

TESIS

KK

TMK 02/05

Chas

**SISTEM SELF ASSESSMENT
SEBAGAI SISTEM PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**



Oleh

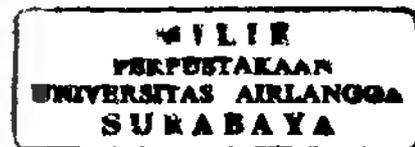
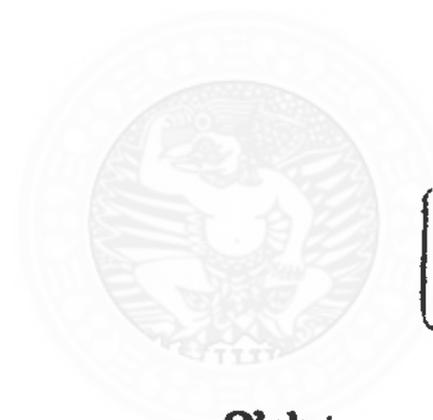
CH. AININ CHASANAH, S.H
NIM 030210248 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

**SISTEM SELF ASSESSMENT
SEBAGAI SISTEM PEMUNGUTAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

TESIS

**Dijuhkan Untuk Mempunyai Gelar Magister
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga**



Oleh :

**CH. AININ CHASANAH, S.H
NIM 030210248 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini Telah disetujui
Pada Tanggal 20 Oktober 2004**

**Oleh
Pembimbing**



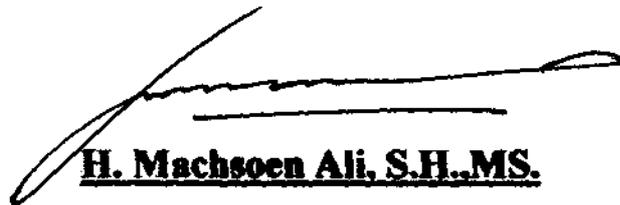
Dr. Hj. SARWIRINI S.H., MS.

NIP. 131453126

**MILIE
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

Mengetahui ;

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., MS.

NIP. 130 355 366

TESIS INI TELAH DIUJI
Pada tanggal 20 Oktober 2004

TIM PENGUJI TESIS

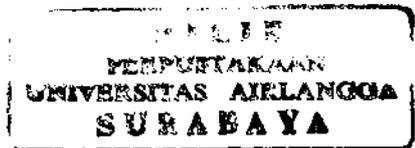
KETUA : Prof. Dr. H. Moch. Isaeni, S.H., M.S.

ANGGOTA : 1. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H.,M.S.

2. Dr. Hj. Sarwirini,S.H.,M.S.



KATA PENGANTAR



KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat ALLAH SWT, atas segala rahmat serta hidayahnya, sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Sistem Self Assessment sebagai Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Strata 2 (S-2) Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya. Dalam proses penyusunannya, saya banyak menerima masukan berupa pengarahan dan pembinaan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini saya menyampaikan hormat dan terima kasih, kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan/Penganggung jawab dan selaku Ketua Program Program Studi Magister Kenotaritan Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., selaku Ketua Tim Penguji Tesis.
3. Ibu Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S., selaku dosen penguji tesis.
4. Ibu Dr. Hj. Sarwirini, S.H., M.S., selaku dosen penguji dan pembimbing tesis, yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Segenap dosen Program Magister Kenotariatan, yang telah banyak memberikan ilmu, pengetahuan dan pengalaman di bidang kenotariatan.

6. **Suamiku Mas Roy, dua putriku Kiki dan Lia serta kedua orang studi.**
7. **Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Kenotariatan yang turut serta membantu dalam penyusunan tesis ini.**
8. **Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini.**

Demikian tesis ini disusun dengan disertai harapan semoga berguna dan bermanfaat bagi siapa saja yang membutuhkan.

Surabaya, September 2004

Penyusun



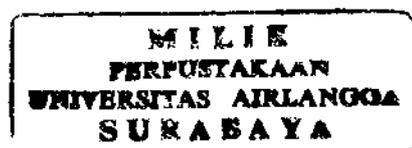
ABSTRAK

ABSTRAK

Hakekat sistem *Self Assessment* dalam pemungutan pajak khususnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meletakkan posisi wajib pajak sebagai pihak yang aktif dalam melaksanakan kewajiban pajaknya. Sistem yang mengharuskan wajib pajak mengisi formulir sendiri, menghitung besarnya pajak sendiri dan membayar pajak terutang sendiri. Tetapi pada pelaksanaannya, kewajiban pajak dari wajib pajak itu telah bergeser yang tadinya dilaksanakan oleh wajib pajaknya sendiri menjadi orang lain atau pihak ketiga yang aktif melaksanakan kewajiban dari wajib pajak. Khusus pelaksanaan Sistem *Self Assessment* dalam pemungutan BPHTB, seringkali Notaris-PPAT yang aktif melaksanakan kewajiban pajak dari wajib pajak (penerima hak atas tanah dan bangunan). Hal ini membuka peluang terjadinya *Under Assessment* yang dapat mengurangi penerimaan negara. Disamping itu karena UU BPHTB sendiri yang kurang tegas memberi batasan tentang dasar pengenaan pajak BPHTB yang justru memberi pilihan dalam menentukan dasar pengenaan BPHTB.

Notaris-PPAT sebagai pejabat pungut pajak memang bisa melaksanakan sebagian tugas dari aparat pajak yaitu memungut pajak BPHTB berkaitan dengan perannya dalam membuat akta peralihan haknya. Walaupun tidak ada satupun peraturan jabatan Notaris yang dengan tegas mengharuskan untuk memungut pajak, tapi sebagai PPAT ada peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT yang memerintahkan untuk tidak menandatangani akta peralihan haknya sebelum pajak BPHTB-nya dibayar. Padahal seorang Notaris biasanya merangkap sebagai PPAT, ini yang harus dipecahkan dan dicari penyelesaiannya.

Kata Kunci : Sistem *Self Assessment*-BPHTB-Notaris-PPAT





**DAFTAR PERUNDANG-
UNDANGAN**

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

- UU Nomor 21 tahun 1997 juncto UU Nomor 20 tahun 2000 tentang *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.*
- UU Nomor 6 Tahun 1983 juncto UU Nomor 9 Tahun 1994 dan UU Nomor 16 Tahun 2000 tentang *Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.*
- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*
- UU Nomor 12 Tahun 1985 juncto UU Nomor 12 Tahun 1994 tentang *Pajak Bumi dan Bangunan.*
- UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan.*
- Burgerlijk Wetboek (BW).
- Peraturan Jabatan Notaris (PjN)
- Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan PPAT*
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998*
- Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang *Penentuan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB*

- **Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-02/PI/2000**
tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB dan Bentuk serta Fungsi SSB
- **Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 516/KMK.04/2000 tentang**
Tata Cara Penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB
- **Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang**
Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB
- **Keputusan Menteri Keuangan Nomor 518/KMK.04/2000 tentang**
Pemberian Pengurangan BPHTB.





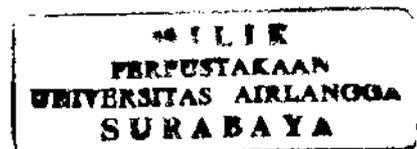
DAFTAR SINGKATAN

DAFTAR SINGKATAN

BPHTB	: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
Ditjen Pajak	: Direktorat Jenderal Pajak
KP PBB	: Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
MPO	: Menghitung Pajak Orang
MPS	: Menghitung Pajak Sendiri
NJOP	: Nilai Jual Obyek Pajak
NPOP	: Nilai Perolehan Obyek Pajak
NPOPKP	: Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak
NPOPTKP	: Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
P.J.N	: Peraturan Jabatan Notaris
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPh	: Pajak Penghasilan
SPOP PBB	: Surat Pemberitahuan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan
SSA	: Semi Self Assessment
SSB	: Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
SE	: Surat Edaran

SSP : Surat Setoran Pajak Penghasilan

UU : Undang-Undang





DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Prasarat Gelar	ii
Lembar Pengerahan	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	vi
Daftar Perundang-undangan	vii
Daftar Singkatan	ix
Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	6
4. Kajian Pustaka	7
5. Metode Penulisan	10
a. Pendekatan Masalah	10
b. Bahan Hukum	10
c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	13
d. Analisa Bahan Hukum	13
6. Pertanggungjawaban Sistematika	14
BAB II SISTEM <i>SELF ASSESSMENT</i> DALAM PEMUNGUTAN BPHTB	16
1. Pengaturan dan Ruang Lingkup Pemungutan BPHTB	16
2. Kendala Sistem <i>Self Assessment</i> dalam Pemungutan BPHTB	26

BAB III PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMUNGUTAN BPHTB	39
1. Pejabat-Pejabat yang Berperan dalam Pemungutan BPHTB	39
2. Notaris-PPAT Sebagai Wajib Pungut dalam Pelaksanaan Sistem	
<i>Self Assessment BPHTB</i>	41
BAB IV PENUTUP	61
1. Kesimpulan	61
2. Saran	63

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

- Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB)



BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Dasar hukum pengenaan pajak bermuara dari Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945, yang menyebutkan bahwa "segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang". Setelah amandemen ketiga UUD 1945, dasar hukum tersebut diatur dalam Pasal 23 A yang berbunyi "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang." Jadi tidak mungkin ada pajak yang dipungut berdasarkan peraturan-peraturan lain yang lebih rendah dari Undang-Undang. Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut tidak hanya merupakan sumber hukum formal dari pajak tapi sebenarnya dalam ketentuan tersebut juga tersirat falsafah pajak yang lebih mendalam¹. Dengan kata lain, sebagai negara demokrasi, rakyat mempunyai hak untuk menentukan nasibnya sendiri, untuk itu rakyat mempunyai hak untuk ikut serta menetapkan pajak yang merupakan beban. Sehingga semua pungutan pajak terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari rakyat. Persetujuan ini diperoleh melalui Dewan Perwakilan Rakyat yang merupakan wakil rakyat untuk kemudian diwujudkan dalam bentuk Undang-Undang.

¹ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, cet. V, Revika Aditama, Bandung, 1998, h.7,8



Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai bentuk peran serta masyarakat dalam ikut serta membiayai pembangunan. Ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak harus ditetapkan dengan Undang-Undang. Begitu juga dengan landasan hukum pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 selanjutnya dalam tulisan ini disebut UU BPHTB lama dan UU BPHTB baru. Dasar pemungutan BPHTB pada hakekatnya didasari oleh pemikiran bahwa tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar yang berupa papan, juga sebagai komoditas strategis serta alat investasi yang menguntungkan, yang memberikan keuntungan ekonomis bagi yang memperoleh hak atas tanah, sehingga sudah sewajarnya kalau penerima hak atas tanah dan/atau bangunan itu memberikan kontribusi kepada negara dengan jalan membayar BPHTB.

Berdasarkan penjelasan umum UU BPHTB baru, pengenaan pajak apapun termasuk BPHTB harus dengan memperhatikan asas-asas keadilan, asas kepastian hukum, asas legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak memenuhi kewajibannya. Dalam penjelasan umum undang-undang tersebut juga

dinyatakan bahwa dengan berpegang pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, maka Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, mempunyai arah dan tujuan, yaitu :

- a. menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak ;
- b. lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Sudah saatnya bagi rakyat selaku wajib pajak diberi kepercayaan dan kebebasan yang penuh untuk menghitung sendiri dan menyetor pajaknya sendiri ke negara sebagai bentuk riil dari sistem *Self Assessment*. Begitu juga halnya dengan pemungutan BPHTB yang di dasarkan pada UU BPHTB lama jo UU BPHTB baru tentang BPHTB. Undang-Undang tentang BPHTB tersebut dibuat dengan tujuan untuk menambah penerimaan negara dari peralihan hak atas tanah dan bangunan baik karena adanya pemindahan hak maupun adanya pemberian hak baru yang dibebankan pada penerima hak. Berdasarkan UU BPHTB, pengenaan BPHTB ini telah memenuhi aspek keadilan bagi masyarakat ekonomi lemah karena dipungut dengan memperhatikan nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak kena

pajak, selanjutnya disebut NPOPTKP yang ditentukan secara regional per daerah. Walaupun sebenarnya hal itu tidak menjamin terpenuhinya rasa keadilan masyarakat sebab ketentuan tentang NPOPTKP itu justru merupakan celah yang dapat dijadikan dasar pembenaar bagi pengecilan jumlah pajak yang seharusnya dibayar bahkan bisa nihil pembayaran BPHTB-nya jika yang dipakai dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak kena pajak dengan mengesampingkan harga transaksi yang sebenarnya lebih tinggi dari NPOPTKP.

Salah satu prinsip yang dianut dalam UU BPHTB lama tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai landasan hukum pengenaan BPHTB adalah bahwa pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB didasarkan pada sistem "Self Assessment" yaitu sistem yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung dan menyetor pajaknya sendiri ke kas negara sesuai dengan ketentuan-ketentuan perpajakan yang ada. Sistem *Self Assessment* ini memberikan kewenangan kepada wajib pajak, kepercayaan penuh serta tanggung jawab untuk melaksanakan kewajiban pajaknya, dengan menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.² Dengan kata lain pemungutan dengan sistem ini berarti wajib pajak diberi kepercayaan untuk

² *Ibid.*, h.13

menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB (selanjutnya disebut SSB), dan melaporkan sendiri Nilai Perolehan Obyek Pajak (selanjutnya disebut NPOP) sesuai dengan harga transaksi atau harga pasar tanpa menunggu surat ketetapan pajak diterbitkan.

Pada kenyataannya terjadi penyimpangan, penerima hak baru dalam peralihan hak atas tanah yang menjadi subyek hukum dalam pemungutan BPHTB seringkali menyerahkan seluruh pemenuhan persyaratan peralihan haknya kepada Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) termasuk tentang penghitungan BPHTB dan pengisian formulir SSB sekaligus pembayarannya ke Kantor Pos atau Bank yang ditunjuk. Wajib Pajak tidak mau dipusingkan dengan penghitungan dan pengisian formulir SSB dan segala sesuatu yang berkaitan dengan BPHTB, yang penting bagi penerima hak adalah proses pengurusan peralihan haknya cepat selesai, sehingga semua diserahkan kepada Notaris-PPAT yang membuat peralihan haknya. Sering terjadi Notaris-PPAT memberikan kesempatan kepada klien, yang menjadi wajib pajak BPHTB, berupa kemudahan-kemudahan atau keringanan dalam penghitungan BPHTB. Oleh karena ada celah dalam pengaturan BPHTB yang memungkinkan terjadinya pengecilan jumlah pajak yang seharusnya dibayar dengan mengesampingkan harga transaksi yang sebenarnya jauh lebih tinggi dari pada NPOPTKP atau dengan jalan

mengecilkan harga transaksi minimal sama dengan NPOPTKP atau dengan cara mencantumkan NPOP yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya.

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, ada 2 (dua) topik permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimana Sistem *Self Assessment* sebagai sistem pemungutan dalam usaha pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ?
- b. Bagaimana fungsi Notaris-PPAT dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berlandaskan pada sistem *Self Assessment* ?

2. Tujuan Penelitian

- a. untuk mengetahui dan menganalisis Sistem *Self Assessment* sebagai sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- b. untuk mengetahui dan menganalisis fungsi Notaris-PPAT dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

3. Manfaat Penelitian

- a. Penelitian dalam tesis ini dari segi teoritis diharapkan bermanfaat baik bagi kalangan akademisi maupun masyarakat luas dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum perpajakan. Penelitian ini juga diharapkan bisa memberi masukan bagi

pembentuk Undang-Undang khususnya tentang BPHTB, yaitu dalam hal penetapan dasar pengenaan pajak yang disebut NPOPTKP yang merupakan salah satu celah dan sering dimanfaatkan dalam upaya untuk pengecilan jumlah pajak yang seharusnya dibayar.

- b. Penelitian ini dari segi praktis diharapkan bermanfaat bagi pejabat-pejabat yang berperan dalam usaha pemungutan BPHTB, khususnya bagi Notaris-PPAT, wajib pajak dan aparatur pajak dalam rangka untuk menyadarkan dan mengembalikan tugas dan fungsi masing-masing yang berlandaskan pada sistem *Self Assessment* sebagai suatu sistem pemungutan dalam BPHTB, sehingga pada akhirnya bisa meningkatkan jumlah penerimaan negara dari sektor pajak khususnya dari pajak BPHTB.

4. Kajian Pustaka

Sistem *Self Assessment* yang dianut dalam UU BPHTB mempunyai unsur penting yang diharapkan ada dalam diri setiap wajib pajak yaitu :

- a. *tax consciousness* Kesadaran pajak
- b. kejujuran wajib pajak
- c. *tax mindedness* hasrat membayar pajak



d. *tax discipline* /disiplin wajib pajak terhadap peraturan pajak ³

Pemungutan BPHTB dengan menggunakan sistem *Self Assessment* diharapkan lebih menguntungkan bagi pemerintah karena biayanya lebih kecil, yang dibutuhkan hanya penyuluhan dan publikasi tentang tenggang waktu penyampaian SSB dan kemana pajak BPHTB harus dibayar.

Pada dasarnya BPHTB merupakan pajak yang dipungut karena ada peralihan hak atas tanah dan bangunan yang nilai peralihannya melebihi NPOPTKP, yang dikenakan kepada penerima hak baik orang atau badan, baik karena pemindahan hak ataupun pemberian hak baru. Tarif BPHTB sebesar 5% dari NPOP yaitu nilai tertinggi antara nilai transaksi dengan NJOP setelah dikurangi NPOPTKP yang ditentukan secara regional per daerah. Tapi kenyataannya seringkali 5 % dihitung dari NPOP berdasarkan NJOP bukan berdasarkan nilai tertinggi antara NJOP dengan harga transaksi melainkan justeru berdasarkan mana yang lebih kecil sehingga besarnya pajak BPHTB juga akan lebih kecil dari yang seharusnya dibayar.

Fakta yang terjadi tersebut sering karena adanya pengaruh dari pelaksanaan jabatan Notaris - PPAT dalam pembuatan akta peralihan haknya. Notaris dan PPAT adalah dua jabatan yang berbeda karena masing-masing tunduk pada peraturan yang berbeda walaupun seringkali Notaris itu merangkap sebagai PPAT. Notaris diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris

³ Rochmat Soemitro H. *op.cit.*, h.14.

(PJN), sedangkan sebagai PPAT diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Kehakiman (demikian menurut pasal 3 PJN) sedangkan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (menurut pasal 5 PP 37 Tahun 1998). Tapi keduanya sama-sama sebagai Pejabat Umum walaupun status pejabat umum Notaris dan status pejabat umum PPAT tidak sama.

Notaris-PPAT sebagai pelaksana dalam proses peralihan hak yang menjamin kepastian hukum diharapkan dapat turut membantu meningkatkan penerimaan negara khususnya dalam pemungutan BPHTB. Walaupun sebenarnya Notaris-PPAT itu bukan aparatur pajak ataupun pejabat pajak, tapi pelaksanaan jabatannya yaitu membuat akta peralihan hak yang membuat Notaris-PPAT itu sangat berperan dalam usaha pemungutan BPHTB yang menggunakan sistem *Self Assessment*. Di sini peran Notaris-PPAT sangat dibutuhkan khususnya dalam rangka pelaksanaan sistem *Self Assessment* itu, tapi hanya sebatas penandatanganan akta peralihan hak yang pada akhirnya berpengaruh pada proses peralihan haknya. Notaris-PPAT tidak boleh menandatangani akta peralihan hak selama BPHTB-nya belum dibayar, sehingga secara tidak langsung Notaris-PPAT ikut berperan dalam usaha pemungutan pajak BPHTB ini.

5. Metode Penulisan

a. Pendekatan Masalah

Penelitian dalam tesis ini menggunakan metode penelitian hukum dalam rangka untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan-bahan hukum, yaitu pendekatan yang menekankan pada pencarian norma dalam ketentuan perundang-undangan dan peraturan lain yang berhubungan dengan sistem *Self Assessment* sebagai sistem pemungutan BPHTB untuk kemudian dikaitkan dengan fungsi Notaris-PPAT. Pendekatan seperti ini bertujuan untuk menemukan kebenaran normatif sesuai dengan yang dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan tersebut.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB, yaitu

1. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 jo Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB ;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 1 tahun 1997 tentang

penanggunghan mulai berlakunya undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB menjadi Undang-Undang.

3. Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 1994 dan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
4. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
5. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
6. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;
7. Burgerlijk Wetboek (BW)
8. Peraturan Jabatan Notaris (PJN)
9. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT ;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998
11. Peraturan Pemerintah Nomor 112 tahun 2000 tentang Penentuan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ;

- 12. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-02/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB dan Bentuk serta fungsi SSB ;**
- 13. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata cara penentuan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB ;**
- 14. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan tempat dan tata cara pembayaran BPHTB**
- 15. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 518/KMK.04/2000 tentang Pemberian pengurangan BPHTB ;**

Sedangkan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur lain yang erat hubungannya dengan masalah yang dibahas, antara lain :

- 1. Buku-buku ;**
- 2. Hasil-hasil penelitian ;**
- 3. Surat Edaran-Surat Edaran, yaitu Surat Edaran Nomor : SE-28/PJ.6/2000 tentang Penjelasan tata cara pengurangan BPHTB ;**
- 4. Majalah-majalah hukum ;**
- 5. Surat Kabar Harian ;**
- 6. Tulisan-tulisan lain yang berkaitan dengan inti permasalahan**



6. Pertanggungjawaban Sistematika

Tesis ini terbagi dalam 4 (empat) bab, yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang disusun secara sistematis.

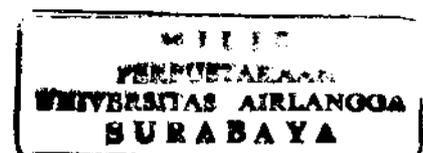
Bab I merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari 6 (enam) sub bab yaitu Latar Belakang dan Rumusan Masalah yang berisi gambaran umum yang menggambarkan motivasi dari penulis untuk sampai pada rumusan masalah untuk dibahas dan dicari penyelesaiannya. Dalam sub bab tentang Tujuan dan Manfaat Penelitian mengulas tentang apa yang menjadi tujuan dari penulis dan manfaat apa yang berhasil diambil baik oleh penulis, akademisi, pembuat peraturan maupun masyarakat luas. Selanjutnya metodologi berisi tentang bagaimana masalah yang sudah berhasil dirumuskan itu didekati, metode yang dipakai, bahan hukum serta bagaimana teknik pengolahan datanya. Kajian Pustaka memuat kajian tentang jangkauan kalimat yang menjadi tema penulisan sehingga diperoleh pemahaman yang sama. Pertanggung-jawaban Sistematika berisi tentang rangkaian penjelasan mengenai sub bab-sub bab yang telah disusun secara sistematis untuk memudahkan pemahaman.

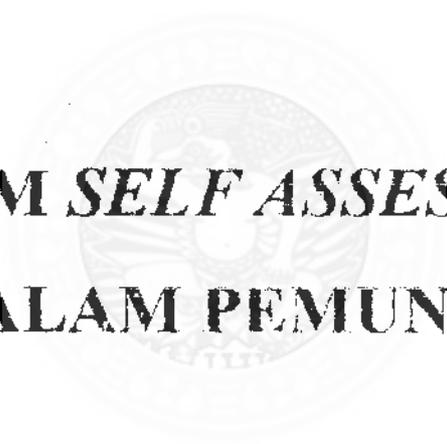
Bab II berjudul Sistem *Self Assessment* dalam pemungutan BPHTB yang terdiri dari 2 (dua) sub bab yang pada intinya mengupas tentang seluk beluk BPHTB dan sistem pemungutannya, termasuk tentang landasan hukum,

ruang lingkup dan tata cara pemungutan serta kelebihan-kelebihan dan ketemahan-kelemahan dari sistem *Self Assessment* ini.

Bab III tentang Peran Notaris-PPAT dalam Pemungutan BPHTB, terdiri dari 2 (dua) sub bab merupakan inti pembahasan yaitu peran Notaris-PPAT dalam pemungutan BPHTB yang mengupas tentang Pejabat-Pejabat yang berperan dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana peran Notaris-PPAT dalam pelaksanaan sistem *Self Assessment*. Dalam bab ini dilengkapi dengan beberapa ilustrasi sebagai contoh pemungutan BPHTB yang dapat memperjelas peran Notaris-PPAT didalamnya, sehingga apa yang menjadi permasalahan dalam tesis ini terjawab.

Bab IV Penutup, yang berisi 2 (dua) sub bab yaitu kesimpulan dan saran. Pada sub bab Kesimpulan berisi tentang hasil dari rangkaian jawaban atas permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan oleh penulis pada bab terdahulu dilengkapi dengan peraturan-peraturan yang mengaturnya. Sedangkan pada sub bab Saran merupakan himbauan yang perlu ditindaklanjuti oleh semua pihak yang berwenang dan yang berkepentingan dalam rangka usaha penegakan hukum khususnya dalam bidang hukum perpajakan yaitu pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).





BAB II
SISTEM *SELF ASSESSMENT*
DALAM PEMUNGUTAN
BPHTB

BAB II

SISTEM *SELFASSESSMENT* BPHTB

1. Pengaturan Dan Ruang Lingkup Pemungutan BPHTB

Dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan ada 2 (dua) macam kewajiban pajak yang harus dipenuhi lebih dahulu atau minimal bersamaan dengan saat peralihan hak yaitu pertama pajak atas penjualan hak atas tanah dan/atau bangunan, kedua pajak pembelian hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak penjualan dipungut kepada pelepas hak dari penghasilan yang diperoleh dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang disebut Pajak Penghasilan (PPH). Sedangkan pajak pembelian dipungut kepada penerima hak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang disebut BPHTB. Bukti pembayaran untuk pajak penjualan disebut Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP), sedang bukti pembayaran BPHTB disebut Surat Setoran BPHTB (SSB). Tanggal SSP dan SSB inilah yang harus diperhatikan agar proses peralihan haknya dapat dilaksanakan dengan lancar. Tanggal-tanggal tersebut harus minimal sama atau sebelum tanggal akta peralihan haknya yang dibuat oleh Notaris-PPAT itu ditandatangani.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut pasal 1 ayat 3 UU BPHTB baru, yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas

dan/atau bangunan yang dimaksud adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan perundang-undangan yang lain. Jenis-jenis hak atas tanah yang peralihan haknya dapat dikenai pajak BPHTB adalah :

- Hak Milik ;
- Hak Guna Usaha ;
- Hak Guna Bangunan ;
- Hak Pakai ;
- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ;
- Hak Pengelolaan

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatur dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960. Sedangkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953.

Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 Nomor 44 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688)

sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2000 Nomor 130 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988). Hal-hal dalam UU BPHTB lama yang tidak diubah oleh UU BPHTB baru, masih tetap berlaku sepanjang tidak ditentukan lain oleh UU BPHTB yang baru. Salah satu pokok perubahan dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 adalah memperluas cakupan obyek pajak BPHTB untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam bentuk yang baru sesuai dengan perkembangan yang terjadi. Dalam ketentuan pasal 2 Undang-Undang tersebut mengatur tentang obyek pajak BPHTB. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam bentuk yang baru yang tidak diatur dalam undang-undang sebelumnya yaitu UU BPHTB lama, meliputi perolehan hak karena :

1. Waris
2. Penggabungan Usaha
3. Peleburan Usaha
4. Pemekaran Usaha

Sebelum UU BPHTB yang baru berlaku yaitu pada tanggal 1 Januari 2001, perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi karena 4 (empat) pemindahan hak tersebut di atas, tidak dikenai pajak BPHTB atau bukan merupakan obyek pajak BPHTB. Tetapi kemudian dengan berlakunya

UU BPHTB yang baru, pemindahan atau perolehan hak tersebut di atas menjadi obyek pajak BPHTB yang perolehan haknya dapat dikenai pajak BPHTB.

Waris merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang sebelum UU BPHTB yang baru berlaku, bukan merupakan obyek BPHTB. Jadi sebelum tanggal 1 Januari 2001, perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris bukan merupakan obyek pajak BPHTB sehingga penerima haknya tidak dikenai pajak BPHTB. Tetapi sejak berlakunya UU BPHTB yang baru, ahli waris sebagai penerima hak karena pewarisan dikenakan pajak BPHTB. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pewaris kepada ahli waris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat, besarnya pajak BPHTB yang terutang karena waris atau hibah wasiat adalah 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang. $\text{BPHTB yang terutang} = \text{tarif} \times \text{NPOPKP} = 5\% (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$. Tarif BPHTB adalah 5 %, sedangkan NPOPKP adalah NPOP dikurangi NPOPTKP. Saat terutangnya BPHTB karena waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat. Adapun nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena waris adalah nilai pasar pada saat didaftarkan perolehan

haknya tersebut ke kantor pertanahan. Dalam hal nilai pasar ternyata lebih kecil dari NJOP PBB, maka nilai perolehan obyek pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NJOP PBB tahun terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Kepala Kantor Pertanahan setempat hanya dapat melaksanakan pendaftaran perolehan hak karena waris kepada ahli waris jika ahli waris selaku wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB berupa SSB⁴. Pejabat yang berperan dalam pelaksanaan pendaftaran perolehan hak karena waris kepada ahli waris dalam kaitannya dengan pemungutan pajak BPHTB, bukanlah Notaris/PPAT melainkan Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah tempat tanah dan/atau bangunan yang menjadi obyek pewarisan itu berada. Di sini peran Notaris-PPAT hanya sebatas memberikan penyuluhan atau keterangan tentang bagaimana mengisi Formulir SSB dan bagaimana cara penghitungannya.

Berdasarkan pasal 2 ayat 2 UU BPHTB yang baru, perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi obyek pajak BPHTB itu meliputi :

- a. Pemindahan hak, karena :
 1. Jual beli
 2. Tukar Menukar

⁴ Jawa Pos, "Pajak Harta Warisan", edisi Kamis, 29 April 2004.

3. Hibah
 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 telah mempunyai kekuatan hukum tetap
 10. Penggabungan usaha
 11. Peleburan usaha
 12. Pemekaran usaha
 13. Hadiah
- b. Pemberian hak baru, karena :
1. kelanjutan pelepasan hak
 2. di luar pelepasan hak

Sedangkan dalam UU BPHTB yang lama, pada ketentuan pasal 2 ayat 2 perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi obyek pajak BPHTB itu 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 telah mempunyai kekuatan hukum tetap
 9. Hadiah
- b. Pemberian hak baru, karena :
1. kelanjutan pelepasan hak
 2. diluar pelepasan hak

Ruang lingkup pengenaan pajak BPHTB menurut UU BPHTB yang lama diperluas oleh UU BPHTB yang baru. Pokok-pokok perubahan dari UU BPHTB lama menjadi UU BPHTB yang baru, adalah :

1. Pasal 1 tentang pengertian-pengertian
2. Pasal 2 tentang obyek pajak BPHTB
3. Pasal 3 tentang obyek pajak yang tidak dikenai pajak BPHTB
4. Pasal 6 tentang dasar pengenaan pajak BPHTB
5. Pasal 7 tentang NPOPTKP regional

- 6. Pasal 9 tentang saat terutangnya pajak BPHTB**
- 7. Pasal 10 tentang tata cara pembayaran pajak BPHTB**
- 8. Pasal 18 dan 19 tentang permohonan banding**
- 9. Pasal 20 tentang pengurangan pajak**
- 10. Pasal 23 ada tambahan 1 (satu) ayat yaitu ayat 1 a tentang pembagian penerimaan pajak BPHTB**
- 11. Pasal 24 ada tambahan 1 (satu) ayat yaitu ayat 2 a tentang keharusan pejabat untuk minta SSB sebelum saat pemberian hak**
- 12. Pasal 26 tentang denda pejabat yang melanggar pasal 24**
- 13. Pasal 27 ada tambahan 2 (dua) pasal yaitu pasal 27 A dan pasal 27 B tentang ketentuan peralihan.**

Jadi ada beberapa pokok permasalahan dalam UU BPHTB yang lama yang diubah atau disempurnakan oleh UU BPHTB yang baru. Pasal 1 ayat 3 UU BPHTB yang baru ada tambahan "Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan perundang-undangan lainnya", sehingga hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut mencakup lebih luas yaitu hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Sebelumnya hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud hanya yang berdasarkan UUPA tapi dengan UU BPHTB yang baru diperluas sesuai dengan

perkembangan kegiatan usaha yang terjadi saat ini yang terus menerus berkembang.

Selain pasal 1 ayat 3 UU BPHTB lama, perubahan yang berupa tambahan juga terdapat dalam pasal 1 ayat 9 yaitu tentang tempat penyetoran pajak BPHTB. Sebelumnya tempat penyetoran pajak BPHTB disebutkan "ke kas negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan", oleh UU BPHTB yang baru lebih diperinci bahwa tempat penyetoran pajak BPHTB itu melalui Kantor Pos dan/atau Bank BUMN atau Bank BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh menteri.

Pasal 2 UU BPHTB lama tentang obyek BPHTB oleh UU BPHTB yang baru ditambah 4 (empat) bentuk baru perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi obyek pajak BPHTB seperti telah dijelaskan pada bagian terdahulu. Hal itu karena adanya kegiatan usaha yang terus berkembang dari waktu ke waktu, sehingga ruang lingkup obyek pajak BPHTB diperluas. Kegiatan usaha yang meliputi penggabungan, peleburan dan pemekaran usaha yang menyebabkan diperolehnya suatu hak atas tanah dan/atau bangunan yang melebihi NPOP KP, maka yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut menjadi wajib pajak BPHTB.

Dalam pasal 3 ayat 1 huruf C tentang obyek pajak yang tidak dikenakan pajak BPHTB dalam UU BPHTB lama dipersempit oleh UU BPHTB yang baru dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar

fungsi dan tugas badan/perwakilan organisasi internasional tersebut. Dalam hal waris, dulu bukan obyek pajak BPHTB tapi dengan UU BPHTB yang baru menjadi obyek pajak BPHTB yaitu dalam hal nilainya melebihi NPOPTKP yang ditetapkan secara regional oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kabupaten/Kota berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 516/KMK.64/2000 tentang tata cara penentuan besarnya nilai perolehan pajak tidak kena pajak BPHTB ditetapkan maksimal Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang ditetapkan secara regional yaitu penetapan untuk masing-masing Kabupaten/Kota berbeda.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor KEP-560/WPJ.09/BD.05/2001 tanggal 5 Desember 2001, khusus untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo, NPOPTKP BPHTB mulai tahun 2002 ditetapkan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 derajat keatas atau 1 derajat kebawah dengan pemberi hibah termasuk suami isteri. Untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Sidoarjo, selain waris atau hibah wasiat tersebut di atas, ditetapkan sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Melalui surat edaran yang dikeluarkan oleh KP PBB Sidoarjo, Nomor SE-205/WPJ.09/KB.0304/2002 tanggal 11 Januari 2002, keputusan menteri tersebut berlaku untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo.

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-531/PJ/2000 tanggal 20 Desember 2000, dalam hal wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus 1 derajat ke atas atau 1 derajat ke bawah dapat diberikan pengurangan BPHTB sebesar 50 % dari pajak BPHTB yang terutang.

II.2. Kendala Sistem *Self Assessment* dalam Pemungutan BPHTB

A. Hakekat Sistem *Self Assessment*

Sistem *Self Assessment* memberikan kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri dan menyetor sendiri pajaknya ke kas negara sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan. Wajib pajak dituntut kejujurannya, kepatuhannya dan kesadarannya yang mendalam, yang akan diimbangi dengan pelayanan dan rasa tanggung jawab yang tinggi dari aparat perpajakan. Sistem *Self Assessment* yang murni berarti menghitung dan menyetor pajaknya sendiri, inilah yang menjadi dasar MPS (Menghitung Pajaknya Sendiri) tapi cara pemungutannya Semi *Self Assessment* (SSA) yaitu pembayaran oleh wajib pajak sendiri tapi dihitung dan disetorkan ke kas nagara oleh orang lain dan ini merupakan dasar untuk menghitung pajak orang (MPO)

²R. Santoso Brotohidandjo. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Cet.XI, Eresco, Jakarta-Bandung, 1984, h.61.

Sistem *Self Assessment* mempunyai karakteristik dan prinsip bahwa wajib pajak diberi kepercayaan sepenuhnya untuk menghitung, membayar dan melapor sendiri pajaknya yang terutang. Tanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan pajak berada pada wajib pajak sendiri. Pemerintah dalam hal ini aparat pajak (fiskus) sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan serta pemeriksaan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan dari wajib pajak.

Dalam sistem *Self Assessment* mempunyai beberapa kelebihan sekaligus kelemahan-kelemahan. Kelebihan-kelebihan dari sistem *Self Assessment* ini, antara lain :

1. Kemungkinan adanya kerja sama antara wajib pajak dengan aparat pajak sangat kecil karena dalam sistem *Self Assessment* ini wajib pajak dituntut dan diwajibkan untuk menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang.
2. Fiskus memberi kepercayaan yang lebih besar kepada wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya.
3. Mengajarkan kepada wajib pajak untuk bersikap jujur, patuh dan bertanggung jawab serta disiplin yang tinggi terhadap kewajiban untuk membayar pajak dan akan membentuk sikap kemandirian wajib pajak dalam menentukan, menghitung dan membayar pajaknya sendiri.
4. Memberikan kemudahan bagi aparat pajak untuk mengukur tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya.

5. Mengurangi beban dan tugas administrasi pajak karena dengan sistem ini aparat pajak mempunyai fungsi untuk melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan wajib pajak.

Disamping kelebihan-kelebihan tersebut di atas, dalam sistem *Self Assessment* juga mempunyai kelemahan-kelemahan, yaitu :

1. Memberikan kesempatan kepada wajib pajak yang tingkat kesadaran dan kepatuhannya rendah untuk memperkecil atau menghindar dari kewajiban pajaknya dengan jalan mengisi dan melaporkan pajaknya secara tidak benar karena pada umumnya masyarakat cenderung untuk menghindar dari pajak.
2. Merangsang atau memudahkan timbulnya usaha penyelundupan dan penghindaran pajak.
3. Rumitnya pengisian formulir (SPT/SSB/SSP) mendorong wajib pajak untuk menghindar dari kewajiban membayar pajak dan memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk menggunakan jasa pihak lain yaitu aparat pajak/Notaris-PPAT/orang lain untuk membantu dalam pengisian formulir yang pada akhirnya mempermudah timbulnya konspirasi yang menguntungkan pihak-pihak tertentu tapi merugikan negara.
4. Rendahnya tingkat pengetahuan wajib pajak di bidang perpajakan, membuat sistem ini sulit diterapkan dengan baik sesuai hakekatnya.

Pada dasarnya ada 3 (tiga) macam tehnik atau bentuk pemungutan pajak, antara lain :

- a. *Official Assessment* ;
- b. *Self Assessment* ;
- c. *With Holding Sistem* ⁶.

Sistem *Official Assessment* merupakan sistem pemungutan pajak dimana besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak ditentukan sendiri oleh fiskus, di sini fiskus yang harus aktif sedangkan wajib pajaknya bersikap pasif. Pada sistem *Self Assessment* wewenang menghitung besarnya pajak yang terutang dilakukan oleh wajib pajak yang bersangkutan, sehingga di sini wajib pajak yang harus aktif, fiskus hanya memberikan penerangan, pengawasan dan penelitian. Sedang pada *With Holding Sistem* cara pemungutan pajak dimana penghitungan besarnya pajak yang terutang dilakukan oleh pihak ketiga.

Dalam sistem *Self Assessment*, kegiatan pemungutan pajak diletakkan pada aktivitas dari wajib pajak, wajib pajak diberi kepercayaan dan kewenangan untuk menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang dan membayar sendiri sesuai dengan jumlah pajak yang terutang. Hal ini akan berjalan dengan baik apabila wajib pajak memiliki pengetahuan, kejujuran, kesadaran dan disiplin pajak yang tinggi. Pada diri wajib pajak dituntut adanya

⁶Munawir, Pokok-Pokok Perpajakan, cet.II,1982, Liberty, Jogjakarta,h.50

yang aktif sehingga mendorong wajib pajak untuk melakukan atau melaksanakan kewajiban perpajakannya secara mandiri tanpa ada campur tangan pihak ketiga. Dengan sistem *Self Assessment* ini secara bertahap diharapkan wajib pajak menjadi terbiasa melaksanakan kewajiban dan membayar pajak merupakan kewajiban yang timbul atas dasar hasrat dan kesadaran wajib pajak sendiri.

Tehnik pemungutan pajak yang dikehendaki oleh UU BPHTB adalah sistem *Self Assessment*, tapi dalam perkembangannya cenderung ke *With Holding Sistem*, dimana penghitungan besarnya pajak, dalam hal ini pajak BPHTB dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Notaris-PPAT. Dalam pelaksanaannya ternyata terdapat penyimpangan yang banyak dipengaruhi dan diwarnai oleh kepentingan-kepentingan wajib pajak dan Notaris-PPAT, sehingga membuka kesempatan terjadinya kerja sama yang tidak sehat antara keduanya karena merugikan negara. Penyimpangan sistem *Self Assessment* ini, yaitu wajib pajak tidak lagi berada pada posisi yang aktif dalam melaksanakan kewajiban pajaknya, membuka peluang dan kesempatan terjadi *Under Assessment* yang mengurangi penerimaan negara.

Tata cara pemungutan pajak BPHTB lebih lanjut diatur dalam Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP-02/PJ/2000 tentang petunjuk pelaksanaan pembayaran BPHTB dan bentuk serta fungsi SSB. Dalam keputusan tersebut dijelaskan bahwa BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh wajib pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSB ke Kantor Pos atau Bank Persepsi yang ditunjuk di wilayah kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan tersebut. Pajak BPHTB harus dibayar sebelum ditandatangani akta peralihan haknya oleh Notaris-PPAT/Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang/atau sebelum dilakukan pendaftaran haknya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau hibah wasiat dan waris.

Disini SSB disamping digunakan sebagai alat pembayaran/penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan juga berfungsi sebagai surat pemberitahuan obyek PBB (SPOPBB). Formulir SSB disediakan di Kantor Notaris-PPAT, Kantor Lelang, Kantor Pertanahan, KPPBB, Bank/Kantor Pos dan tempat lain yang ditunjuk. Dalam hal BPHTB nihil, wajib pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil yang cukup diketahui oleh Notaris-PPAT/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan. Setelah melakukan pembayaran, wajib pajak memperoleh SSB lembar ke 1,3 dan 5, dengan perincian sebagai berikut :

- Lembar SSB ke 1 untuk wajib pajak
- Lembar SSB ke 2 untuk KPPBB yang disampaikan oleh bank/Kantor Pos yang menerima penyetoran
- Lembar SSB ke 3 untuk KPPBB yang disampaikan oleh wajib pajak
- Lembar SSB ke 4 untuk Bank/Kantor Pos yang menerima penyetoran pajaknya
- Lembar SSB ke 5 untuk Notaris-PPAT/Pejabat Lelang/Kepala Kantor Pertanahan.

Formulir SSB tersebut harus disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal pembayaran atau tanggal perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Dalam penjelasan pasal 10 ayat 1 UU BPHTB yang baru disebutkan bahwa sistem pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *Self Assessment*, bahwa pengisian formulir SSB dan penghitungan besarnya pajak BPHTB dilakukan oleh wajib pajak sendiri. Wajib pajak diberi kepercayaan penuh untuk menghitung dan membayar pajaknya sendiri. Wajib pajak membayar pajak yang terutang sendiri dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Pajak BPHTB tersebut dibayar sendiri ke kas negara melalui kantor pos atau bank yang ditunjuk dengan berdasarkan SSB. Dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NPOP dan menurut pasal 6 ayat 2 UU BPHTB yang baru dijelaskan bahwa NPOP untuk :

1. Jual beli berdasarkan harga transaksi
2. Tukar menukar berdasarkan nilai pasar
3. Hibah berdasarkan nilai pasar
4. Hibah wasiat berdasarkan nilai pasar
5. Waris berdasarkan nilai pasar
6. Pemasukan dalam perseroan/badan hukum lainnya berdasarkan nilai pasar
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan terjadinya peralihan berdasarkan nilai pasar
8. Peralihan hak karena putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan nilai pasar
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak berdasarkan nilai pasar
10. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak berdasarkan nilai pasar
11. Penggabungan usaha berdasarkan nilai pasar
12. Peleburan usaha berdasarkan nilai pasar
13. Pemekaran usaha berdasarkan nilai pasar
14. Hadiah berdasarkan nilai pasar
15. Penunjukan pembeli dalam lelang berdasarkan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB tersebut. Dengan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan, maka penerima haknya wajib membayar pajak BPHTB dan menjadi obyek pajak BPHTB.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 12 tahun 1984 tentang PBB, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bila tidak terjadi transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti, selanjutnya dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa :

- Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis berarti membandingkannya dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama yang telah diketahui harga jualnya.
- Nilai perolehan baru berarti bahwa NJOP ditentukan dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut
- Nilai jual pengganti berarti NJOP didasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut.

b. Kendala Sistem *Self Assessment*

Sistem *Self Assessment* dalam usaha pemungutan pajak BPHTB, ternyata tidak dilaksanakan dengan baik seperti yang telah ditentukan sebagaimana hakekat dan prinsip dari sistem ini. Pengisian dan penghitungan formulir SSB seringkali dilakukan oleh pihak lain (Notaris-PPAT) dengan diwarnai dan dipengaruhi oleh kepentingan wajib pajak dan kepentingan Notaris-PPAT. Antara Notaris-PPAT di satu pihak dengan wajib pajak di pihak lain sama-sama mempunyai kepentingan yang saling menguntungkan dalam kaitannya dengan penerapan sistem *Self Assessment* ini. Kenyataan ini cenderung menimbulkan terjadinya *under assessment* (pengecilan jumlah pajak BPHTB yang seharusnya terutang) yang kadang-kadang dilakukan baik oleh wajib pajak sendiri maupun bersama-sama dengan Notaris-PPAT dengan meminimalisasi jumlah pajak BPHTB yang seharusnya dibayar. Dalam hal ini Notaris-PPAT diuntungkan karena tarif pembuatan akte peralihan hak atas tanah tidak didasarkan pada NPOP yang sudah direkayasa tapi berdasarkan harga sebenarnya yang ternyata jauh lebih tinggi dari NJOP maupun NPOPTKP. Disamping itu dari sisi lain, Notaris-PPAT dianggap sebagai dewa penolong karena bisa memperkecil BPHTB yang seharusnya dibayar oleh penerima hak atau wajib pajak.

Terjadinya *under assessment* oleh wajib pajak, kadangkala terjadi karena adanya bantuan Notaris-PPAT terhadap pemenuhan kewajiban pajak BPHTB ini, juga sebagai akibat dari dampak kelemahan sistem *Self Assessment* itu sendiri. Hal ini karena dalam sistem *Self Assessment* sangat tergantung pada tingkat kejujuran dan kesadaran wajib pajak. Disamping itu juga disebabkan UU BPHTB sendiri memberikan peluang terjadinya *under assessment*, yaitu pada ketentuan tentang NPOPTKP yang ditetapkan secara regional dan ketentuan pasal 6 ayat 3 UU BPHTB yang baru : "Apabila NPOP yang dimaksud dalam ayat 2 huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB". Ketentuan pasal ini sering dimanfaatkan oleh para pihak yang bertransaksi maupun oleh Notaris-PPAT untuk meminimalisasi jumlah pajak BPHTB yang seharusnya dibayar dengan jalan memanipulasi data dalam pengisian formulir SSB. Dengan adanya peluang digunakannya NJOP PBB sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB, maka para pihak dan/atau Notaris-PPAT cenderung menggunakan NJOP PBB tahun terjadinya peralihan hak walaupun sebenarnya harga transaksi atau nilai pasar jauh lebih tinggi dari NJOP PBB sehingga jumlah pajak BPHTB yang dibayarkan lebih kecil dari yang seharusnya dibayar. Seharusnya NJOP PBB baru digunakan jika NPOP tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari NJOP PBB

Kendala penerapan sistem *Self Assessment* pada pemungutan BPHTB ini pada dasarnya disebabkan oleh 2 (dua) hal yaitu pertama sebagai akibat dari kelemahan sistem *Self Assessment* itu sendiri yang penerapannya sangat tergantung pada kesadaran dan kejujuran wajib pajak, disamping juga disebabkan karena ketentuan dari UU BPHTB yang kurang tegas dalam memberikan batasan-batasan. Sehingga membuka kesempatan bagi pihak-pihak yang terkait untuk memanfaatkannya dalam usaha untuk memperkecil jumlah pajak BPHTB bahkan untuk menghindari kewajiban pajak BPHTB.

Kesadaran, kepatuhan dan kejujuran wajib pajak yang menjadi unsur penting dalam sistem *Self Assessment* sampai detik ini masih sangat rendah dan belum dapat diandalkan. Hal ini dipengaruhi oleh banyak faktor yang sangat kompleks dan abstrak karena menyangkut moral, tergantung pada pribadi masing-masing wajib pajak. Sehingga sangat sulit untuk mendeteksi tingkat kesadaran dan kejujuran seseorang. Demikian juga dengan ketentuan UU BPHTB yang kurang tegas dalam mengatur dasar pengenaan pajak BPHTB, yang pada akhirnya justru dimanfaatkan secara tidak bertanggung jawab dalam pemungutan pajak BPHTB yang dengan jelas-jelas menggunakan sistem *Self Assessment*. Sepertinya antara ketentuan UU BPHTB khususnya tentang NPOPTKP dan pasal 6 ayat 3, dengan penggunaan sistem *Self Assessment* justru dijadikan alasan yang tepat bagi pihak-pihak terkait untuk

meminimalisasi jumlah pajak BPHTB tanpa melanggar ketentuan undang-undang yang mengaturnya .





BAB III
PERAN NOTARIS-PPAT
DALAM PEMUNGUTAN
BPHTB

BAB III

PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMUNGUTAN BPHTB

1. Pejabat-Pejabat yang Berperan dalam Pemungutan BPHTB

Mengingat sistem pemungutan BPHTB dengan menggunakan sistem *self assessment*, yang meletakkan posisi wajib pajak sebagai pihak yang aktif atas inisiatif sendiri untuk menghitung, mengisi formulir SSB dan membayar Pajak BPHTB dengan menggunakan SSB ke Kantor Pos atau Bank Persepsi yang ditunjuk, untuk itu diperlukan petunjuk tentang pelaksanaan pembayaran BPHTB ini. Petunjuk pelaksanaan pembayaran BPHTB diatur dalam Keputusan Direktorat Jenderal Pajak selanjutnya disebut Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor 02/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB dan Bentuk serta Fungsi SSB. SSB di sini selain berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, juga berfungsi sebagai SPOP PBB, demikian menurut pasal 2 Keputusan Direktorat Jenderal Pajak tersebut

Berdasarkan pasal 1 ayat 2 Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor 02/PJ/2000, maka kewajiban membayar pajak BPHTB harus dilakukan sebelum .

- a. akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh Notaris-PPAT

- b. Risalah Lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Pejabat Lelang
- c. Dilakukannya pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, dalam hal :
 1. pemberian hak baru
 2. pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau hibah wasiat.

Dari ketentuan pasal 1 ayat 2 Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor 02/PJ/2000 tersebut, secara implisit dapat ditarik suatu pemahaman bahwa ada beberapa pejabat yang berperan penting dalam usaha pemungutan pajak BPHTB ini dalam kaitannya dengan pelaksanaan sistem *self assessment*. Pejabat-pejabat tersebut antara lain :

1. Notaris-PPAT
2. Pejabat Lelang
3. Kepala Kantor Pertanahan

Pejabat-pejabat tersebut berhak dan harus menolak menandatangani akta peralihan hak/risalah lelang/pendaftaran haknya jika kewajiban pajak BPHTB-nya belum dibayar. Tanggal akta peralihan hak/risalah lelang/pendaftaran hak harus sebelum atau minimal bersamaan dengan tanggal pembayaran SSB BPHTB.

Peran pejabat-pejabat tersebut sangat penting dalam kaitannya dengan usaha pemungutan BPHTB. Existensinya sebagai petugas pelaksana dalam kegiatan peralihan hak yang menjamin kepastian hukum ternyata

keberadaannya juga membantu aparat di bidang perpajakan, dalam hal ini di bidang pemungutan BPHTB. Berdasarkan kewenangannya untuk menotak penandatanganan akta peralihan hak/risalah lelang/pendaftaran hak baru itu justeru dapat meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak BPHTB, walaupun tidak ada satupun peraturan tentang Jabatan Notaris baik PJJ maupun Undang-Undang Jabatan Notaris yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, yang dengan tegas memerintahkan Notaris untuk memungut pajak dalam hal ini pajak BPHTB yang merupakan sebagian dari tugas pejabat pajak.

2. Notaris-PPAT sebagai Pejabat Wajib Pungut dalam Penerapan

Sistem Self Assessment

Jabatan Notaris dengan jabatan PPAT tidak sama, seorang Notaris biasanya merangkap sebagai PPAT, keduanya sama-sama sebagai pejabat umum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta yang hanya menyangkut hak atas tanah. Sedangkan Notaris sebagai pejabat umum diatur dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, bahwa : "Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang

berkepentingan dikahendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁷ " Status Notaris sebagai pejabat umum memang diberikan oleh pasal 1868 B.W. bahwa "suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.⁸ " Karena P.J.N merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 B.W., maka yang dimaksud pegawai umum dalam pasal tersebut adalah Notaris. Sekarang ini sudah ada Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 untuk menggantikan Notaris Reglement (Stb.1860-3) yang lebih dikenal dengan P.J.N.

Tapi dasar hukum PPAT berwenang membuat akta otentik bukan karena kedudukan sebagai pejabat umum melainkan karena undang-undang memberikan wewenang untuk itu dan hanya khusus tentang hak atas tanah. Keberadaan PPAT sampai saat ini hanya diatur oleh peraturan pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, belum ada undang-undang

⁷ H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, h.31.

⁸ K. Soebekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (terjemahan)*, Pradipna Paramita, Jakarta, 2000, h.475.

Menurut Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang BPHTB, bahwa PPAT-Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB berupa SSB. Demikian juga dengan yang sudah dijelaskan dalam Pasal 2 ayat 2 Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor : KEP.02/PJ/2000 bahwa pembayaran pajak BPHTB dilakukan sebelum penandatanganan akta peralihan haknya. Ketentuan-ketentuan tersebut secara tidak langsung memberikan fungsi pengawasan bagi Notaris-PPAT terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan oleh wajib pajak. Pada pemungutan BPHTB yang menggunakan sistem *self assessment* memberikan kebebasan kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri, mengisi SSB dan membayar sendiri pajaknya ke kas negara. Dalam kaitannya dengan penerapan sistem *self assessment* ini ternyata penghitungan, pengisian SSB dan pembayaran pajak berdasarkan SSB tersebut dilakukan oleh Notaris-PPAT. Notaris-PPAT membantu wajib pajak dalam pengisian Formulir SSB, adakalanya hal ini karena

1. Wajib pajak memang benar-benar tidak memahami tentang tata cara pengisian dan penghitungan SSB sehingga menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris-PPAT yang membuat akta peralihan haknya ; atau
2. karena adanya konspirasi antara wajib pajak dengan Notaris-PPAT yang sepakat untuk melakukan *Under Assessment* karena memang ada peluang

untuk melakukannya yaitu dalam hal NJOP-nya lebih rendah dari pada nilai transaksi sehingga dasar pengisian SSB menggunakan NJOP yang mengakibatkan terjadinya *under assessment* bahkan ada yang SSB-nya nihil ; atau

3. adakalanya wajib pajak yang mengisi SSB berdasarkan NJOP walaupun harga transaksi lebih tinggi, karena Notaris-PPAT memang tidak mengetahui harga sebenarnya, tentang harga dalam akta didasarkan pada SSB yang sudah disetor sendiri oleh wajib pajak.

Fungsi pengawasan yang diberikan oleh pasal 24 ayat 1 UU BPHTB jo pasal 2 ayat 2 huruf a Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP.02/PJ/2000 ternyata hanya terhadap kepatuhan wajib pajak tidak terhadap kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan dalam arti kebenaran pengisian data dalam formulir SSB. Dalam ketentuan-ketentuan tersebut tidak memberikan kewenangan kepada Notaris-PPAT untuk mengontrol harga transaksi yang dicantumkan dalam formulir SSB. Justeru dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa isi akta peralihan hak tentang harga transaksi disesuaikan dengan pengisian SSB oleh wajib pajak karena bukti SSB dijadikan dasar dalam pembuatan akta peralihan hak. Secara yuridis Notaris-PPAT tidak berwenang untuk memaksa wajib pajak dalam mengisi NPOP sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam UU BPHTB karena memang tidak ada peraturan jabatan notaris (baik

PJN maupun Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004) yang mengharuskan Notaris mengontrol harga transaksi. Masalah harga transaksi murni ditentukan atas kesepakatan para pihak, Notaris hanya mengkonstatir kemauan para pihak dalam suatu akta.

Dalam hal ini Notaris-PPAT dihadapkan pada 2 (dua) pilihan yang berat, di satu sisi Notaris-PPAT ingin memberikan pelayanan sebaik-baiknya dengan jalan membantu salah satu permasalahan klien yang menjadi wajib pajak, sedangkan di sisi lain Notaris-PPAT harus mengkonstatir perbuatan klien dalam suatu akta dengan benar dan untuk kemudian melaporkan akta-akta PPAT yang dibuatnya kepada Kantor Pelayanan Pajak PBB walaupun sebenarnya Notaris-PPAT bukanlah aparatur pajak. Kecenderungan Notaris-PPAT menyesuaikan NPOP dengan NJOP PBB berdasarkan kesepakatan para pihak, memang dibenarkan/tidak melanggar UU BPHTB apalagi penentuan harga transaksi didasarkan pada kesepakatan para pihak sedangkan Notaris-PPAT hanya berwenang menuangkan kemauan para pihak (termasuk tentang harga transaksi) dalam suatu akta. Tidak ada kewajiban bagi Notaris-PPAT untuk mengontrol harga transaksi sebenarnya yang diisikan para pihak dalam SSB.

Notaris-PPAT dalam menjalankan tugas untuk memberikan pelayanan terbaik pada masyarakat, terikat oleh nilai moral dan harus menjalankan profesinya secara profesional dan fungsional. Dalam arti harus mempunyai

keahlian yang didukung oleh pengetahuan, integritas moral, jujur, penuh pengabdian serta harus teliti, hati-hati dan kritis sebab harus bertanggung jawab kepada diri sendiri dan anggota masyarakat bahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa¹⁰. Untuk itu Notaris-PPAT harus menjunjung tinggi martabat dalam menjalankan jabatannya dengan bersikap obyektif dalam segala hal yang berkaitan dengan akta-akta yang dibuatnya termasuk tentang kebenaran laporan pembuatan akta yang dikirim ke Kantor Pelayanan PBB. Laporan bulanan PPAT tersebut merupakan salah satu informasi yang penting dalam penetapan pajak. Untuk itu diperlukan sebuah laporan tentang NPOP BPHTB yang sesuai dengan kenyataan dan tidak terpaku pada besarnya NJOP PBB.

Laporan bulanan PPAT tentang akta-akta yang dibuat dihadapannya, selain sebagai data tentang proses peralihan hak dan sumber informasi juga diperlukan dalam rangka fungsi pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan. Dengan sistem *Self Assessment* dalam pemungutan BPHTB, kedudukan Notaris-PPAT hanya sebatas meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan mendorong tertib administrasi perpajakan. Tapi tidak dalam rangka atau belum menyentuh fungsi pengawasan terhadap kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan atau kebenaran dalam pengisian data formulir SSB. Di sini Notaris-PPAT hanya menyampaikan bagaimana seharusnya kewajiban pajak BPHTB itu

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h 90

dilaksanakan sesuai dengan UU BPHTB dalam arti ikut serta mensosialisasikan UU BPHTB.

Dalam hubungannya dengan penerapan sistem *self assessment* ini, walaupun Notaris-PPAT bukan aparaturnya pajak tapi sebagai wajib pungut bisa memaksa kliennya sebagai wajib pajak untuk memenuhi salah satu persyaratan sebelum penandatanganan akta peralihan hak yaitu membayar pajak BPHTB berdasarkan SSB, sebab walaupun seandainya Notaris menandatangani akta peralihan hak pada hal pajak BPHTB-nya belum dibayar, maka proses pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan setempat akan ditolak sehingga peralihan haknya tidak bisa diproses. Dalam kebiasaan sehari-hari, Notaris-PPAT sebagai wajib pungut selanjutnya membantu wajib pajak dalam mengisi formulir SSB atau wajib pajak menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris-PPAT dari penghitungan, pengisian formulir SSB sampai dengan pembayaran/penyetoran pajak BPHTB ke kas negara. Kemungkinan terakhir inilah yang sering terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di beberapa kantor Notaris-PPAT di Sidoarjo, dimana seluruh unsur pelaksanaan sistem *Self Assessment* dilaksanakan oleh Notaris-PPAT yang membuat akta peralihan hak. Untuk itu Notaris-PPAT dituntut untuk menyampaikan aturan main dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yang sesuai dengan peraturan yang mengaturnya yaitu UU BPHTB.

Dari ketentuan pasal 24 ayat 1 UU BPHTB jo pasal 2 ayat 2 huruf a Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor KEP.02/PJ/2000 dimana Notaris-PPAT tidak dapat menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak/kliennya membayar kewajiban pajaknya (BPHTB), maka secara dalamperaturan perundang-undangan tentang jabatan Notaris (DAK PUN maupun Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004) yang mewajibkan Notaris-untuk memikul sebagian tugas aparat pajak yaitu memungut pajak. Sampai saat ini Notaris-PPAT diangkat oleh lembaga eksekutif sebagai pejabat negara sehingga tidak ada salahnya jika Notaris-PPAT ikut memberikan kontribusi pada negara melalui tugas yang diberikan oleh lembaga eksekutif (UU BPHTB) sebagai pejabat pungut pajak/wajib pungut. Melalui Undang-Undang Nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan umum dan Tata Cara Perpajakan, Notaris-PPAT sebagai wajib pungut bisa mengambil alih penerapan sistem *Self Assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB dari yang semula dilaksanakan oleh wajib pajak menjadi Notaris-PPAT yang berperan aktif, sepanjang hal itu dilakukan dengan menginformasikan data yang sebenarnya terjadi secara riil dan berdasarkan UU BPHTB tanpa ada pertimbangan-pertimbangan lain yang cenderung dilakukannya *under assessment* yang seharusnya dibayar oleh wajib pajak. Notaris-PPAT memang tidak diperintahkan oleh Peraturan tentang

jabatan notaris untuk menjadi pejabat wajib pungut pajak, tapi tidak diperintahkan disini bukan berarti dilarang kecuali ada peraturan yang secara tegas melarangnya.

Dalam rangka untuk memperjelas peran Notaris-PPAT dalam usaha pemungutan pajak BPHTB berkaitan dengan sistem *Self Assessment*, berikut ini ada beberapa ilustrasi tentang peralihan hak yang terhutang dan yang tidak terhutang BPHTB atau nihil sebagai contoh.

Contoh 1 :

Seseorang bernama A bermaksud membeli sebidang tanah dan bangunan terletak di Kabupaten Sidoarjo milik B dengan harga transaksi sebesar Rp.25.000.000,- berdasarkan sertifikat Hak Milik atas nama B. Pada tanggal 1 Januari 2004 A menghadap Notaris-PPAT di Sidoarjo untuk memproses peralihan haknya dari B ke A. Sebagai Notaris-PPAT yang akan membuat akta peralihan haknya, maka dalam kaitannya dengan pajak BPHTB ini Notaris-PPAT tersebut harus meminta SPPT PBB tahun terjadinya transaksi untuk melihat NJOP PBB bidang tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut yang ternyata sebesar Rp. 25.500.000,-. Kemudian Notaris-PPAT melihat NPOPTKP untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp.30.000.000,-. Mengingat NPOP (harga transaksi) dan NJOP PBB ternyata lebih kecil dibandingkan dengan NPOPTKP, maka peralihan hak antara A dan B tidak

terutang pajak BPHTB. Walaupun begitu A sebagai wajib pajak tetap harus mengisi formulir SSB nihil pada tanggal 1 Januari 2004 sesuai data-data sebenarnya. Pengisian Formulir SSB tersebut bisa oleh Notaris-PPAT yang bersangkutan selaku pejabat wajib pungut, baru akta peralihan haknya bisa ditandatangani dan diproses pada tanggal tersebut dalam formulir SSB yaitu tanggal 1 Januari 2004 atau sesudahnya.

Contoh 2 :

Seseorang bernama A bermaksud membeli sebidang tanah dan bangunan terletak di Kabupaten Sidoarjo milik B dengan harga transaksi sebesar Rp.50.000.000,- berdasarkan sertipikat Hak Milik atas nama B. Pada tanggal 1 Januari 2004 A menghadap Notaris-PPAT di Sidoarjo untuk memproses peralihan haknya dari B ke A. Sebagai Notaris-PPAT yang akan membuat akta peralihan haknya, maka dalam kaitannya dengan pajak BPHTB ini Notaris-PPAT tersebut harus meminta SPPT PBB tahun terjadinya transaksi untuk melihat NJOP PBB bidang tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut yang ternyata sebesar Rp. 55.000.000,-. Kemudian Notaris-PPAT melihat NPOPTKP untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp.30.000.000,-. Di sini NPOP (harga transaksi) lebih besar dari NJOP PBB maka menurut UU BPHTB yang dipakai dasar pengenaan BPHTB adalah yang lebih tinggi yaitu

NJOP PBB. Sehingga peralihan hak antara A dan B terutang pajak BPHTB sebesar sebagai berikut :

■ NJOP PBB	Rp.55.000.000,-
■ NPOPTKP	30.000.000,-
■ NPOPKP	25.000.000,-
■ BPHTB terutang	5 % X 25.000.000 = 1.250.000,-

Pada tanggal 1 Januari 2004 A harus membayar pajak BPHTB sebesar Rp. 1.250.000,- berdasarkan SSB dan bukti setor yang berupa SSB nomor 5 harus diserahkan dan disimpan oleh Notaris-PPAT yang membuat akta peralihan haknya. Bisa juga Notaris-PPAT sebagai wajib pungut yang melakukan penghitungan, pengisian SSB dan pembayarannya ke kas negara, baru akta peralihan haknya bisa ditandatangani dan diproses pada tanggal tersebut dalam formulir SSB yaitu tanggal 1 Januari 2004 atau sesudahnya.

Contoh 3 :

Seseorang bernama A (Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa) memperoleh warisan dari orang tuanya sebidang tanah dan bangunan terletak di Kabupaten Sidoarjo dengan nilai pasar sebesar Rp.100.000.000,- berdasarkan sertipikat Hak Milik atas nama orang tua A. Pada tanggal 1 Januari 2004 A menghadap Notaris-PPAT di Sidoarjo untuk memproses peralihan haknya. Sebagai Notaris-PPAT yang akan membuat akta peralihan

haknya, maka dalam kaitannya dengan pajak BPHTB ini Notaris-PPAT tersebut harus meminta SPPT PBB tahun terjadinya transaksi untuk melihat NJOP PBB bidang tanah tersebut yang ternyata sebesar Rp.125.000.000,-. Kemudian Notaris-PPAT melihat NPOPTKP karena waris atau hibah wasiat untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp.150.000.000,-. Di sini nilai pasar dan NJOP PBB lebih kecil dari NPOPTKP, maka menurut UU BPHTB peralihan hak karena waris tersebut tidak terutang pajak BPHTB sebagai berikut :

■ NJOP PBB	Rp.125.000.000,-
■ NPOPTKP	150.000.000,-
■ NPOPKP	NIHIL
■ BPHTB terutang	NIHIL

Walaupun begitu A sebagai wajib pajak tetap harus mengisi formulir SSB nihil pada tanggal 1 Januari 2004 sesuai data-data sebenarnya. Pengisian Formulir SSB tersebut bisa oleh Notaris-PPAT yang bersangkutan selaku pejabat wajib pungut, baru pendaftaran haknya yang dilampiri SSB nihil itu, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo didaftar dan diproses pada tanggal tersebut dalam formulir SSB yaitu tanggal 1 Januari 2004 atau sesudahnya.

Contoh 4 :

Seseorang bernama A (Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa) memperoleh warisan dari orang tuanya sebidang tanah dan bangunan terletak di Kabupaten Sidoarjo, dengan nilai pasar sebesar Rp.100.000.000,- berdasarkan sertipikat Hak Milik atas nama orang tua A. Pada tanggal 1 Januari 2004 A menghadap Notaris-PPAT di Sidoarjo untuk memproses peralihan haknya. Sebagai Notaris-PPAT yang akan membuat akta peralihan haknya, maka dalam kaitannya dengan pajak BPHTB ini Notaris-PPAT tersebut harus meminta SPPT PBB tahun terjadinya transaksi untuk melihat NJOP PBB bidang tanah tersebut yang ternyata sebesar Rp.200.000.000,-. Kemudian Notaris-PPAT melihat NPOPTKP karena waris atau hibah wasiat untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp.150.000.000,-. Di sini NJOP PBB lebih besar dari NPOPTKP, maka menurut UU BPHTB peralihan hak karena waris tersebut terutang pajak BPHTB sebesar sebagai berikut :

■ NJOP PBB	Rp.200.000.000,-
■ NPOPTKP	150.000.000,-
■ NPOPKP	50.000.000,-
■ BPHTB yang seharusnya terutang	5% X 50.000.000 = 2.500.000
■ BPHTB terutang	= 50% X 2.500.000

= 1.250.000

Pada tanggal 1 Januari 2004 A harus membayar pajak BPHTB sebesar Rp. 1.250.000,- berdasarkan SSB dan bukti setor yang berupa SSB nomor 5 harus diserahkan dan disimpan oleh Kantor Pertanahan yang mendaftarkan peralihannya. Bisa juga Notaris-PPAT sebagai wajib pungut yang melakukan penghitungan, pengisian SSB dan pembayarannya ke kas negara, pada tanggal 1 Januari 2004 sesuai data-data sebenarnya, baru pendaftaran haknya yang dilampiri SSB itu, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo didaftar dan diproses pada tanggal tersebut dalam formulir SSB yaitu tanggal 1 Januari 2004 atau sesudahnya.

Contoh 5 :

Seseorang bernama A memperoleh hibah wasiat dari orang tua kandungnya sebidang tanah dan bangunan terletak di Kabupaten Sidoarjo, dengan nilai pasar sebesar Rp 100.000.000,- berdasarkan sertifikat Hak Milik atas nama orang tua A. Pada tanggal 1 Januari 2004 A menghadap Notaris-PPAT di Sidoarjo untuk memproses peralihannya. Sebagai Notaris-PPAT yang akan membuat akta peralihannya, maka dalam kaitannya dengan pajak BPHTB ini Notaris-PPAT tersebut harus meminta SPPT PBB tahun terjadinya transaksi untuk melihat NJOP PBB bidang tanah tersebut yang ternyata sebesar Rp 150.000.000,-. Kemudian Notaris-PPAT melihat

NPOPTKP karena waris atau hibah wasiat untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp.150.000.000,-. Di sini nilai pasar dan NJOP PBB lebih kecil dari NPOPTKP, maka menurut UU BPHTB peralihan hak karena hibah wasiat tersebut tidak terutang pajak BPHTB sebagai berikut :

■ NJOP PBB	Rp.150.000.000,-
■ NPOPTKP	150.000.000,-
■ NPOPKP	NIHIL
■ BPHTB terutang	NIHIL

Walaupun begitu A sebagai wajib pajak tetap harus mengisi formulir SSB nihil pada tanggal 1 Januari 2004 sesuai data-data sebenarnya. Pengisian Formulir SSB tersebut bisa oleh Notaris-PPAT yang bersangkutan selaku pejabat wajib pungut, baru pendaftaran haknya yang dilampiri SSB nihil itu, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo didaftar dan diproses pada tanggal tersebut dalam formulir SSB yaitu tanggal 1 Januari 2004 atau sesudahnya.

Contoh 6 :

Seseorang bernama A memperoleh hibah wasiat dari orang tua kandungnya sebidang tanah dan bangunan terletak di Kabupaten Sidoarjo, dengan nilai pasar sebesar Rp.300.000.000,- berdasarkan sertipikat Hak Milik atas nama orang tua A. Pada tanggal 1 Januari 2004 A menghadap Notaris-

PPAT di Sidoarjo untuk memproses peralihan haknya. Sebagai Notaris-PPAT yang akan membuat akta peralihan haknya, maka dalam kaitannya dengan pajak BPHTB ini Notaris-PPAT tersebut harus meminta SPPT PBB tahun terjadinya transaksi untuk melihat NJOP PBB bidang tanah tersebut yang ternyata sebesar Rp.250.000.000,-. Kemudian Notaris-PPAT melihat NPOPTKP karena waris atau hibah wasiat untuk wilayah Kabupaten Sidoarjo sebesar Rp.150.000.000,-. Di sini nilai pasar dan NJOP PBB lebih kecil dari NPOPTKP, maka menurut UU BPHTB peralihan hak karena hibah wasiat tersebut tidak terutang pajak BPHTB sebagai berikut :

■ NPOP	Rp.300.000.000,-
■ NPOPTKP	150.000.000,-
■ NPOPKP	150.000.000,-
■ BPHTB yang seharusnya terutang	5% X 150.000.000
	= 7.500.000
■ BPHTB terutang	= 50% X 7.500.000
	= 3.750.000

Pada tanggal 1 Januari 2004 A harus membayar pajak BPHTB sebesar Rp. 3.750.000,- berdasarkan SSB dan bukti setor yang berupa SSB nomor 5 harus diserahkan dan disimpan oleh Kantor Pertanahan yang mendaftarkan peralihan haknya karena hibah wasiat. Bisa juga Notaris-PPAT sebagai wajib pungut yang melakukan penghitungan, pengisian SSB dan pembayarannya ke

kas negara, pada tanggal 1 Januari 2004 sesuai data-data sebenarnya, baru pendaftaran haknya yang diampiri SSB itu, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo didaftar dan diproses pada tanggal tersebut dalam formulir SSB yaitu tanggal 1 Januari 2004 atau sesudahnya.

Dari beberapa ilustrasi tersebut di atas, nampak jelas peran dan fungsi Notaris-PPAT dalam usaha pemungutan pajak BPHTB yang menggunakan sistem *Self Assessment*. Peran penting Notaris-PPAT juga terlihat dalam hal tanggal ditandatanganinya akta peralihan haknya, karena tanggal ini menentukan saat terutangnya pajak BPHTB. Untuk itu penting bagi Notaris-PPAT menguasai peraturan-peraturan tentang tata cara dan prosedur pengenaan pajak BPHTB. Notaris-PPAT juga perlu untuk mengikuti perkembangan hukum perpajakan yang sering berubah seiring dengan tingkat perkembangan ekonomi yang terjadi.

Notaris-PPAT sebagai pejabat wajib pungut dalam usaha pemungutan pajak BPHTB perlu mengetahui obyek pajak yang tidak dikenai BPHTB agar dalam melaksanakan tugas jabatannya selaku pejabat umum, tidak salah dalam menentukan pihak penerima hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi obyek pengenaan pajak BPHTB ini. Berdasarkan pasal 3 ayat 1 UU BPHTB, obyek pajak yang tidak dikenai BPHTB meliputi :

1. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik ;

2. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum ;
3. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut ;
4. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama ;
5. orang pribadi atau badan karena wakaf ;
6. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Semua itu perlu dikuasai oleh Notaris-PPAT selaku pejabat wajib pungut dalam kaitannya dengan sistem *Self Assessment* disamping untuk kelancaran pelaksanaan tugas jabatannya juga demi peransertanya dalam upaya mensosialisasikan UU BPHTB. Mengingat penyuluhan dan informasi baik yang dilakukan secara formal maupun informal melalui media massa tentang BPHTB dari pemerintah kepada masyarakat (wajib pajak) masih sangat kurang terbukti dengan banyaknya klien notaris sekaligus sebagai wajib pajak yang tidak mengetahui kalau dirinya sebagai wajib pajak khususnya wajib pajak BPHTB apalagi tentang tata cara penghitungan dan pengisian formulir SSB diantara mereka ada yang sama sekali tidak menguasai. Wajib pajak harus dibuat sadar pajak dengan tingkat kejujuran dan disiplin yang tinggi sehingga

sistem *Self Assessment* bisa dilaksanakan dengan baik dan dapat mencegah terjadinya *under assessment* yang mengurangi penerimaan negara.





BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

a. Sistem *Self Assessment* merupakan sistem pemungutan pajak yang selangkah lebih baik jika dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan hakekat dari sistem itu sendiri yang didukung oleh tingkat kesadaran dan kejujuran yang tinggi dari wajib pajak. *Under Assessment* dalam pemungutan BPHTB, disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :

1. Pelaksanaan sistem *Self Assessment* yang menyimpang dari hakekat dan prinsip dari sistem itu, dimana wajib pajak tidak lagi sebagai pihak yang aktif dalam melaksanakan kewajiban pajaknya.
2. Sampai saat ini belum ada peraturan yang memberi tugas dan wewenang kepada Notaris untuk mengontrol kebenaran data dalam pengisian SSB.
3. Adanya ketentuan pasal 6 ayat (3) UU BPHTB yang memakai NJOP sebagai dasar pengenaan BPHTB, sehingga memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk memilih dasar pengenaan pajak BPHTB yang lebih meringankan.

b Notaris-PPAT sebagai salah satu pejabat yang berperan langsung dalam pemungutan pajak BPHTB seharusnya melaksanakan fungsi pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak dan sekaligus fungsi pengawasan terhadap kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan oleh wajib pajak. Fungsi yang kedua ini bagi Notaris-PPAT sulit dilaksanakan karena ada pertimbangan-pertimbangan tertentu, antara lain :

1. Notaris-PPAT ingin memberikan pelayanan yang lebih baik sebagai daya pikat untuk menarik klien dengan jalan membantu wajib pajak memilih dasar pengenaan pajak yang lebih meringankan dan menguntungkan bagi wajib pajak sehingga memanipulasi data dalam pengisian formulir SSB.
2. Tidak adanya kewajiban/keharusan bagi Notaris-PPAT yang juga sebagai pejabat pungut pajak/wajib pungut dalam pelaksanaan sistem *Self Assessment* untuk mengontrol kebenaran pengisian data dalam formulir SSB.

Seharusnya melalui ketentuan Pasal 24 ayat 1 dan Pasal 26 ayat 1 UU BPHTB tersebut PPAT/Notaris dapat melaksanakan fungsi pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pengisian data dalam formulir SSB, walaupun tidak secara tegas diatur tentang keharusan bagi Notaris/PPAT untuk melaksanakan fungsi pengawasan

tersebut khususnya tentang kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan yaitu mengenai kebenaran data dalam formulir SSB. Memang PP Nomor 37 tahun 1998 dan UU BPHTB memberikan kewenangan kepada Notaris-PPAT untuk tidak menandatangani akta peralihan hak sebelum SSB dibayar tapi tidak demikian dengan peraturan tentang jabatan notaris, yaitu PJN maupun Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, tidak ada satu pasalpun yang mengharuskan Notaris untuk memikul sebagian tugas dari aparat pajak untuk turut memungut pajak BPHTB yang menggunakan sistem *Self Assessment*.

2. Saran

- a. Pemungutan pajak BPHTB yang sesuai dengan hakekat dari sistem *Self Assessment* yang berlandaskan UU Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pada hakekatnya merupakan modal utama untuk mencegah terjadinya *under assessment*. Untuk itu diperlukan suatu kebijakan dalam hukum perpajakan yang bisa membangun tingkat kesadaran dan kejujuran wajib pajak sebagai salah satu unsur penting dalam Sistem *Self Assessment* yang harus ada dalam diri wajib pajak. Dengan demikian sistem *Self Assessment* bisa diterapkan dengan baik dan pada akhirnya bisa meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak.

Jadi bukan sistem pemungutannya yang salah tapi bagaimana menerapkan sistem tersebut dengan baik sesuai dengan hakekat dari sistem itu

- b. Berkaitan dengan peran Notaris-PPAT dalam pemungutan pajak BPHTB, maka Notaris-PPAT sebagai pejabat yang berperan langsung didalamnya dituntut untuk lebih profesional dalam melaksanakan tugas jabatannya dan memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat. Hal itu akan lebih mudah jika ada ketentuan undang-undang yang dengan tegas dan secara khusus memberikan kewenangan bagi Notaris-PPAT untuk mengontrol kebenaran pengisian data dalam formulir SSB. Walaupun sebenarnya dengan mendasarkan diri pada ketentuan Pasal 24 ayat 1 dan Pasal 26 ayat 1 UU BPHTB Notaris/PPAT bisa sekaligus melaksanakan fungsi pengawasan tapi hal ini belumlah cukup memadai.

Seharusnya ada peraturan yang khusus mengatur pelaksanaan Pasal 6 UU BPHTB dengan dilengkapi sanksi baik sanksi administrasi maupun denda sehingga ditentukan dengan tegas kapan suatu peralihan hak menggunakan NPOP dan kapan menggunakan NJOP sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB, sehingga wajib pajak tidak mempunyai pilihan atau alternatif lain yang meringankan dalam menentukan dasar pengenaan pajak BPHTB ini. Mengingat selama ini

sudah menjadi kebiasaan bagi wajib pajak badan terutang/PPN final untuk mencari alternatif yang lebih ringan dalam menentukan dasar pengenaan pajak BPHTB tanpa ada sanksi apapun bahkan proses peralihan haknya lancar-lancar saja. Padahal mengakibatkan terjadinya *Under Assessment* yang mengurangi penerimaan negara dari sektor pajak.





DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR BAHAN

Buku-buku :

- Muhammad, Abdullahir. *Etika Profesi Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Petunjuk dan Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Kloang Klede Putra Timur, Surabaya, 2002.
- Peraturan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tahun 2001*, Tamita Utama, Jakarta, 2001.
- Sjahideini, Remy, ST. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, R., Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Terjemahan)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.
- Soemitro, Rochmat, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Refika Aditama, Bandung, 1998.
- _____. *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, Refika Aditama, Bandung, 1998.
- Tan, Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Tobing, Lamban, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999.
- Tim Redaksi Tatanusa, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Tatanusa, Jakarta, 2000.

Majalah :

- Sarwirini, "Refleksi Kesadaran dan Kepatuhan Hukum Dalam Rangka Penegakan Hukum di Bidang Perpajakan", *Yuridika*, Nomor 4 Tahun V Juli-Agustus, 1990.

Surat Kabar :

- "Pajak Harta Warisan", *Jawa Pos*, edisi Kamis, 29 April 2004.



LAMPIRAN



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

ADN P... Universitas Airlangga

**SURAT SETORAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSB)**

Lembar 1

Untuk Wajib Pajak
sebagai bukti
pembayaran

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)**

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN :

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak :
 2. Alamat Wajib Pajak :
 3. Kelurahan / Desa : 4. RT / RW : 5. Kecamatan :
 6. Kabupaten / Kota : 7. Kode Pos :

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :
 2. Letak tanah dan atau bangunan :
 3. Kelurahan / Desa : 4. RT / RW :
 5. Kecamatan : 6. Kabupaten / Kota :

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknyanya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp. <input type="text"/>	11 Rp. <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp. <input type="text"/>	12 Rp. <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB			13 Rp. <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :	<input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai Pasar	Rp. <input type="text"/>

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 25% karena pemberian hak pengelolaan/pengenaan 0% atau 50% karena hibah wasiat*)	5	▶ <small>0%/25%/50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq BPHTB MAP :

a. Penghitungan Wajib Pajak
 b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : Tanggal :
 c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
 d.
 Dengan angka : Dengan huruf :
 Rp.

*) Coret yang tidak perlu

MENGETAHUI : PPA/NOTARIS/KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*)	DITERIMA OLEH : BANK / KANTOR POS PERSEPSI Tanggal :	Tgl. WAJIB PAJAK / PENYETOR
Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan	Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan	Nama Lengkap dan tanda tangan

Hanya diisi
oleh petugas
KP PBB



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

ADLN Persewaan Universitas Airlangga

SURAT SETORAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(S S B)

Lembar **2**

Untuk KPPBB
melalui Kantor Pos
Operasional V

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : _____

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

- A. 1. Nama Wajib Pajak :
2. Alamat Wajib Pajak : _____
3. Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____ 5. Kecamatan : _____
6. Kabupaten / Kota : _____ 7. Kode Pos :

- B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :
2. Letak tanah dan atau bangunan : _____
3. Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____
5. Kecamatan : _____ 6. Kabupaten / Kota : _____

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknyanya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 m ²	9 Rp.	11 Rp. <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 m ²	10 Rp.	12 Rp. <small>angka 8 x angka 10</small>
		NJOP PBB	13 Rp. <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :	<input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai Pasar	Rp. <input type="text"/>

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ 30.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 25% karena pemberian hak pengelolaan/pengenaan 0% atau 50% karena hibah wasiat*)	5	▶ <small>0%/25%/50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah setoran berdasarkan : _____ Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq BPHTB MAP :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : _____ Tanggal : _____
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
- d. _____

Dengan angka :
Rp.

Dengan huruf : _____

*) Coret yang tidak perlu

<p>MENGETAHUI :</p> <p>PPAT/NOTARIS/KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*)</p> <p>_____</p> <p>Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan</p>	<p>DITERIMA OLEH :</p> <p>BANK / KANTOR POS PERSEPSI</p> <p>Tanggal : _____</p> <p>_____</p> <p>Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan</p>	<p>_____ Tgl. _____</p> <p>WAJIB PAJAK / PENYETOR</p> <p>_____</p> <p>Nama Lengkap dan tanda tangan</p>
--	---	---

Hanya diisi
oleh petugas
KPPBB



DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (S S B)

Lembar **4**Untuk Kantor
Penerima Pembayaran /
(Bank / Kantor Pos Persepsi)

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK SUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : _____

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

- A.
1. Nama Wajib Pajak :
 2. Alamat Wajib Pajak : _____
 3. Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____ 5. Kecamatan : _____
 6. Kabupaten / Kota : _____ 7. Kode Pos :

- B.
1. Nomor Objek Pajak (NOP, PBB) :
 2. Letak tanah dan atau bangunan : _____
 3. Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____
 5. Kecamatan : _____ 6. Kabupaten / Kota : _____

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknyanya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp. <input type="text"/>	11 Rp. <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp. <input type="text"/>	12 Rp. <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB			13 Rp. <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : <input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai Pasar	Rp. <input type="text"/>	

- C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ <input type="text"/>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 25% karena pemberian hak pengelolaan/pengenaan 0% atau 50% karena hibah wasiat*)	5	▶ <small>0%/25%/50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

- D. Jumlah setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq BPHTB MAP :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : _____ Tanggal : _____
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
- d. _____

Dengan angka : _____ Dengan huruf : _____

Rp.

*) Coret yang tidak perlu

MENGETAHUI :
PPAT/NOTARIS/KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*)_____
Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tanganDITERIMA OLEH :
BANK / KANTOR POS PERSEPSI
Tanggal : __________
Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tanganTgl. _____
WAJIB PAJAK / PENYETOR_____
Nama Lengkap dan tanda tanganHanya diisi
oleh petugas
KP PBBNOMOR DOKUMEN
NOP PBB baru



SURAT SETORAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSB)

Lembar **3**

Uraian KPPBB
diempalkan oleh
Wajib Pajak

DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : _____

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

- A.
- Nama Wajib Pajak :
 - Alamat Wajib Pajak : _____
 - Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____ 5. Kecamatan : _____
 - Kabupaten / Kota : _____ 7. Kode Pos :

- B.
- Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :
 - Letak tanah dan atau bangunan : _____
 - Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____
 - Kecamatan : _____ 6. Kabupaten / Kota : _____

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp. <input type="text"/>	11 Rp. <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp. <input type="text"/>	12 Rp. <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB			13 Rp. <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan :	<input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai Pasar	Rp. <input type="text"/>

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 25% karena pemberian hak pengelolaan/pengenaan 0% atau 50% karena hibah wasiat*)	5	▶ <small>0%/25%/50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

D. Jumlah setoran berdasarkan :

Untuk disetorkan ke rekening kas Negara qq BPHTB MAP :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : _____ Tanggal : _____
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
- d. _____

Dengan angka :

Rp.

Dengan huruf :

MILIP
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

*) Coret yang tidak perlu

MENGTAHUI :
PPAT/NOTARIS/KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*)

DITERIMA OLEH :
BANK / KANTOR POS PERSEPSI
Tanggal : _____

..... Tgl.
WAJIB PAJAK / PENYETOR

Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan

Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan

Nama Lengkap dan tanda tangan

Hanya diisi
oleh petugas
KP PBB



ADRIAN P. P. Universitas Airlangga

SURAT SETORAN

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSB)

Lembar **5**

Untuk PPAT / Notaris / Kepala Kantor Lelang / Pejabat Lelang / Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota

DEPARTEMEN KEUANGAN RI
DIREKTORAT JENDERAL PAJAKBERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN : _____

PERHATIAN : Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

- A.
- Nama Wajib Pajak :
 - Alamat Wajib Pajak : _____
 - Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____ 5. Kecamatan : _____
 - Kabupaten / Kota : _____ 7. Kode Pos :

- B.
- Nomor Objek Pajak (NOP) PBB :
 - Letak tanah dan atau bangunan : _____
 - Kelurahan / Desa : _____ 4. RT / RW : _____
 - Kecamatan : _____ 6. Kabupaten / Kota : _____

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak)	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 <input type="text"/> m ²	9 Rp. <input type="text"/>	11 Rp. <input type="text"/> <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 <input type="text"/> m ²	10 Rp. <input type="text"/>	12 Rp. <input type="text"/> <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB			13 Rp. <input type="text"/> <small>angka 11 + angka 12</small>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : <input type="text"/>	14. Harga transaksi / Nilai Pasar		Rp. <input type="text"/>

- C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib pajak)

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	1	▶
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2	▶ <input type="text"/>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 25% karena pemberian hak pengelolaan/pengenaan 0% atau 50% karena hibah wasiat*)	5	▶ <small>0%/25%/50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶

- D. Jumlah setoran berdasarkan : Untuk disetorkan ke rekening Kas Negara qq BPHTB MAP :

- a. Penghitungan Wajib Pajak
- b. STB / SKBKB / SKBKBT *) Nomor : _____ Tanggal : _____
- c. Pengurangan dihitung sendiri karena :
- d. _____

Dengan angka :

Rp.

Dengan huruf :

*) Coret yang tidak perlu

MENGETAHUI :
PPAT/NOTARIS/KEPALA KANTOR LELANG/PEJABAT LELANG/
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA*)DITERIMA OLEH :
BANK / KANTOR POS PERSEPSI
Tanggal : __________, Tgl _____
WAJIB PAJAK / PENYETOR

Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan

Nama Lengkap, Stempel, dan tanda tangan

Nama Lengkap dan tanda tangan

Hanya diisi
oleh petugas
KP PBBNomor Dokumen
NOP PBB baru