang pajak lahir apabila selain telah dipenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif juga telah diterbitkan surat ketetapan pajak. Dalam hal yang terakhir ini tentu untuk penerbitannya memerlukan campur tangan dari pihak fiscus. Atau dengan kata lain untuk ajaran formal tersebut pihak fiscuslah yang harus aktif untuk menetapkan utang pajak.

Dalam hal Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, mengenai kapan mulai timbulnya utang pajak atau saat terutangnya pajak diatur di dalam Pasal 9 Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menentukan sebagai berikut:

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)
- (3) Tempat terutang pajak adalah wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Melihat ketentuan yang terurai di atas apabila dihubungkan dengan ajaran lahirnya utang pajak maka terlihat bahwa untuk BPHTB ini cenderung menggunakan ajaran material. Dalam hal ini lahirnya utang pajak tidak ditentukan oleh ada atau tidaknya Surat Ketetapan Pajak.

6. pembayaran pajak

Di dalam pajak dikenal adanya beberapa system pembayaran pajak. Dilihat dari waktu bayarnya maka dikenal adanya pajak yang dibayar di muka (*voorheffing*) dan pajak yang dibayar di belakang (*naheffing*) (Y.Sri Pudyatmoko 2002: 58) BPHTB termasuk pajak yang dibayar di muka (*voorheffing*). Hal tersebut dapat dilihat bahwa sebelum pihak yang akan memperoleh hak itu menerima peralihan hak, terlebih dahulu pajak yang

berupa BPHTB itu harus dibayar. Bukti pembayaran pajak yang berupa SSB (Surat Setoran Bea) itulah yang kemudian dibawa oleh yang bersangkutan untuk menghadap ke PPAT. Pembayaran dilakukan sendiri oleh wajib pajak dengan terlebih dahulu menghadap PPAT untuk menyampaikan maksud adanya peralihan hak. Setelah menerima blanko SSB dari PPAT, yang bersangkutan mengisinya dan kemudian membayar pajaknya ke Kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri, dengan SSB tersebut.

Dengan demikian dalam hal pembayaran BPHTB tersebut pihak wajib sendiri yang dituntut bertindak aktif (*self assessment*), bukan fiscus. Pihak fiscus dalam hal ini lebih bersifat pasif, (bdk. Mardiasmo 1995:8, S.Munawir 1987:41).

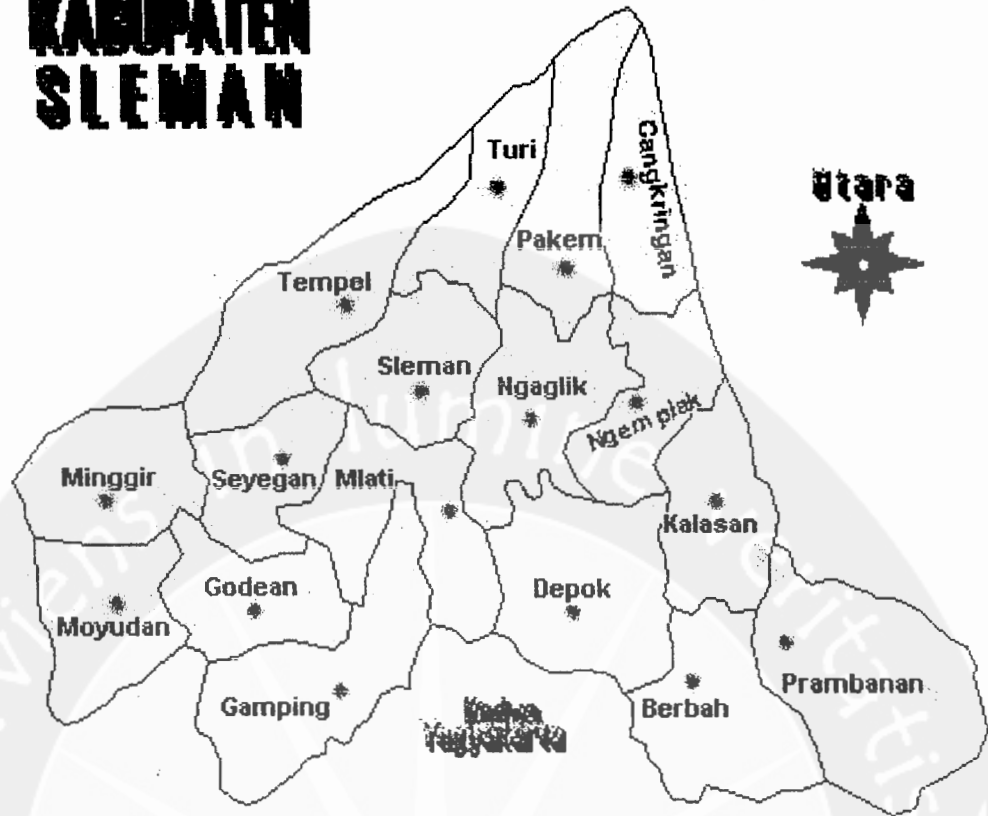
B. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Kondisi Wilayah Kabupaten Sleman

Secara geografis Kabupaten Sleman terletak di selatan lereng Gunung Merapi di Pulau Jawa bagian Tengah Selatan dengan batas administrasi:

- Sebelah Tenggara : Kabupaten Gunung Kidul,
- Sebelah Timur : Kabupaten Klaten,
- Sebelah Utara : Kabupaten Boyolali,
- Sebelah Barat Laut : Kabupaten Magelang,
- Sebelah Barat : Kabupaten Kulon Progo,
- Sebelah Barat Daya : Kabupaten Bantul,
- Sebelah Selatan : Kota Yogyakarta.

KABUPATEN SLEMAN



Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan, 86 desa dan 1.212 dusun, dengan luas 574,820 km² (57.482 Ha) dan jumlah penduduk 844.076 jiwa yang terdiri sebagai berikut:

Tabel 1: Wilayah Kabupaten Sleman

No	Kecamatan	Desa	Dusun	Luas (km ²)	Jumlah penduduk
1	Tempel	8	98	32,49	46.216
2	Turi	4	54	43,09	32.358
3	Pakem	5	61	43,84	30.481
4	Cangkringan	5	73	47,99	26.232
5	Moyudan	4	65	27,62	33.479
6	Godean	7	57	26,84	56.825
7	Minggir	5	68	27,27	34.460
8	Seyegan	5	67	26,63	42.036
9	Gamping	5	59	29,25	65.346
10	Sleman	5	83	31,32	55.245
11	Ngaglik	6	87	38,52	65.222
12	Mlati	5	74	28,52	66.325
13	Ngemplak	5	82	35,71	44.002
14	Depok	3	58	35,55	107.622
15	Prambanan	6	88	41,35	43.826
16	Kalasan	4	80	35,84	54.420
17	Berbah	4	58	22,99	39.981
	Jumlah	86	1.212	574,82	844.076

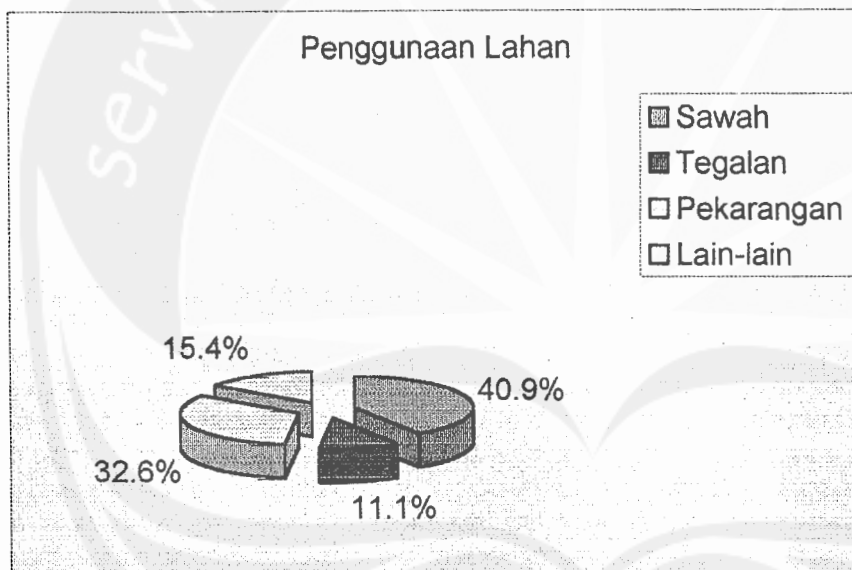
Sumber: Renstra Propeda Kabupaten Sleman 2001 – 2005

Secara fisiografis Kabupaten Sleman terdiri dari satuan gunung api Merapi; dengan ketinggian antara 80 – 2.911 meter; bagian selatan (wilayah tengah dan timur) dan barat topografinya landai dengan kondisi subur, bagian utara merupakan lereng gunung Merapi dengan hutannya yang berfungsi sebagai kawasan peresapan air, dan terdapat sekitar 100 sumber mata air. Kondisi iklim termasuk tropis basah dengan curah hujan per tahun rata-rata 1.500 – 3.000 mm.

Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman dapat dibedakan menjadi empat kelas, yakni: kurang dari 100 m dengan luas 6.203 Ha, antara 100 – 499 m dengan luas 43.246 Ha, antara 500 – 1.000 m dengan luas 6.538 Ha, dan di atas 1.000 m dengan luas 1.495 Ha.

Luas lahan di Kabupaten Sleman mencapai luas 57.482 Ha, dengan penggunaan sebagai berikut (Sub Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura tahun 2000):

Sawah	: 23.483 Ha (40,85%),
Tegalan	: 6.407 Ha (11,15%),
Pekarangan	: 18.759 Ha (32,63%),
Lain-lain	: 8.833 Ha (15,37%).

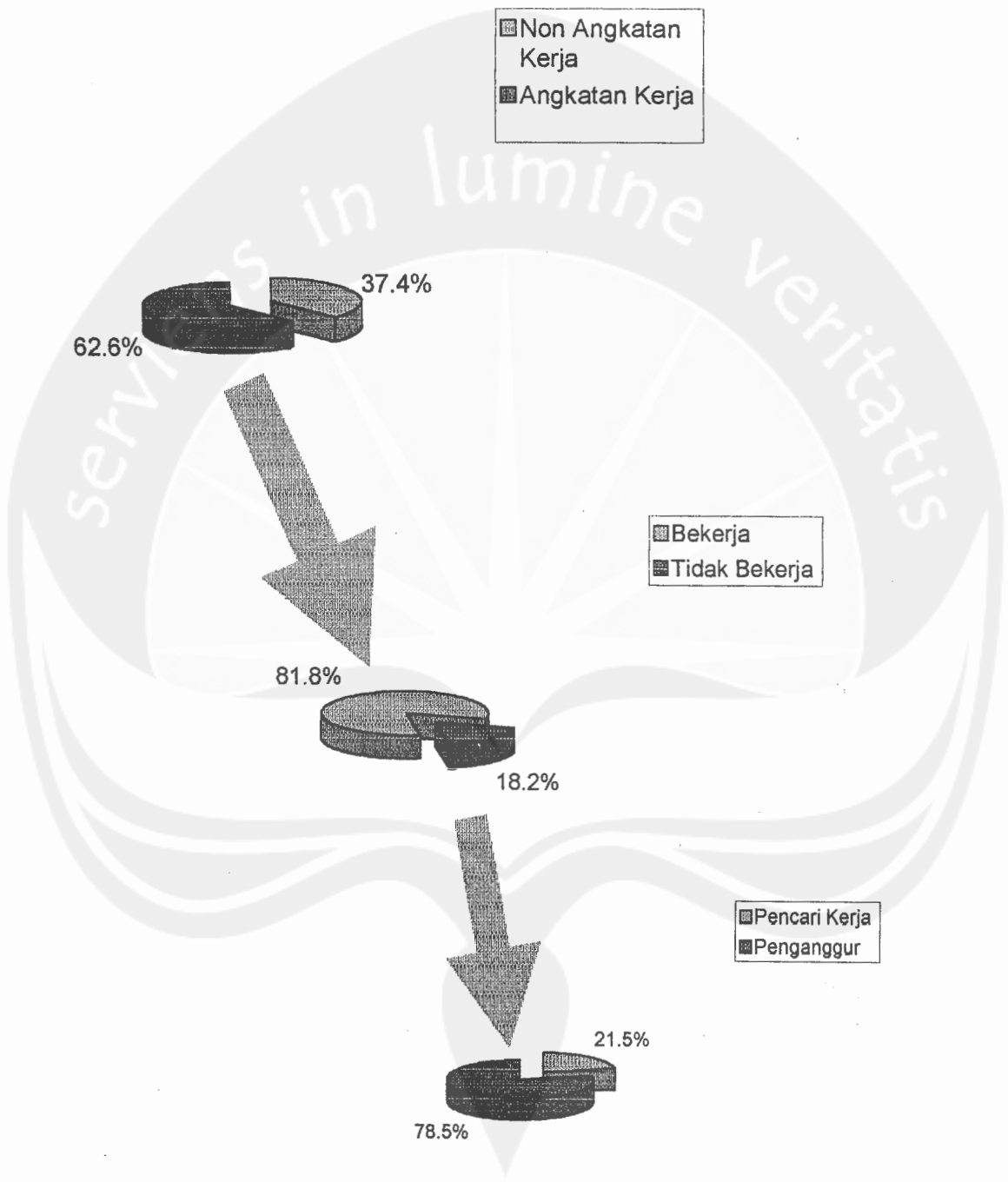


2. Ketenaga-kerjaan dan Struktur Perekonomian

Jumlah angkatan kerja di Kabupaten Sleman sebanyak 62,62% dari jumlah penduduk (Renstra Propeda Kabupaten Sleman 2001 – 2005). Dari jumlah angkatan kerja, yang bekerja 81,83% dan sisanya 18,17% tidak bekerja. Dari jumlah angkatan kerja yang tidak bekerja, yang mencari pekerjaan 21,53% dan yang 78,47% adalah pengangguran, dengan latar belakang pendidikan: tidak

tamat SD 11,80%, tamat SD 19,71%, tamat SLTP 26,48%, tamat SMU/SMK 35,01%, tamat Diploma 4,04%, dan tamat Perguruan Tinggi 2,96%.

Angkatan Kerja



Luas lahan sawah dan tegalan yang lebih dari separoh (52%) luas wilayah Kabupaten Sleman digarap oleh 27,32% dari angkatan kerja yang bekerja di sub sektor pertanian dan 0,25% di sub sektor pertambangan. Luas lahan dan angkatan kerja di sektor primer (pertanian dan pertambangan) sebanyak itu ternyata hanya mampu menghasilkan kontribusi bagi PDRB sebanyak 20,20%. Kontribusi terbesar bagi PDRB berasal dari sektor tertier yakni 54,43% yang menyerap 47,54% angkatan kerja, dan diikuti oleh sektor sekunder 25,38% yang menyerap 24,90% angkatan kerja. Untuk lebih jelas mengenai ketenaga-kerjaan dan komposisi PDRB Kabupaten Sleman, tabel berikut ini memuat data tersebut pada kondisi tahun 2000.

Tabel 2: Penduduk Berumur 10 Tahun Keatas yang Bekerja pada Lapangan Usaha Utama dan PDRB (dalam jutaan rupiah) Tahun 2000

Lapangan Usaha Utama Main Industry	Penduduk	Persen	PDRB	Persen
Pertanian - Agriculture	120.094	27,32	704.858	19,79
Pertambangan dan Penggalian Mining and Quarrying	1.085	0,25	14.743	0,41
Industri - Industry	65.268	14,85	546.511	15,35
Listrik, gas dan air Electricity, gas and water	542	0,12	28.667	0,81
Bangunan - Construction	43.637	9,93	328.170	9,22
Perdagangan - Trade	110.181	25,06	708.549	19,90
Angkutan dan Komunikasi Transportation and Communication	1.368	0,31	307.570	8,64
Keuangan - Financial	10.281	2,34	324.290	9,11
Jasa-jasa - Service	72.496	16,49	597.627	16,78
Lainnya - Others	14.692	3,34		
Jumlah - Total	439.644	100,00	3.560.985	100,00

Sumber : BPS, Survey Sosial Ekonomi Nasional

C. Pelaksanaan Pengenaan BPHTB di Kabupaten Sleman

1. Pengaturan Pengenaan BPHTB

Seperti telah diuraikan di muka bahwa untuk pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Undang-Undang Tentang BPHTB tersebut kemudian untuk kepentingan pelaksanaannya dibuat peraturan pelaksana. Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang tersebut khususnya yang terkait dengan penetapan besarnya utang pajak adalah Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Peraturan Pemerintah inipun kemudian dibuatkan aturan pelaksanaan yang tertuang di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep.1009/WPJ.08/BD.05/2001 Tentang Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep.1009/WPJ.08/BD.05/2001 tersebut di atas di dalam Pasal 1 disebutkan bahwa Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasita, termasuk suami/ isteri, Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Sementara itu di dalam Pasal 2 ditentukan bahwa besarnya NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk setiap Kabupaten/ Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah. Dalam perkembangannya, pada tahun 2002 keluar Keputusan Menteri



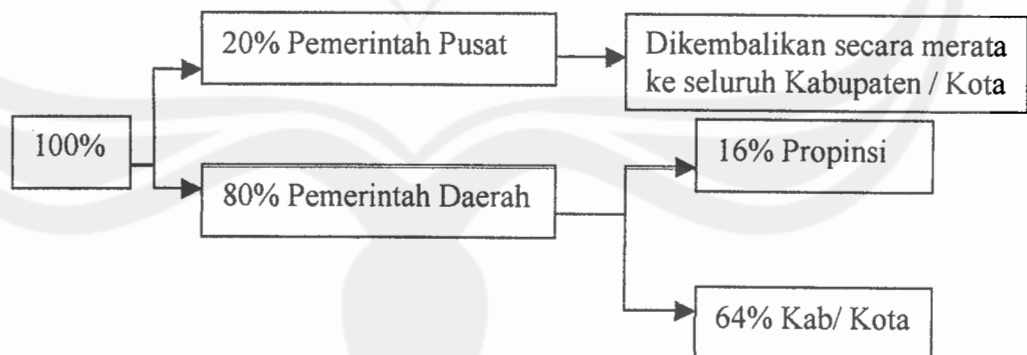
Keuangan Nomor Kep.072/WPJ.10/BD.05/2002 Tentang Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan ini kiranya dimaksudkan untuk memenuhi Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000.

Untuk wilayah Kabupaten Sleman, ketentuan mengenai BPHTB tersebut di atas kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Surat Bupati Sleman Nomor 973/ 02833 tanggal 20-12-2002 Tentang Rekomendasi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Di dalam Keputusan Bupati tersebut ditentukan bahwa:

- 1) Untuk perbuatan hukum Rp.15.000.000,00
- 2) Untuk peristiwa hukum Rp.200.000.000,00

Dari hasil penerimaan pajak khususnya yang berasal dari BPHTB dilakukan pembagian, dengan mendasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/ KMK.054/ 2000 tanggal 14 Desember 2000.

Pembagian tersebut selengkapnya dapat digambarkan melalui bagan sebagai berikut:



2. Permasalahan dan penanganan masalah BPHTB

Sebelum masuk pada uraian mengenai hal ini, kiranya perlu dikemukakan untuk diketahui bahwa sebenarnya penanganan Pajak khususnya BPHTB itu sendiri dilakukan secara bersama-sama dengan penanganan Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karena itu pada bagian ini uraian mengenai penanganan BPHTB juga menyinggung mengenai persoalan Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam kaitannya dengan penerimaan PBB, permasalahan terjadi di antaranya karena sulitnya menyampaikan SPPT PBB dikarenakan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Di samping itu kinerja Perangkat Desa/ Kalurahan. Pihak Desa/ Kalurahan merasa diabaikan keberadaannya sebagai aparat Desa di wilayahnya. Sementara itu mengenai BPHTB sendiri persoalan yang muncul antara lain sering terjadi ketidakjelasan dari pihak wajib pajak, pemenuhan kewajiban secara administrative, ataupun juga pelaporan pajaknya sendiri.

Usaha Yang dilakukan untuk mengupayakan pengamanan Rencana Penerimaan baik PBB maupun BPHTB menurut pihak pemerintah daerah Kabupaten Sleman perlu dilakukan perbaikan yang bersifat terus menerus terhadap:

- a. sistem penatausahaan (KPPBB)
- b. sistem pelaporan (KPPBB dan Pemda, Bank)
- c. sistem pengawasan (tim BPHTB).

3. Tugas Instansi terkait

Dalam rangka pemenuhan ketentuan yang berlaku di dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dilibatkan berbagai pihak. Pihak-pihak yang terlibat tersebut sekaligus tugas-tugasnya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. PPAT/ Notaris, KLN, Kantor Pertanahan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan formulir SSB rangkap 5 yang telah disediakan kepada wajib pajak yang hendak membuat akta jual beli, pemegang lelang, atau wajib pajak yang mengajukan pendaftaran permohonan hak atas tanah;
 - 2) Dengan berkoordinasi dengan KPPBB, melakukan penelitian keabsahan SSB, melakukan pengecekan jumlah BPHTB yang dibayar sesuai dengan NJOP PBB yang berlaku atau jumlah BPHTB yang seharusnya dibayar, dan jika nilai transaksi lebih besar dari NJOP PBB (bagi PPAT/ Notaris) melakukan pengecekan jumlah BPHTB yang dibayar sesuai dengan nilai transaksi.
 - 3) Dalam hal BPHTB yang dibayar oleh wajib pajak kurang dari yang seharusnya, maka wajib pajak diharuskan terlebih melunasi BPHTB yang seharusnya terutang.
 - 4) Menyampaikan laporan bulanan pembuatan akta PPAT (untuk PPAT), pembuatan Akta Notaris (Notaris), pembuatan risalah lelang (KLN) disertai fotokopi SSB kepada KPPBB paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya, dan tembusannya dikirimkan ke kepala BPKKD.
 - 5) Membantu memberikan penjelasan dan sosialisasi BPHTB di wilayah kerjanya.
- b. BPKKD melakukan hal-hal sebagai berikut:
- 1) Mengadministrasikan laporan bulanan pembuatan akta PPAT/ Akta Notaris, laporan bulanan pembuatan risalah lelang dari Kantor Lelang dan Laporan Tindak Lanjut penyelesaian wajib pajak yang belum atau kurang bayar BPHTB dari Kantor Pertanahan setempat.

- 2) Melakukan evaluasi laporan bulanan dari PPAT dan Kantor Lelang serta laporan hasil tindak lanjut penyelesaian dari Kantor Pertanahan setempat;
- 3) Mengkoordinasikan secara periodic upaya-upaya intensifikasi pengenaan BPHTB;
- 4) Memberikan penjelasan dan sosialisasi BPHTB di wilayah kerjanya.

c. KPPBB melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Mengadministrasikan laporan/ pemberitahuan bulanan dari PPAT/ Notaris, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang Negara serta SSB lembar 3 dari wajib pajak;
- 2) Meneliti data SSB lembar 3 dan lembar 2;
- 3) Mengadministrasikan rekening Koran dan SSB lembar ke 2 dari Bank Operasional V;
- 4) Mengkonfirmasi data rekening koran dengan SSB lembar 2.
- 5) Melaporkan realisasi penerimaan BPHTB kepada Kepala Kanwil DJP;
- 6) Menerbitkan, mengadministrasikan dan menagih STB SKBBKB, dan SKBKBT yang telah dibayar lunas oleh wajib pajak;
- 7) Membantu wajib pajak dalam hal terjadi kesalahan setor BPHTB dan memproses lebih lanjut ke KPKN;
- 8) Meneliti pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan SSB, laporan bulanan PPAT, laporan bulanan risalah lelang oleh Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang serta pemberitahuan bulanan Kantor Pertanahan.
- 9) Menerbitkan STB, SKBKB dan SKBKBT atas wajib pajak yang belum atau kurang bayar BPHTB dan menginformasikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan;

- 10) Memberikan data NJOP dan informasi lain yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan BPHTB kepada Kantor Pertanahan dan BPKKD serta unit-unit/ instansi terkait;
 - 11) Berkoordinasi dengan unit-unit / instansi dalam upaya peningkatan pengawasan pembayaran BPHTB.
 - 12) Memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan nama-nama PPAT yang tidak lengkap mengisi laporan dan/ atau kurang aktif menyampaikan laporan bulanan pembuatan akta;
 - 13) Memberikan penjelasan dan sosialisasi BPHTB di wilayah kerjanya;
 - 14) Memutihkan data PBB berdasarkan SSB lembar ke-3.
- d. Kanwil Ditjen Pajak melakukan hal-hal sebagai berikut:
- 1) Mengadministrasikan laporan pelaksanaan BPHTB dari KPPBB dan unit-unit/ instansi terkait;
 - 2) Menghimpun dan memberitahukan daftar PPAT yang tidak lengkap mengisi laporan dan/ atau kurang aktif menyampaikan laporan bulanan PPAT, kepada Kakanwil BPN;
 - 3) Memberikan data NJOP dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan BPHTB kepada kanwil BPN dan BPKKD.
 - 4) Melakukan pengawasan pelaksanaan pemutakhiran data PBB berdasarkan SSB lembar 3;
 - 5) Melakukan pengawasan penerbitan STB, SKBKB dan SKBKBT.
 - 6) Memberikan penjelasan dan sosialisasi BPHTB di wilayah kerjanya.
- e. Bank Persepsi (tempat pembayaran) melakukan hal-hal sebagai berikut:
- 1) Menerima pembayaran BPHTB sesuai jumlah nominal rupiah pada SSB;

- 2) Memberikan pengesahan/ validasi pada setiap lembar SSB;
 - 3) Menyerahkan SSB yang telah diberikan tanda pengesahan/ validasi lembar 1, 3, dan 5 kepada wajib pajak;
 - 4) Mengadministrasikan penerimaan pembayaran BPHTB dan SSB ke 4;
 - 5) Melimpahkan penerimaan pembayaran BPHTB dengan dilampiri SSB lembar 2 kepada Bank Operasional V setiap hari Jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari Jumat libur;
 - 6) Menyampaikan rekening Koran mingguan rangkap 2 kepada Bank Operasional V;
 - 7) Menyusun rekening Koran sampai dengan akhir bulan dan menyampaikan kepada KPKN dan Bank Operasional V;
 - 8) Membantu memberikan penjelasan mengenai BPHTB di wilayah kerjanya;
- f. Bank Operasional V melakukan hal-hal sebagai berikut:
- 1) Menerima pelimpahan penerimaan pembayaran BPHTB dan meneliti jumlah nominal SSB dari Bank Persepsi;
 - 2) Melakukan pembagian hasil penerimaan pembayaran BPHTB kepada rekening Kas Daerah dan rekening Kas Negara setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur;
 - 3) Menyampaikan laporan penerimaan SSB lembar ke 2 beserta foto kopi tembusan Nota Kredit kepada KPPBB setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur;
 - 4) Menyampaikan Nota Kredit beserta salinan Rekening Koran Mingguan kepada KPKN terkait selambat-lambatnya setiap hari Rabu atau hari berikutnya apabila hari Rabu libur;
 - 5) Menyusun rekening Koran sampai dengan akhir bulan serta menyampaikan ke KPPBB dan KPKN terkait.

4. Penentuan Besar BPHTB di dalam APBD

Dalam menentukan besarnya perolehan dana APBD yang berasal dari BPHTB ada target. Target tersebut ditentukan berdasarkan perkembangan yang ada dan berdasarkan apa yang tertuang di dalam APBD. Apabila target tersebut dapat dilampaui, menurut pihak BPKKD maka tidak ada *reward* yang diterima oleh aparaturnya yang melaksanakan dan terkait dengan pemungutan pajak.

Secara teoritis apabila utang pajak itu telah ditetapkan terlebih dahulu, maka adanya target belum tentu sesuai dengan apa yang seharusnya. Bukankah target dapat ditentukan lebih rendah dari apa yang seharusnya dikenakan pajak dengan mengingat berbagai kemungkinan yang terjadi, seperti hambatan pemungutan, lemahnya pengawasan dan sebagainya yang menyebabkan tidak dapat dipenuhinya pemasukan seperti yang seharusnya. Akan tetapi di dalam BPHTB, utang pajak itu tidak dapat ditetapkan terlebih dahulu setiap tahun, seperti PBB misalnya. Oleh karena itu target kiranya akan dipengaruhi oleh perkembangan yang terjadi berkaitan dengan transaksi property. Apabila target didasarkan pada perkembangan transaksi property, maka ada kemungkinan pelampauan yang jauh dari apa yang telah ditargetkan.

5. Realisasi penerimaan BPHTB tiap tahun

Perolehan dana yang berasal dari BPHTB mengalami perkembangan yang dinamik dari tahun-ketahun. Mengenai hal tersebut dapat dilihat dari besarnya BPHTB dalam APBD dengan realisasi yang dicapai seperti dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 3: Realisasi Penerimaan BPHTB

No	Tahun	Dianggarkan Menurut renc. penerimaan	Realisasi	Persen
1	1998/1999	320.000.000,00	865.201.908,00	270,38%
2	1999/2000	800.000.000,00	1.515.454.006,00	189,43%
3	2000	2.640.000.000,00	2.539.820.000,00	96,21%
4	2001	4.337.520.000,00	8.355.133.000,00	192,62%
5	2002	10.055.445.000,00	9.249.309.000,00	91,98%
	Jumlah	18.152.965.000,00	22.524.917.914,00	

Sumber: BPKKD Kabupaten Sleman 2003

Dari angka-angka yang terurai di dalam tabel tersebut di atas dapat dilihat bahwa perkembangan capaian itu sangat dinamis. Dari capaian yang tertinggi sebesar 270,38% yang tertinggi hingga 91,98% yang terendah. Hal tersebut menunjukkan bahwa memang variasi transaksi begitu dinamis. Dan karena BPHTB sendiri termasuk pajak tidak langsung yang dikenakan hanya apabila terjadi transaksi atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh suatu pihak, maka dengan sendirinya dapat terjadi perbedaan yang sangat mencolok antara target dan realisasi. Akan tetapi kiranya perlu dipahami bahwa bisa terjadi angka-angka seperti apa yang terurai di dalam tabel tersebut di atas bisa jadi belum menunjukkan yang seharusnya. Dalam hal ini ada kemungkinan adanya penyimpangan di lapangan, mengingat bisa saja terjadi utang pajak itu ditetapkan tidak seperti yang seharusnya, atau bahkan ada pajak yang seharusnya terutang menjadi tidak dibayar oleh yang berkewajiban.

6. Proporsi BPHTB terhadap APBD

Sebagaimana diketahui bahwa di dalam konteks keuangan daerah, BPHTB merupakan salah satu penopang yang memberikan masukan bagi penerimaan daerah, di samping penerimaan daerah dari sumber lainnya. Untuk mengetahui seberapa besar sumbangan BPHTB terhadap APBD,

khususnya di Kabupaten Sleman maka dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 4: Proporsi BPHTB terhadap APBD

No	Tahun	Dianggarkan Menurut Target APBD	Realisasi	Persen
1	1998/1999	320.000.000,00	99.784.336.008,00	0,32%
2	1999/2000	800.000.000,00	137.239.935.886420	0,58%
3	2000	1.126.470.621,00	127.853.374.244,00	0,88%
4	2001	2.776.012.800,00	271.972.126.077,35	1,02%
5	2002	5.500.000.000,00	367.365.420.216,82	1,50%

Sumber: BPKKD Kabupaten Sleman 2003

Tabel tersebut merupakan salinan dari apa yang disampaikan oleh BPKKD. Apabila dicermati nampak bahwa realisasi dan target BPHTB berdasar APBD sangat kecil. Kiranya kolom realisasi tersebut merupakan gambaran dari realisasi penerimaan di dalam APBD secara keseluruhan. Jadi bukan hanya yang berasal dari BPHTB. Hal tersebut akan terlihat lebih jelas setelah melihat tabel yang berikutnya yang menggambarkan target dan realisasi BPHTB berdasarkan APBD. Dari apa yang terurai di atas terlihat bahwa sebenarnya proporsi BPHTB terhadap APBD tidak terlalu besar, akan tetapi perlu diketahui bahwa transaksi property yang terjadi di Kabupaten Sleman termasuk yang besar di dalam konteks Daerah Istimewa Yogyakarta. Oleh karena itu potensi ini ke depan perlu untuk mendapatkan perhatian dan penanganan.

7. Proporsi realisasi penerimaan dari BPHTB terhadap target yg ditetapkan dalam APBD

Apabila melihat pada tabel sebelumnya yakni tabel 5 diuraikan mengenai proporsi BPHTB terhadap APBD, maka dalam uraian berikut akan dilihat capaian realisasi BPHTB terhadap apa yang telah direncanakan di dalam APBD. Jadi tabel berikut ini adalah

menggambarkan perbandingan antara target (menurut APBD) dengan realisasinya.

Tabel 5: Realisasi BPHTB berdasarkan target yang ditetapkan APBD

No	Tahun	Dianggarkan Menurut Target APBD	Realisasi	Persen
1	1998/1999	320.000.000,00	865.201.908,00	270,38%
2	1999/2000	800.000.000,00	1.515.454.006,00	189,43%
3	2000	1.126.470.621,00	1.636.371.093,00	145,27%
4	2001	2.776.012.800,00	6.145.299.157,00	221,37%
5	2002	5.500.000.000,00	6.786.708.077,00	123,39%
	Jumlah	10.522.483.421,00	16.949.034.241,00	

Sumber: BPKKD Kabupaten Sleman 2003

Dengan mendasarkan pada tabel di atas maka dapat dikatakan bahwa capaian yang telah diperoleh oleh Pemerintah Kabupaten Sleman dalam hal BPHTB relatif baik. Dalam perkembangan yang terjadi semenjak adanya BPHTB (tahun 1998), target yang ditetapkan dalam APBD selalu saja dapat tercapai, bahkan pernah mencapai lebih dari 200%. Belum pernah terjadi capaian di bawah yang ditargetkan. Apabila melihat angka tersebut maka dapat dikatakan bahwa cukup berhasil. Padahal angka yang ditargetkan selalu mengalami kenaikan. Memang apabila dilihat dari persentase capaian dengan target dapat dikatakan tidak senantiasa naik/ meningkat, akan tetapi capaian dalam rupiahnya selalu mengalami kenaikan.

8. Rencana Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 2003

Seperti di muka telah dikemukakan bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan itu dilakukan secara bersama-sama. Oleh karena itu di dalam penghitungan yang dilakukan oleh instansi terkaitpun sering kali dijadikan satu. Dalam catatan pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, perkembangan

penerimaan PBB dan BPHTB untuk tahun 2003 dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel 6: Penerimaan PBB dan BPHTB sampai dengan Minggu ke IV bulan Maret 2003

Rencana Penerimaan	Tahun 2003		%
	Target	Realisasi	
Pedesaan	Rp. 2.866.390.000,00	Rp. 72.232.000,00	2,46
Perkotaan	Rp.12.682.277.000,00	Rp. 354.831.000,00	2,46
SKB	Rp.15.548.667.000,00	Rp. 427.063.000,00	2,75
P3	Rp. 4.165.795.000,00	Rp. 592.861.000,00	14,23
APBN	Rp.19.714.462.000,00	Rp.1.019.924.000,00	5,17
BPHTB	Rp.11.219.610.000,00	Rp.2.385.869.000,00	21,27
APBN + BPHTB	Rp.30.934.072.000,00	Rp.3.405.793.000,00	11,01
	Rp.97.131.273.000,00	Rp.8.258.573.000,00	

Sumber: BPKKD Kabupaten Sleman 2003

Untuk Pajak Bumi dan Bangunan, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) disampaikan kepada wajib pajak biasanya sekitar bulan April, dan dalam enam bulan setelah SPPT diterima kepada wajib pajak maka merupakan waktu yang dapat digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran di tempat-tempat yang telah ditentukan. Artinya apabila angka yang tercatat dalam tabel tersebut di atas termasuk pula pemasukan yang berasal dari Pajak Bumi dan Bangunan, maka secara logika mestinya Pajak Bumi dan Bangunannya belum masuk. Hal tersebut disebabkan karena sekitar bulan Maret itu SPPT belum diterima oleh wajib pajak. Akan tetapi bisa juga terjadi bahwa penerimaan PBB itu telah masuk, khususnya PBB yang terlambat dibayar (tunggalan) tahun sebelumnya. Dengan demikian apabila melihat angka itu secara keseluruhan maka bisa jadi PBB itu telah masuk, hanya saja jumlahnya berapa, ini menjadi pertanyaan. Sementara untuk BPHTB sendiri karena didasarkan pada transaksi, di mana waktu bayarnya relatif lebih pendek

yakni sebelum wajib pajak menghadap PPAT atau sebelum pendaftaran di Kantor Pertanahan sudah harus terlebih dahulu dilunasi, maka tentu saja besaran angkanya mendekati jumlah riil untuk bulan yang bersangkutan. Artinya apabila melihat dalam rentang waktu satu tahun yang berjalan masih ada kemungkinan penambahan jumlah yang besar.

Data lain yang sekiranya diharapkan dapat digunakan untuk sedikit mengkonfirmasi mengenai BPHTB ini adalah data yang ada pada kantor pertanahan, baik menyangkut transaksi tanah dan/ atau bangunan maupun peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh suatu pihak tertentu. Data yang seperti disebutkan di atas khususnya yang tahun 2003 belum dapat diperoleh. Catatan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman baru sampai dengan tahun 2002. Data tersebut dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 7: Pendaftaran Hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

No	Perbuatan/Peristiwa	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1	Jual-beli	4.893	5.910		9.504	10.086	
2	Hibah	122	75		593	417	
3	Pemisahan/ Pembagian	971					
4	Tukar-menukar	Nihil	5		14	137	
5	SKMHT	255					
6	APHT	350					

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2003

Dari data yang dimuat di dalam tabel tersebut di atas terlihat bahwa sebagian terbesar dari pendaftaran tanah tersebut terjadi karena jual beli. Sementara yang dari tahun ke tahun jumlahnya juga relatif besar adalah hibah. Data ini tentu belum dapat dihubungkan secara langsung dan mendukung data dalam tabel-tabel sebelumnya. Hal tersebut disebabkan

karena paparan sebelumnya membicarakan angka-angka besaran pajak, di mana besaran pajak sangat berkait dengan besaran nilai transaksi dan bukan berapa kali transaksinya. Sementara dalam tabel terakhir ditampilkan jumlah perbuatan dan/ atau peristiwa hukumnya.

D. Pandangan PPAT terhadap pelaksanaan ketentuan BPHTB

1. Deskripsi PPAT di Kabupaten Sleman

Di seluruh Kabupaten Sleman tercatat ada 82 PPAT. Dari jumlah tersebut di atas ada 17 PPAT sementara, yakni camat selaku PPAT karena setiap kecamatan tentu ada PPAT sementara ini, dan 65 orang PPAT tetap (PPAT/ Notaris). Dalam Penelitian ini yang dijadikan responden penelitian adalah PPAT tetap (Notaris). Hal tersebut dilakukan dengan pertimbangan bahwa PPAT tetap tersebut hampir dapat dipastikan mempunyai latar belakang pendidikan hukum, sementara PPAT sementara (Camat) belum tentu mempunyai latar belakang pendidikan hukum.

Dari 65 PPAT tetap tersebut ditetapkan 13 orang (20%) dijadikan sample penelitian, akan tetapi setelah dilakukan penelitian ternyata hanya 8 kuesioner yang dinyatakan layak, dan ada tiga responden mengembalikan kuesioner dalam keadaan kosong. Hal tersebut terjadi karena mereka merasa keberatan untuk memberikan data dengan berbagai alasan di antaranya karena sedang sibuk, tidak mau memberikan keterangan karena yang berwenang memberikan keterangan adalah ketua IPPAT, karena mereka merasa tidak ada masalah dengan pajak. Sementara dua PPAT lainnya, hingga laporan ini dibuat belum dapat menyerahkan kuesioner yang diminta oleh peneliti. Dari sejumlah PPAT yang dijadikan responden tersebut di atas masing-masing memiliki rentang pengalaman sebagai berikut:

Tabel 8: Pengalaman/ Lama menjadi PPAT

No	Lama	Jumlah	Persentase
1	<2 th	--	--
2	2th- 5th	6	75%
3	>5 th -10 th	2	25%
4	>10th	--	--

Sumber: data primer 2003

Dengan mendasarkan pada data yang tertuang di dalam tabel tersebut di atas dapat dilihat bahwa pada umumnya para PPAT tersebut masih belum begitu lama menekuni profesi itu. Akan tetapi bukan berarti pengalaman mereka sangat sedikit. Mereka pada umumnya cukup berpengalaman, karena sebagian dari mereka telah banyak menerima klien dan menangani perkara berkaitan dengan transaksi property. Hal tersebut dapat dilihat pada data yang terkumpul dari mereka seperti dalam tabel berikut:

Tabel 9: Jumlah Klien yang ditangani oleh PPAT

No	Jumlah	Th.1998	Th.1999	Th.2000	Th.2001	Th.2002	Th.2003	Keterangan
1	1-20	3	1	1	1	2	2	
2	21-40	--	--	1	--	--	2	
3	41-60	--	--	--	2	--	--	
4	61-80	--	1	1	1	6	1	
5	81-100	--	--	1	--	--	--	
9	>100	--	2	1	1	--	1	

Sumber: data primer 2003

Dari keseluruhan PPAT yang dijadikan responden ada dua orang PPAT yang tidak mengisi jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan dalam kuesioner, khususnya berkaitan dengan jumlah perkara yang pernah dan sedang mereka tangani. Akan tetapi dari catatan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman termuat adanya data dari kedua responden tersebut khususnya untuk tahun 2002 yakni masing-masing menangani 64 dan 97 perkara, dan mempunyai pengalaman profesi menjadi PPAT selama 6 tahun dan 4 tahun.

Tabel tersebut di atas kiranya menggambarkan mengenai beberapa tingkatan pengalaman dari PPAT dalam menangani perkara, di mana kalau dicermati maka terlihat bahwa sebagian dari para PPAT itu menangani perkara yang cukup banyak. Bahkan dari data yang masuk, sebagian dari mereka ada yang menangani perkara lebih dari 500 dalam setahun.

2. Jasa / layanan yang disediakan PPAT Terhadap Klien

Dalam kaitannya dengan tugas seorang PPAT, sesuai dengan namanya maka dapat dikatakan PPAT pada umumnya memberikan layanan untuk membuat akta berkaitan dengan tanah. Akan tetapi ternyata di dalam praktek PPAT juga memberikan layanan lain selain tugas pokoknya tersebut. Berikut beberapa layanan yang diberikan oleh PPAT di dalam praktek di samping tugas pokok membuat akta tanah tersebut:

Tabel 10: Jenis jasa layanan lain selain membuat akta oleh PPAT

No	Jenis Jasa Layanan lain	Jumlah	Persentase
1	Melakukan pengurusan pajak (BPHTB dan/ atau PPh.)	3	37,5%
2	Mendaftarkan peralihan hak	6	75%
3	Mengurus sertipikat hak atas tanah	3	37,5%
4	Konsultasi hukum	1	12,5%
5	Pembebanan Hak Tanggungan	1	12,5%
6	Mengurus konversi HAT	1	12,5%
7	Pemecahan/ Pengaplingan	1	12,5%

Sumber: data primer 2003

Dari apa yang termuat di dalam tabel tersebut di atas terlihat bahwa sebagian dari PPAT melakukan layanan lain kepada klien mereka di samping memberikan layanan sesuai dengan tugasnya membuat akta tanah. Dalam kaitannya dengan layanan di bidang pajak, terlihat ada 3 orang yang mengaku memberikan jasa layanan tersebut kepada klien. Sebagian dari PPAT tersebut memberikan layanan lain yang tidak hanya satu macam saja, melainkan beberapa macam. Dalam kaitannya dengan pemberian layanan

ini, menurut beberapa PPAT inisiatif datang dari kedua belah pihak (25%). Akan tetapi sebagian terbesar dari pemberian layanan tambahan ini menurut pengakuan PPAT memang diminta oleh klien sendiri (75%). Hal tersebut menurut beberapa PPAT disebabkan karena memang klien merasa tidak tahu dan tidak ingin direpotkan untuk mengurus urusan tersebut. Konsekuensi finansial berkaitan dengan pemberian layanan tambahan tersebut juga beragam. Berikut gambaran mengenai hal itu:

Tabel 11: Biaya layanan tambahan/ jasa lain

No	Pengenaan biaya jasa lain	jumlah	persentase
1	Dikenakan	2	25%
2	Tidak dikenakan	3	37,5%
3	Tidak selalu	3	37,5%

Sumber: data primer 2003

Dengan melihat apa yang termuat di dalam tabel tersebut dapat diketahui bahwa sebagian dari PPAT itu mengenakan *fee* terhadap pemberian layanan tambahan itu. Dan hanya sebagian kecil (37,5%) yang secara tegas mengatakan tidak mengenakan *fee* kepada klien berkaitan dengan jasa layanan tambahan tersebut. Artinya para PPAT tersebut memperhitungkan jasa layanan tambahan itu sebagai sesuatu pekerjaan yang harus ada tegen prestasinya secara finansial. Dari sisi klien sendiri tentu saja hal ini akan dapat mengakibatkan adanya penambahan beban finansial yang harus mereka tanggung. Apabila itu berkaitan dengan layanan di bidang pajak khususnya BPHTB, maka klien akan mendapatkan beban finansial yang lebih banyak lagi. Hal tersebut mengingat selama ini yang secara umum saja sudah mesti mengeluarkan beberapa pengeluaran seperti misalnya: jasa PPAT, saksi, BPHTB, pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, belum lagi kalau ada jasa perantara. Oleh karena itu dengan pemberian beban tambahan berupa *fee* terhadap jasa layanan tambahan yang diperoleh dari PPAT akan menambah jumlah yang harus dipikul oleh klien.

Dalam praktek sering sekali masyarakat menggunakan istilah “jual bersih” ataupun “membeli bersih”. Dalam kaitan dengan istilah itu, apabila digunakan istilah “membeli bersih”, artinya bagi si pembeli tidak mengeluarkan pengeluaran-pengeluaran lain selain sejumlah yang telah disepakati itu, sementara pihak penjual memikul semua biaya yang diperlukan berkaitan dengan transaksi itu. Demikian pula istilah “menjual bersih” inipun kiranya dimaksudkan bahwa penjual akan menerima sejumlah yang disepakati itu secara bersih, dan semua biaya akan ditanggung oleh pihak pembeli. Dengan melihat adanya bermacam-macam pengeluaran keuangan yang terkait dengan transaksi terhadap tanah tersebut maka bisa menimbulkan persoalan tersendiri apabila masing-masing pihak tidak tahu secara persis mengenai biaya apa saja yang harus dibayar dan kemudian menganggap itu bukan merupakan kewajiban dan tanggung jawabnya. Bagi seorang penjual, yang secara normative menjadi bebannya dalam kaitannya dengan pajak adalah Pajak Penghasilan, di samping kewajiban lain yang biasanya menjadi bebannya pula seperti: PPAT, saksi, jasa perantara, dan pengeluaran untuk kepentingan administrasi. Dengan melihat hal tersebut kiranya penting untuk disepakati, mengenai pajak itu menjadi beban siapa? Apabila melihat ketentuan secara normative dalam hal jual beli, penjual terkena Pajak Penghasilan dengan tarif 5% sementara pembeli terkena BPHTB dengan tarif yang sama pula yakni 5%. Akan tetapi tidak tertutup kemungkinan kedua jenis pajak tersebut dipikul oleh salah satu pihak saja. Misalnya pembeli menyanggupi bahwa baik Pajak Penghasilan (yang mestinya menjadi beban penjual) maupun BPHTB akan dia lunasi. Atau sebaliknya pihak penjual yang sanggup untuk memenuhi semua kewajiban perpajakan itu.

3. Pandangan PPAT terhadap ketentuan BPHTB dan pelaksanaannya

Di muka telah disinggung mengenai pentingnya mengetahui pandangan PPAT berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan fungsinya. Hal

tersebut mengingat pandangan itu dapat mempengaruhi sikap dan tindakan seseorang. Mengenai pandangan PPAT tersebut khususnya di dalam penelitian ini menyangkut beberapa aspek, baik menyangkut pandangan PPAT terhadap wajib pajak, ketentuan tentang BPHTB, maupun pelaksanaannya. Untuk selengkapnya pandangan PPAT tersebut dapat dilihat dalam beberapa tabel berikut:

Tabel 12: Pandangan PPAT terhadap Pengetahuan Klien

No	Pengetahuan Klien	Jumlah	persentase
1	Pada umumnya sudah tahu	--	--
2	Sebagian sudah dan sebagian belum	--	--
3	Pada umumnya belum tahu	8	100%

Sumber: data primer 2003

Dari semua PPAT yang dijadikan responden dalam penelitian ini mempunyai pandangan bahwa pada umumnya klien belum mengetahui mengenai adanya ketentuan tentang BPHTB. Dengan berpandangan seperti itu maka menjadi cukup beralasan apabila kemudian PPAT mengambil sikap secara proaktif membantu klien dengan memberikan layanan tambahan seperti tersebut di atas termasuk dalam urusan BPHTB. Seperti diketahui bahwa untuk mengisi blanko SSB dan kemudian melakukan pembayaran ke kantor kas negara melalui tempat-tempat yang telah ditentukan, kemudian kembali lagi menghadap PPAT untuk melanjutkan urusan mereka, bukanlah merupakan sesuatu yang demikian mendorong klien untuk melaksanakan dan memenuhinya. Dan apabila prosedur ini harus dilalui agar dapat diteruskannya pengurusan dan pemrosesan, maka mau tidak mau ini sangat menentukan. Bagaimana pandangan PPAT mengenai waktu pembayaran pajak yang dapat dikatakan dibayar di muka itu, dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 13: Pandangan PPAT terhadap waktu pembayaran BPHTB

No	Pandangan PPAT	Jumlah	persentase
1	Sudah tepat	4	50%
2	Seyogyanya dilakukan pd waktu transaksi di PPAT	4	50%
3	Seyogyanya setelah transaksi terjadi	--	--
4	Lainnya	--	--

Sumber: data primer 2003

Dari tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa separo PPAT yang dijadikan responden menganggap waktu pembayaran itu sudah tepat, sementara separo lagi memandang kurang tepat dan menurut mereka yang termasuk dalam kelompok yang terakhir ini seyogyanya pembayaran pajak berupa BPHTB dilakukan pada saat mereka transaksi di PPAT. Dari mereka yang memandang bahwa waktu pembayaran pajak itu telah tepat, kiranya mereka tidak menganggap mekanisme yang harus ditempuh oleh klien itu tidak menyulitkan mereka sekalipun harus ke PPAT dua kali. Dari sisi kemungkinan untuk tidak dipenuhinya pajak, maka waktu bayar yang dilakukan di muka ini akan dapat sedikit mengurangi kemungkinan penghindaran pajak. Sementara dari sisi kepraktisan maka tentu akan lebih cenderung memilih pilihan yang kedua, yakni bila pembayaran pajak berupa BPHTB dilakukan sekaligus pada saat klien menghadap PPAT untuk dibuatkan akta itu. Memang mengenai ini juga dapat dianalisis lebih jauh, misalnya apabila dihubungkan dengan saat diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan itu oleh klien. Kapan seorang pembeli misalnya mendapatkan hak atas tanah dan atau bangunan yang dibelinya? Apakah ketika mereka menyepakati mau diadakan jual beli itu sudah dengan sendirinya diperoleh hak atas tanah dan atau bangunan oleh mereka yang menyepakati untuk membelinya? Ataukah waktu lain sesudahnya, misalnya ketika dilakukan jual beli di hadapan PPAT? Dari sisi penamaan pajaknya yakni "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan", maka kalau belum memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan tentunya juga belum wajib membayar pajak. Kapan

diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan itu mestinya juga menjadi saat lahirnya utang pajak yang berupa BPHTB itu. Apabila dikaitkan dengan ajaran lahirnya utang pajak, di mana dikenal adanya ajaran material dan ajaran formal, maka baik ajaran material maupun ajaran formal mengatakan bahwa untuk lahirnya utang pajak mesti ada atau dipenuhi terlebih dahulu baik syarat subyektif maupun syarat obyektif. Syarat subyektif itu sendiri berkaitan dengan orang atau badan yang bersangkutan, sementara syarat obyektif dalam hal ini tentunya diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh sesuatu pihak itu sendiri. Bila salah satu dari syarat tersebut sama sekali belum dipenuhi maka tentu juga belum dapat melahirkan adanya utang pajak, sehingga kewajiban untuk membayar pajak juga belum wajib dilakukan.

Di samping waktu bayar, hal lain yang kiranya perlu untuk mendapatkan perhatian adalah mengenai system pembayaran. Dalam hal ini siapa yang harus aktif di dalam pemenuhan kewajiban perpajakan itu? Bagaimana pandangan PPAT mengenai hal tersebut dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 14: Pandangan PPAT terhadap sistem pembayaran BPHTB

No	Pandangan PPAT	Jumlah	Persentase
1	Sudah tepat, wp yang aktif	7	87,5%
2	Seyogyanya pemerintah yg aktif	--	--
3	Seyogyanya dipungut melalui PPAT	1	12,5%
4	lainnya	--	--

Sumber: data primer 2003

Dengan mendasarkan pada data yang termuat di dalam tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa memang sebagian terbesar dari PPAT memandang sudah tepat apabila wajib pajak yang diminta untuk aktif membayar pajaknya sendiri dan bukan fiscus. Pandangan yang seperti itu kiranya sejalan dengan maksud dari adanya Pembaharuan Perpajakan Nasional, mengingat di sana salah satu maksudnya adalah untuk memberikan kepercayaan kepada wajib

pajak dengan menerapkan *system self assessment*. Di sisi lain memang apabila dihubungkan dengan karakter dari BPHTB yang merupakan pajak tidak langsung, maka memang akan lebih tepat apabila digunakan system *self assessment* ini. Hal tersebut mengingat kapan transaksi atau peristiwa hokum yang mengakibatkan lahirnya hak atas tanah dan atau bangunan itu memang tidak secara rutin terjadi melainkan terjadinya secara insidental saja.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan ketentuan BPHTB, para PPAT yang dijadikan responden juga memberikan pandangannya mengenai penentuan besarnya pajak berupa BPHTB itu sendiri. Mengenai hal tersebut dapat dilihat di dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 15: Pandangan PPAT terhadap penentuan besarnya BPHTB

No	Pandangan PPAT	Jumlah	Persentase
1	Sudah tepat	3	37,5%
2	Seyogyanya ditentukan scr tegas sesuai dengan harga transaksi	2	25%
3	Seyogyanya ditentukan scr tegas sesuai dengan NJOP dalam PBB	2	25%
4	Seyogyanya disesuaikan dengan daya pikul wp	--	--
5	Seyogyanya tidak dikenakan BPHTB	1	12,5%

Sumber: data primer 2003

Kelompok terbesar dari PPAT yang dijadikan responden, sesuai dengan data yang termuat di dalam table tersebut di atas menunjukkan bahwa mereka memandang sudah tepat. Jadi kelompok ini memandang bahwa memang apabila besarnya pajak itu didasarkan pada nilai transaksi sebagai dasar pengenaannya (*tax base*) dan apabila nilai transaksi itu ternyata lebih rendah dari pada NJOP pada SPPT Pajak Bumi dan Bangunan, maka yang dipakai sebagai dasar dalam menetapkan utang pajak adalah apa yang termuat di dalam SPPT Pajak Bumi dan Bangunan.

Sebagian dari para PPAT menganggap bahwa seyogyanya ditentukan saja secara tegas sesuai dengan nilai transaksi. Apabila ini yang dianut maka sebenarnya memang ada kelebihanannya, yakni tidak ada pilihan lain dan

hanya satu, sehingga sederhana dan mudah untuk diterapkan. Akan tetapi kalau hal ini dihubungkan dengan apa yang telah diuraikan pada bagian terdahulu mengenai kemungkinan adanya permainan dari para pihak untuk menurunkan nilai transaksinya maka akan mempunyai akibat yang lebih buruk, karena berarti kerugian negara cukup besar akibat penyelundupan pajak tersebut.

Sementara itu sebagian lagi dari para PPAT menganggap bahwa seyogyanya ditentukan saja secara tegas sesuai dengan NJOP pada Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila ini yang dianut maka sebenarnya memang ada kelebihanannya, yakni seperti kelompok yang sebelumnya maka di dalam penentuan nilai sebagai dasar besarnya pajak tidak ada pilihan lain dan hanya satu, sehingga sederhana dan mudah untuk diterapkan. Akan tetapi kalau hal ini dihubungkan dengan apa yang terjadi di lapangan di mana sering kali terjadi jauh sekali antara apa yang ada di dalam SPPT PBB dengan nilai transaksinya, di mana nilai transaksi yang sebenarnya/ harga pasar lebih tinggi. Sehingga apabila ini diterapkanpun juga akan dapat menimbulkan kerugian bagi negara. Akan tetapi pilihan yang terakhir ini sebenarnya masih dapat diatasi dengan verifikasi data dan perbaikan system penetapan PBB.

Dari para PPAT yang diteliti tidak ada yang berpandangan bahwa penetapan pajak berupa BPHTB disesuaikan dengan kemampuan bayar/ daya pikul dari wajib pajak. Hal tersebut tentu menarik, mengingat pendekatan yang dipakai dalam menentukan keadilan pembebanan di bidang pajak salah satunya adalah dengan pendekatan daya pikul ini. Akan tetapi memang betul bahwa untuk pajak yang merupakan pajak tidak langsung pada umumnya tidak ditetapkan berdasarkan kemampuan bayar dari wajib pajaknya. Yang juga menarik adalah adanya PPAT yang mengusulkan agar tidak dikenakan BPHTB tersebut kepada wajib pajak. Hal seperti itu juga muncul ketika ditanyakan mengenai harapan dari PPAT terhadap pelaksanaan ketentuan BPHTB.

Di dalam penelitian ini juga dicoba untuk diteliti mengenai pengaturan BPHTB sendiri khususnya menyangkut kemungkinan pelanggaran yang terjadi terhadapnya, dalam hal ini sekali lagi dengan melihat dari sudut pandang PPAT sebagai pihak yang banyak menghadapi langsung persoalan ini di lapangan. Berikut data yang diperoleh dari para PPAT mengenai pandangan mereka terhadap kemungkinan pelanggaran ketentuan BPHTB.

Tabel 16: Pandangan PPAT terhadap kemungkinan pelanggaran ketentuan BPHTB

No	Pandangan PPAT	Jumlah	Persentase
1	Sudah baik, karena tak mungkin wajib pajak melanggarnya	4	50%
2	Dengan peraturan seperti itu, kecil kemungkinan wp melanggarnya	4	50%
3	Sangat mungkin terjadi pelanggaran	1	12,5%
4	lainnya	--	--

Sumber: data primer 2003

Dari apa yang dikemukakan oleh para PPAT dapatlah diketahui bahwa menurut sebagian terbesar dari para PPAT tersebut memandang pengaturan BPHTB tersebut cukup baik, sehingga tak mungkin wajib pajak melanggarnya atau kalaupun ada kemungkinannya kecil. Sementara yang lainnya, yakni sebagian kecil dari mereka mengatakan bahwa sangat mungkin terjadi adanya pelanggaran ketentuan BPHTB itu. Dari sisi mekanisme yang telah ditentukan memang terlihat adanya prosedur berlapis, yakni wajib pajak memenuhi kewajiban pajaknya terlebih dahulu baru kemudian PPAT melaksanakan tugasnya. Atau dengan kata lain adanya pembayaran BPHTB menjadi prasyarat bagi dibuatnya akta oleh pihak PPAT, sehingga kemungkinan lolos sama sekali tidak terkena pajak itu kecil, asalkan PPAT benar-benar melaksanakan ketentuan itu dengan baik. Akan tetapi apabila pelanggaran tersebut menyangkut besarnya pajak, barangkali ini yang kemungkinan terjadi untuk BPHTB.

Kebaikan di dalam pemenuhan ketentuan sering kali juga dihubungkan dengan efektivitas penerapan sanksi yang ada, atau penegakan hukumnya, serta pengaturan mengenai sanksi itu sendiri. Bagaimana pandangan para

PPAT tersebut terhadap ketentuan mengenai sanksi dapat dilihat dalam table berikut ini:

Tabel 17: Pandangan PPAT terhadap ketentuan sanksi BPHTB

No	Pandangan PPAT	Jumlah	Persentase
1	Sudah cukup baik	7	87,5%
2	Belum memadai	1	12,5%
3	Sangat tidak memadai	--	--
4	lainnya	--	--

Sumber: data primer 2003

Berdasarkan data yang termuat di dalam table tersebut di atas dapat diketahui bahwa sebagian terbesar dari PPAT mengatakan sanksi itu sudah cukup memadai. Kalau dilihat di dalam ketentuan yang ada sanksi tersebut diancamkan tidak hanya kepada wajib pajak sendiri akan tetapi juga kepada PPAT sendiri. Menurut ketentuan Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Ps 24 (1)). Dengan demikian wajib pajak yang akan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan tidak akan dapat memperoleh akta peralihan hak apabila yang bersangkutan tidak mau melakukan pelunasan. Sanksi yang diancamkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris terhadap pelanggaran ketentuan tersebut di atas adalah berupa sanksi administrasi dan denda sebesar Rp.7.500.000,- untuk setiap pelanggaran. Sementara bagi wajib pajak sendiri apabila sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, palsu, atau dipalsukan sehingga di kemudian hari setelah dilakukan pemeriksaan diketahui bahwa utang pajak yang seharusnya dibayar jumlahnya lebih besar, maka kepadanya dapat diterbitkan SKBKB (Surat Ketetapan Bea Kurang Bayar). Dalam hal yang demikian itu selisih pajak yang kurang dibayar harus dipenuhi oleh wajib pajak, ditambah dengan denda sebesar 2% sebulan kali selisih pajak. Di samping sanksi administrative tersebut, menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang

KUP (Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, masih ada ancaman sanksi pidana. Kepada wajib pajak menurut Undang-Undang Tentang KUP ini apabila dengan sengaja menyampaikan surat pemberitahuan dan atau keterangan yang isinya tidak benar atau tidak lengkap sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara maka dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 6(enam) tahun dan denda paling tinggi 4(empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar (Pasal 39).

4. Harapan para PPAT terhadap pelaksanaan ketentuan BPHTB

PPAT merupakan pihak yang cukup berperan dan mengambil bagian yang berarti untuk menentukan keberhasilan di dalam pengenaan BPHTB. Berdasarkan pengalaman yang dimiliki oleh para PPAT yang dijadikan responden dalam penelitian ini mereka mengemukakan berbagai harapan agar ke depan pengenaan pajak ini semakin baik. Sebagian dari PPAT itu berharap agar Pemerintah hendaknya merubah peraturan tentang BPHTB atau setidaknya memberikan kelonggaran waktu tentang pembayaran BPHTB karena selama ini calon penerima hak (wajib Pajak) diharuskan telah membayar/melunasi BPHTB sebelum pembayaran dan penandatanganan akta PPAT padahal peralihan hak atas tanahnya sendiri belum terjadi. Dengan adanya "kelonggaran waktu" tersebut maka tujuan pengenaan BPHTB yang pada dasarnya selalu memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, kesederhanaan serta kemudahan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak secara maksimal dapat tercapai.

Sebagian dari PPAT tersebut berhadapan agar ketentuan / nilai yang dijadikan penghitungan pajak sebaiknya tegas dinyatakan, karena pada umumnya masyarakat sudah tahu ketentuan pajak, sehingga sering berbohong kepada PPAT mengenai nilai riil transaksi untuk menghindari pajak. Sisi ini apabila dicermati sesungguhnya akan bermanfaat bagi upaya memperbesar pemasukan dari pajak, khususnya berupa BPHTB. Meskipun sebenarnya

ditentukan secara tegas pun belum tentu dapat menjamin dipenuhinya ketentuan pajak secara baik, mengingat pajak dari sisi ekonomi mikro dapat dipandang sebagai sesuatu yang membebani, dan dalam kondisi umum orang seringkali menghendaki agar terhindar dari sesuatu yang membebani.

Penertiban data yang akurat. Sebagai contoh penulisan nama, alamat wajib pajak masih banyak kekeliruan. Peta blok pun selalu berubah, sehingga ini menjadi permasalahan.

Dari kantor pajak, pihak kantor pajak (Direktorat Jenderal Pajak) telah memberikan tugas, tetapi tanpa tegegenprestasi. Bahkan kalau tidak sesuai akan terkena denda.

Sebaiknya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditiadakan/ dihapuskan saja, alasannya:

1. Memberatkan bagi rakyat / masyarakat karena posisi wajib pajak sebagai pembeli;
2. Undang-Undang tentang BPHTB tidak berpihak kepada rakyat kecil.

Sebagai ganti dari BPHTB ialah: Pajak Penghasilan atas transaksi tanah dan bangunan, dinaikkan menjadi 10%. Di samping itu NPOPTKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak) dihapuskan/ ditiadakan.

Memberikan penjelasan kepada wajib pajak agar sadar akan kewajibannya untuk membayar BPHTB, sesuai dengan transaksi property yang dilaksanakan.

BAB III PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah diperoleh dari penelitian ini dan setelah dilakukan analisis terhadapnya maka kiranya dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara umum pelaksanaan ketentuan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dapat dikatakan sudah mencapai hasil yang diharapkan. Hal tersebut dapat dibuktikan dari telah dicapainya angka-angka yang ditargetkan dalam setiap tahunnya, bahkan pernah dicapai target yang berlipat.
2. Dari sisi mekanisme dan pelaksanaan fungsi-fungsi di lapangan para aparatur serta instansi terkait terlihat adanya beberapa permasalahan, seperti: sistem penatausahaan (KPPBB), sistem pelaporan (KPPBB dan Pemda, Bank), dan sistem pengawasan (tim BPHTB).
3. Mengenai pandangan PPAT baik terhadap pelaksanaan BPHTB maupun pengaturan BPHTB secara normative pada umumnya menganggap cukup baik.

B. Saran

Dengan melihat apa yang telah diuraikan dalam Bab II sekaligus mendasarkan pada kesimpulan tersebut di atas maka kiranya perlu untuk disampaikan beberapa saran. Pajak yang berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kiranya dapat dipandang sebagai jenis pajak yang keberadaannya untuk memberikan kontribusi terhadap daerah. Apalagi dalam perkembangannya ada kecenderungan bahwa BPHTB semakin besar dan meningkat. Oleh karena itu perlu mendapatkan perhatian yang cukup dan diupayakan secara konkrit dengan adanya perbaikan dalam penanganan

mengenai pajak ini seperti perbaikan system administrasi dan pelaporan pajak itu sendiri. Dukungan data yang ada di KPPBB dan kantor pertanahan serta bank-bank persepsi yang ditunjuk untuk menangani hal ini kiranya sangat diperlukan. Di samping itu upaya penyadaran kepada wajib pajak dan pejabat terkait seperti PPAT, Pejabat pada Kantor Pertanahan dan sebagainya perlu ditingkatkan agar pemenuhan kewajiban pajak ini betul-betul dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ma'rat, 1982, Pemimpin dan Kepemimpinan, Fakultas Psikologi Universitas Pajajaran, Bandung.
- Mardiasmo 1996, Perpajakan, Edisi kedua Cetakan kedua, Andi Offset Yogyakarta.
- Prajudi Atmosudirjo, 1981, Hukum Administrasi Negara, Ghalia Indonesia Jakarta.
- Richard A Musgrave & Peggy Musgrave 1984, Public Finance in Theory and Practice, Fourth edition, McGraw-Hill.
- Rochmat Soemitro 1991, Asas dan Dasar Perpajakan II. PT.Eresco, Bandung
- Rohmat Soemitro 1992, Asas dan Dasar Perpajakan I, PT.Eresco, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, 1987, Methodology research, Fak.Psikologi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Y.Sri Pudyatmoko, 2002, Pengantar Hukum Pajak, Andi Offset Yogyakarta.

Undang-Undang dan Peraturan

- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 114 Tahun 2000 Tentang Pencabutan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1997 Tentang Pembagian hasil Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

