

- LAND REFORM - LAW AND LEGISLATION  
- LAND USE

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU  
BANGUNAN (BPHTB) DALAM TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

**TESIS**



KWB  
KW-2  
11/06/08  
11/06/08  
E

**Disusun Oleh :**  
**ANY U MAYA, SH.**  
**NIM : 030510576**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**2008**

20 Tahun 2000, tentang BPHTB dapat meningkatkan penghasilan Negara ? .....	25
2.1.a. Terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, karena jual beli .....	25
2.1.b. Objek BPHTB, dan subjek BPHTB, dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan .....	35
2.1.c. Dasar hukum, prinsip, dan pelaksanaan pembayaran BPHTB.....	47
2.2. Kewajiban pembayaran BPHTB berdasarkan sistim <i>self assessment</i> .....	62
2.3. Pelaporan pembayaran BPHTB karena jual beli, kepada pihak yang terkait.....	74
<b>BAB III Upaya Hukum Terhadap BPHTB Kurang Bayar</b>	
3.1. Penetapan Pajak .....	78
3.2. Penagihan Pajak .....	86
3.3. Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa .....	89
3.4. Kedaluwarsa Pajak .....	93
<b>BAB IV Penutup</b>	
4.1. Kesimpulan .....	95
4.2. Saran .....	96
<b>Daftar Pustaka</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Di negara Republik Indonesia, yang kehidupan rakyat dan perekonomiannya sebagian besar bercorak agraris, bumi termasuk perairan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya mempunyai fungsi penting dalam pembangun masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, harus menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Sektor pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan Nasional menuju masyarakat yang adil dan makmur sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Sektor pajak ini, banyak menyumbang penerimaan negara, sehingga merupakan sektor penerimaan negara yang sangat penting baik di masa sekarang maupun di

masa yang akan datang, sehingga perolehan pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, selanjutnya kita sebut BPHTB, harus semakin ditingkatkan. Salah satu elemen penerimaan dari pajak adalah Pajak Penghasilan (PPh) yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan BPHTB.

Pajak merupakan sesuatu yang diwajibkan dalam setiap kegiatan ekonomi atau bisnis. Dalam transaksi jual-beli tanah dan/atau bangunan, pajak menjadi terutang dan sesuatu yang disyaratkan, setelah kita sepakat untuk membelinya. Ada kewajiban bagi para pihak yang melakukan transaksi jual-beli tanah untuk membayar sebagian perolehan haknya kepada negara. Pemerintah mempunyai wewenang untuk mengatur termasuk didalamnya memungut pajak yang wajib dibayarkan pada negara, yang digunakan untuk kemakmuran rakyat, juga dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistim perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara, agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang dibidang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia, yaitu Undang-Undang Pajak Nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB, disebutkan bahwa :

“BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang

mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.”

Ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang BPHTB, selain merupakan dasar bagi aparat perpajakan untuk memungut pajak, juga mengikat pejabat lain yang berkaitan dengan pelaksanaan pembayaran BPHTB tersebut. Pejabat lain dimaksud adalah PPAT/Notaris, Kepala Kantor Lelang Negara, Camat, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, oleh karena itu sangat perlu bagi pejabat-pejabat tersebut untuk mengetahui ketentuan-ketentuan dalam BPHTB. Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah :

1. Jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadian adalah sejak dibuat dan ditandatanganinya akta.
2. Waris dan hibah wasiat adalah sejak yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.
3. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
4. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya Surat Keputusan (SK) pemberian hak.

Saat pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah :

1. Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak dan dibayarkan ke kas negara melalui Bank-Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank-Bank Badan Usaha Milik Daerah dengan surat setoran BPHTB.
2. Apabila pajak yang terutang tidak dibayar, kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis atau salah hitung, maka wajib pajak akan dikenai sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.

Disebutkan juga dalam ketentuan Undang-Undang BPHTB, Nomor 20 Tahun 2000, bahwa pajak itu ditentukan pada saat terjadinya suatu perbuatan. Seperti telah disinggung diatas, dalam transaksi jual-beli, jika kita melakukannya, pajak akan menjadi terhutang setelah kita sepakat untuk membeli objek tersebut. Bukti pembayaran pajak menjadi suatu keharusan yang disyaratkan dalam kegiatan jual-beli. Hal ini dikarenakan sikap kehati-hatian pemerintah agar tidak terjadi manipulasi atau rekayasa atas harga objek tersebut.

Berdasarkan Pasal 6 ayat 1, Undang-Undang Nomor 20, Tahun 2000, disebutkan bahwa, "Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)", dan apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera dalam SPPT PBB, maka dasar pengenaan yang digunakan adalah NJOP." Oleh karena peran NJOP

sangat berhubungan langsung dengan BPHTB dimana NJOP sebagai alat kontrol atau sebagai alat pengenaan Objek dari suatu perolehan atas tanah dan/atau bangunan.

Peran serta PPAT/Notaris sesuai pasal 24 Undang-Undang nomor 20 tahun 2000, bahwa PPAT dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila wajib pajak terlebih dahulu dapat menunjukkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran BPHTB, hendaknya ketentuan pasal tersebut dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Demikian juga peran serta Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam proses pensertifikatan agar dapat mengoreksi administrasi pelunasan PBB dan BPHTB dalam hal ini diharapkan kerjasama dan koordinasi dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat dalam memantau penerimaan negara khususnya PBB dan BPHTB.

Usaha peningkatan penerimaan negara terutama BPHTB, menemui banyak kendala diantaranya, tingkat kesadaran para wajib pajak, dalam hal ini orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dan wajib pajak potensial yang masih relatif rendah. Sebagian dari mereka ada yang berusaha menghindar ataupun berbuat curang atas kewajiban perpajakannya. Tentu saja hal ini menghambat dan mengurangi penerimaan negara di sektor pajak. Pembayaran BPHTB adalah kewajiban yang timbul dari kesadaran Wajib Pajak untuk melakukan kewajiban perpajakan dan bukan suatu perbuatan yang dilakukan dengan terpaksa.

Saat ini penerimaan negara khususnya dari sektor BPHTB, sangat memungkinkan untuk ditingkatkan, mengingat pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang potensial, maka hendaknya pemerintah pusat dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dapat mengefisienkan pemungutan tersebut dengan tidak mengabaikan prinsip keadilan, sehingga pelaksanaannya akan menjadi lebih baik dimasa yang akan datang.

Peran serta Pemerintah Propinsi, Kabupaten dan Kotamadya agar lebih memfasilitasi baik moril maupun materiil dalam rangka koordinasi dengan instansi yang menangani penerimaan Negara khususnya penerimaan PBB dan BPHTB yang hampir secara keseluruhan telah dilimpahkan ke penerimaan daerah. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar dilimpahkan kepada pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah, guna membiayai penyelenggaraan pemerintah di daerah dan dalam rangka meningkatkan, memantapkan otonomi daerah.

## **1.2. Rumusan Masalah.**

Permasalahan yang timbul dari pembayaran BPHTB dalam transaksi jual-beli tanah dan/atau bangunan dalam upaya meningkatkan penghasilan Negara adalah :



1. Apakah prosedur pembayaran BPHTB dalam transaksi jual-beli, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dapat meningkatkan penghasilan negara ?
2. Upaya hukum apa yang harus dilakukan jika BPHTB kurang bayar ?

### **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.**

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembayaran BPHTB berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, terhadap pihak yang terkait.
2. Untuk mengetahui sejauh mana Undang-Undang nomor 20 tahun 2000, tentang BPHTB dapat dijalankan.
3. Untuk mengetahui kewenangan pemerintah terhadap pengaturan penghasilan negara dari BPHTB, yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat, untuk meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistim perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara, agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang dibidang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

### **1.4. Tinjauan Pustaka.**

Bumi didefinisikan sebagai permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi bidang tanah dan perairan

pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Bangunan didefinisikan sebagai konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pembayaran BPHTB adalah syarat yang mutlak harus dipenuhi bagi mereka yang memperoleh suatu hak atas tanah dan/bangunan. Misal dalam suatu transaksi jual beli tanah dan atau bangunan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun Camat, dalam hal suatu objek ternyata penghitungannya melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang BPHTB, maka pembayaran BPHTB haruslah dibayarkan terlebih dahulu. Bila perolehan suatu hak atas tanah dan/atau bangunan karena pelelangan, maka Pejabat Lelang harus menyertakan bukti setor BPHTB atas perolehan lelang tersebut.

Perolehan pajak dari BPHTB merupakan pajak Negara dimana sebagian besar hasil penerimaannya diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk membiayai pelaksanaan pembangunan daerah di segala bidang.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Dalam Bab II, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, disebutkan :

- 1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- 2) Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :

a. Pemindahan hak karena :

1. jual beli ;
2. tukar menukar ;
3. hibah ;
4. hibah wasiat ;
5. waris ;
6. pemasukan dalam perseroan atau bahan hukum lainnya ;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ;
8. penunjukan pembeli dalam lelang ;
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. penggabungan usaha ;
11. peleburan usaha ;
12. pemekaran usaha ;
13. hadiah.

b. Pemberian hak baru karena :

1. kelanjutan pelepasan hak ;
2. di luar pelepasan hak.

Dalam pembahasan tesis ini, kami hanya mengkhususkan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan atas dasar pemindahan hak karena jual-beli.

Pada pasal 2 ayat 1 Undang-Undang BPHTB, tersebut diatas, menentukan bahwa: "yang menjadi obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan". Dari kalimat tersebut ada 3 (tiga) hal yang perlu dipahami untuk dapat memahami BPHTB :

**1. Perolehan hak**

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut hukum peralihan hak tersebut terjadi karena 2 (dua) hal yaitu :

1. Hak beralih, artinya berpindahnya hak atas tanah dan/atau bangunan dari pemiliknya kepada pihak lain, dikarenakan suatu peristiwa hukum, yaitu peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang

disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan/atau bangunan meninggal dunia, sehingga hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Dengan kata lain peralihan hak terjadi dengan tidak disengaja dengan suatu perbuatan, melainkan karena hukum.

2. Hak dialihkan atau pemindahan hak, artinya berpindahnya hak atas tanah dan/atau bangunan dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, yaitu suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja, sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula menjadi hak pihak lain, yang dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, dan hibah wasiat.

Satu hal mutlak untuk menentukan suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah bahwa peralihan hak yang terjadi, baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, harus mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh seseorang atau badan hukum secara permanen dan bukan bersifat sementara waktu. Selain itu perolehan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum di Indonesia, yaitu harus dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Apabila perolehan hak tidak dibuat dengan menggunakan akta autentik maka sebenarnya secara hukum belum terjadi perolehan hak atas tanah dan bangunan dimaksud sehingga bukan merupakan obyek BPHTB. Dalam hal perolehan hak dilakukan dibawah tangan,

atau pengikatan saja, maka pembayaran BPHTB bukanlah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan, bahwa, "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh, atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya". Akta autentik merupakan bukti yang sempurna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang lahiriyah dan bersifat eksekutorial (seperti keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap), dan mempunyai arti yang sangat penting, tentang adanya kebenaran akta (tanda tangan, identitas, tempat dan waktu), siapapun termasuk hakim menerima apa adanya akta tersebut, kecuali dibuktikan lain oleh persidangan.

Bila kita tinjau dari pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka suatu akta harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum ;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang ;
3. Pejabat umum oleh, atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, cetakan ketiga, Jakarta, 1983, h. 48.

## 2. Hak atas tanah dan bangunan

Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, yaitu hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain, serta badan-badan hukum, 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-ketentuan perundang-undangan lainnya.

Yang dimaksud hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan (misal mendirikan bangunan) atau mengambil manfaat (misal untuk pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan), dari tanah dan/atau bangunan yang dihakinya.

Hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak, terbatas pada hak atas tanah yang ditentukan oleh pasal 2 ayat 3, Undang-Undang BPHTB, yaitu :

1. Hak Milik ;
2. Hak Guna Usaha ;
3. Hak Guna Bangunan ;
4. Hak Pakai ;
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ;
6. Hak Pengelolaan.

Hak yang ditentukan oleh BPHTB tersebut, khususnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, merupakan hak

atas tanah yang diatur dalam UUPA yang saat ini menjadi dasar atas hak atas tanah di Indonesia. Dalam praktek sehari-hari di masyarakat masih terdapat beberapa hak lain yang mengikat seseorang dengan tanah dan/atau bangunan. Hak tersebut antara lain hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak tersebut merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara karena itu perolehan hak atas tanah dengan hak tersebut bukan merupakan perolehan hak atas tanah yang menjadi obyek BPHTB.

### **3. Tanah dan/atau bangunan.**

Kebutuhan dasar manusia adalah sandang, pangan dan papan. Kebutuhan papan bagi manusia haruslah terpenuhi, agar hidup lebih sejahtera. Untuk memenuhi kebutuhan papan, manusia harus punya lahan, yang disebut tanah, ataupun tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 (empat) ayat 1 (satu) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 (dua) UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Pada pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan, “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”.

Dengan demikian tanah dalam arti luas adalah bumi yang meliputi permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air, sedang dalam arti sempit adalah permukaan bumi (permukaan tanah).<sup>2</sup>

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia dan sangat dibutuhkan oleh setiap orang. Semua kegiatan dilakukan manusia diatas tanah untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya, sehingga manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah serta berusaha untuk mempertahankannya dari pihak lain.

Persediaan tanah sangat terbatas, tetapi peningkatan jumlah penduduk sangatlah besar, sehingga tanah dari waktu ke waktu nilainya semakin meningkat. Tanah merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera.

Tanah sangat berharga bagi kehidupan manusia, sehingga manusia berusaha untuk mendapatkannya, yaitu dengan membuka hutan, ladang, membeli dari pihak lain, tukar menukar, atau upaya hukum lain, yang mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan “hak” atas tanah adalah, “hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk

---

<sup>2</sup> MARIHOT P. SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kedua, Jakarta, 2003, h. 61.



mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan”.<sup>3</sup>

Selain tanah, unsur lain dari objek pajak adalah bangunan yang berdiri diatas tanah. Yang dimaksud dengan bangunan, adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan, antara lain berupa gedung, rumah, kolam renang, tempat olahraga, dan lain-lain.

Bangunan dapat dipakai sebagai tempat tinggal, perkantoran, pabrik, pertokoan dan lain-lain, yang memberikan manfaat bagi pemiliknya, dan penting bagi usaha dan aktifitas kerja.

Objek perolehan hak pada BPHTB haruslah tanah termasuk tanaman diatasnya, tanah dan bangunan, ataupun bangunan saja. Bila objek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan objek BPHTB.

Sebagaimana kita memaklumi BPHTB erat kaitannya dengan frekuensi transaksi jual-beli baik perorangan ataupun badan hukum. Maka pengawasan untuk mengontrol kebenaran perhitungan BPHTB

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Surabaya, cetakan kesatu, 2005, h. 10.

yang *self assessment* oleh para wajib pajak melalui upaya-upaya sebagai berikut :

- Melakukan verifikasi atas lembar ke-satu, ke-tiga dan ke-lima SSB untuk menguji apakah telah sesuai antara data transaksi lapangan dengan data PBB, sehingga jika terdapat kesalahan/kekurangan dapat dilakukan penerbitan Surat Ketetapan Pajak.
- Melakukan koordinasi yang lebih baik dengan pihak-pihak terkait baik itu Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Dinas Tata Ruang, dan Badan Pemerintah.
- Adanya kerjasama yang dijalin dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Direktorat Jenderal Piutang Negara dan Lelang (DJPNL), Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Badan Pertanahan Nasional untuk memerangi SSB palsu.

Peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam penerimaan Negara dari BPHTB ini adalah sangat penting, yaitu dengan adanya laporan yang disampaikan oleh PPAT setiap bulannya. Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1997, tentang Pelaporan atau Pemberitahuan BPHTB, disebutkan bahwa PPAT harus memberikan laporannya tepat waktu, yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Apabila tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya jatuh pada hari libur, maka laporan disampaikan pada hari kerja berikutnya. Pelaporan atau pemberitahuan

dimaksud tidak perlu dilakukan dalam hal tidak terjadi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Peraturan pelaksanaan yang mengatur lebih lanjut kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris adalah :

1. Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan ;
2. Keputusan Menteri Keuangan nomor 636/KMK.04/1997, tentang Tata Cara Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ;
3. Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan SKB : 2 Tahun 1998.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan laporan bulanan tersebut kepada :

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk kepentingan informasi dan evaluasi ;
- Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan untuk kepentingan PBB dan BPHTB ;

- Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan untuk kepentingan Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan hak atas tanah dan atau bangunan.

PPh dibayarkan oleh pihak pelepas hak atas penghasilan yang diperolehnya dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan (penjualan), dengan bukti pembayaran berupa Surat Setoran Pajak Penghasilan (SSP).

- Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat, untuk kepentingan evaluasi.

PPAT tidak ikut mengatur kesepakatan harga atas transaksi jual-beli oleh para pihak. Para pihak yang melakukan transaksi jual-beli atas tanah dan/atau bangunan, menghadap kepada PPAT, dengan kesepakatan yang telah terjadi sebelumnya. Mengenai harga, PPAT tidak ikut campur, karena PPAT hanya menerima informasi harga dari penjual dan pembeli.

Dalam beberapa kasus sering dijumpai bahwa harga transaksi yang dilaporkan dalam surat setoran BPHTB, lebih rendah dari yang sebenarnya terjadi dan cenderung disamakan saja dengan NJOP PBB. Hal ini akan mengakibatkan berkurangnya potensi penerimaan Negara dari BPHTB. Di sisi lain harga transaksi merupakan salah satu sumber untuk penentuan NJOP PBB. Sehubungan dengan itu peran serta Pejabat

Pembuat Akta Tanah untuk menghindari dan mengurangi kecenderungan itu sangat diharapkan.

Nilai transaksi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam akta peralihan hak, jika nilai transaksinya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, itu tidak perlu dipersoalkan lagi, sebab jika nilai transaksi lebih tinggi, maka tidak memakai acuan NJOP, tapi kalau nilai transaksinya lebih rendah dari NJOP, maka penghitungannya dipakai NJOP.

Harapan kedepan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar kontribusi terhadap penerimaan pajak BPHTB tetap dipertahankan dan ditingkatkan. Sosialisasi ditindaklanjuti dengan nota kesepakatan untuk membangun koordinasi sistim pengawasan terpadu antara Pejabat Pembuat Akta Tanah, DJPNL, Kantor Pelayanan Pajak Pratama dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sesuai dengan Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500.3499 tanggal 28 September 2001, agar para Kakanwil Propinsi Badan Pertanahan Nasional dan para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum menandatangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan sebelum melakukan pendaftaran hak/peralihan hak. Upaya Badan Pertanahan Nasional adalah : melakukan pengecekan dengan cermat tanda bukti setoran BPHTB, memeriksa keabsahan SPPT PBB terhadap objek pajak yang akan dialihkan atau terhadap pemberian hak baru (sertifikat), dan

melakukan koordinasi dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dan Bank Persepsi, sehingga pemalsuan tanda bukti setoran BPHTB seminimal mungkin dapat dihindari, sehingga penerimaan keuangan Negara khususnya dari sektor BPHTB akan dapat tercapai. Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi sosialisasi dan mengkoordinasikan upaya intensifikasi dalam rangka peningkatan penerimaan BPHTB.

Beberapa instrument yang membuat penerimaan BPHTB mengalami penurunan. Indikatornya antara lain :

1. Situasi ekonomi yang kurang kondusif ;
2. Lesunya transaksi jual beli yang dipengaruhi kondisi ekonomi masyarakat ;
3. Tingginya tingkat suku bunga bank.

Kenyataan yang sering terjadi didalam praktek adalah: ditemukannya bukti setor BPHTB fiktif, yang diketahui dari uang pelunasan BPHTB. Biasanya yang tersebut tidak masuk ke rekening bank, melainkan oleh oknum dibuatkan bukti setoran palsu dengan memalsukan stempel pelunasan atas setoran BPHTB. Untuk menghindari hal ini, maka diharapkan adanya *cross check* dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama terhadap bukti pelunasan BPHTB dengan bank persepsi. Setelah bank persepsi menerima setoran BPHTB, SSB BPHTB untuk lembar ke-2 (dua) akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dan untuk lembar ke-4 (empat) dipakai sebagai arsip di bank persepsi tersebut. Untuk lembar ke-satu, ke-tiga dan ke-lima, harus

dilaporkan oleh Wajib Pajak, yang biasanya dilakukan oleh Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat, yang disebut dengan proses Validasi.

## **1.5. Metode Penelitian.**

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

### **1.5.1. Pendekatan Masalah**

Penulisan tesis ini dilakukan dengan memakai metode penelitian hukum melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan study kasus (*care study*), yaitu pendekatan terhadap permasalahan dengan melihat dan mengkaji aturan-aturan hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan yang ada.

### **1.5.2. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini, menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB (Undang-Undang nomor 20 tahun 2000) dan peraturan perundang-undangan yang lainnya. Bahan hukum sekunder yaitu literatur, kamus hukum, hasil seminar, dan hasil wawancara dengan pejabat yang terkait di Kantor Pelayanan Pajak Pratama.

### **1.5.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Langkah-langkah pada prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum adalah :

1. Membaca dan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder.
2. Mengelompokkan bahan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, literatur, hasil penelitian, dokumen resmi yang berkaitan dengan pelaksanaan pembayaran BPHTB.
3. Menganalisa secara sistimatis agar mendapatkan hasil penulisan yang baik, sistimatis dan terencana tentang pelaksanaan pembayaran BPHTB.

### **1.5.4. Analisis Bahan Hukum.**

Setelah mengelompokkan bahan hukum yang ada, lalu melakukan analisis dengan menggunakan teknis : *interpretative analysis*, yaitu interpretasi data disertai uraian secara mendalam dan sistematis untuk memperoleh kesimpulan berdasarkan data primer dan sekunder yang didapat, kemudian diadakan pengolahan data dari tahun ke tahun selama periode waktu tertentu, dicari permasalahan yang ada dan upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasinya.

Tahapan analisa adalah sebagai berikut :

1. Menjelaskan gambaran secara umum, tentang pelaksanaan pembayaran BPHTB di Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dengan pihak-pihak yang terkait.



2. Menganalisa target dan realisasi pembayaran BPHTB, sehingga pengaturan penghasilan Negara dari BPHTB yang bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistim perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan Negara, dapat tercapai sesuai tujuannya.
3. Dari analisa yang sudah dilakukan, kemudian akan ditarik kesimpulan tentang pelaksanaan pembayaran BPHTB di Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dengan mengetahui pada faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaannya.

#### **1.6. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan dalam penulisan tesis ini, sistematika penulisannya disusun dalam 4 (empat) Bab. Bab I, yang merupakan Bab Pendahuluan, berisi pengantar dari masalah yang akan dibahas. Di dalamnya akan menguraikan latar belakang yang merupakan landasan pemikiran secara garis besar dalam penelitian ini, kemudian akan diuraikan secara garis besar tentang rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan tesis.

Bab II akan diuraikan tentang Prosedur Pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB dapat meningkatkan penghasilan negara, Kewajiban pembayaran BPHTB

berdasarkan sistim *self assessment* dan Pelaporan pembayaran BPHTB karena jual beli, kepada pihak yang terkait. Sedangkan dalam Bab III, akan diuraikan tentang Upaya Hukum terhadap BPHTB Kurang Bayar, yang akan membahas tentang Penetapan pajak, Penagihan pajak, Penagihan pajak dengan Surat Paksa, dan Kedaluwarsa pajak. Dalam Bab IV (Bab Penutup), akan diberikan kesimpulan dari masalah yang telah diuraikan dalam Bab II dan Bab III, disertai saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak yang terkait.

**BAB II**  
**PEMBAYARAN BPHTB**  
**DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU**  
**BANGUNAN**

**2.1. Apakah prosedur pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dapat meningkatkan penghasilan Negara.**

**2.1.a. Terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, karena jual beli.**

Undang-Undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antar orang atau badan sebagai subjek hukum yang boleh memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan. Jadi yang terlibat adalah antar pribadi (orang atau badan hukum) dengan pribadi lain sesuai ketentuan yang berlaku, sementara Negara (melalui pejabat berwenang) hanya bertindak sebagai pihak yang mengetahui dan mengesahkan pemindahan hak tersebut. Sedangkan pada pemberian hak baru, orang atau badan memperoleh hak tersebut langsung dari Negara melalui pejabat yang berwenang. Dalam hal ini Negara, melalui

pejabat yang berwenang (yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional) menjadi salah satu pihak yang berkaitan langsung dengan perolehan hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB, perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pajak ada 15 (limabelas) jenis yang terbagi dalam 2 (dua) golongan besar, yaitu yang terjadi karena pemindahan hak dan karena pemberian hak baru.

#### **1. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemindahan Hak.**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 (empat) ayat 1 (satu) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 (dua) ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak tersebut dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain, yang berhubungan erat dengan ketentuan hukum, untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan.

Pada pasal 2 Undang-Undang BPHTB, disebutkan bahwa pemindahan hak yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah

dan/atau bangunan yang merupakan objek BPHTB meliputi 13

(tigabelas) jenis perolehan hak, yaitu :

- a. Perolehan hak karena jual beli ;
- b. Perolehan hak karena tukar-menukar ;
- c. Perolehan hak karena hibah
- d. Perolehan hak karena hibah wasiat ;
- e. Perolehan hak karena waris ;
- f. Perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya ;
- g. Perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ;
- h. Perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang ;
- i. Perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
- j. Perolehan hak karena penggabungan usaha ;
- k. Perolehan hak karena peleburan usaha ;
- l. Perolehan hak karena pemakaran usaha ;
- m. Perolehan hak karena hadiah.

## **2. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Baru.**

Pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan objek BPHTB meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yang disebutkan dalam pasal 2 ayat 2b, Undang-Undang BPHTB, yaitu :

- a. Perolehan hak karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak ;
- b. Perolehan hak karena pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, karena jual beli, adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pembeli

dari penjual (pemilik atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terdiri dari 2 (dua) pihak, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak tersebut, dan masing-masing pihak saling dihadapkan pada hak dan kewajiban.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, tentang BPHTB, yang dimaksud dengan "perolehan hak atas tanah dan bangunan, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan".

Menurut hukum peralihan hak tersebut terjadi karena 2 (dua) hal yaitu :

1. Hak beralih, artinya berpindahnya hak atas tanah dan/atau bangunan dari pemiliknya kepada pihak lain, dikarenakan suatu peristiwa hukum, yaitu peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan meninggal dunia, sehingga hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Dengan kata lain peralihan hak terjadi dengan tidak disengaja dengan suatu perbuatan, melainkan karena hukum. Beralihnya hak atas tanah dan/atau bangunan, karena suatu peristiwa hukum, harus didaftarkan ke

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan melampirkan :

- a. Surat Keterangan Waris. Untuk Warga Negara Indonesia asli, Surat Keterangan Waris dibuat dibawah tangan oleh para ahli waris, yang telah disahkan dan dibenarkan oleh kepala Kelurahan atau Kepala Desa setempat, dan telah dikuatkan oleh Camat setempat. Untuk Warga Negara Asing/Keturunan, Surat Warisnya dibuat dihadapan Notaris, dengan terlebih dahulu melakukan pengecekan ke Balai Harta Peninggalan, tentang ada atau tidak adanya wasiat yang pernah dibuat dan didaftarkan oleh pewaris.
- b. Surat keterangan kematian para pihak yang telah meninggal dunia;
- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Susunan Keluarga (KSK) para ahli waris ;
- d. Sertifikat tanah atau tanda bukti hak lain yang dimiliki oleh pewaris ;

Tujuan dari pendaftaran hak ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama pewaris ke atas nama para ahli waris.

2. Hak dialihkan atau pemindahan hak, artinya berpindahnya hak atas tanah dan/atau bangunan dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, yaitu suatu

peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja, sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula menjadi hak pihak lain, yang dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, dan hibah wasiat.

Dalam tesis ini kita akan membahas mengenai pembayaran BPHTB hanya dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.

Menurut Hukum Barat (KUHPerdara), pasal 1457 : “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli tanah menurut hukum barat ini mengenal dua sifat, yaitu :

1. **Sifat Konsensuil :**

Tercantum dalam pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan jual beli dianggap telah terjadi secara sah pada saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai harga benda yang diperjual belikan meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.

2. **Sifat Obligatoir :**

Tercantum dalam pasal 1459 KUH Perdata yang menyatakan jual beli dianggap telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli, namun hak atas benda yang diperjual belikan itu belum berpindah kepada pembeli, untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan



hukum lain yang berupa penyerahan hukum (*Yuridis Levering*) dilakukan dengan pembuatan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>4</sup>

Dari kedua sifat tersebut menurut hukum barat jual beli tersebut dikatakan bahwa sifat konsensuil merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengesahkan dengan berdasarkan kata sepakat antara penjual dan pembeli meskipun benda tersebut belum diserahkan dan belum dibayar, sedangkan sifat obligatoir adalah suatu perjanjian jual beli yang tidak mengesahkan dengan adanya kata sepakat saja, tetapi masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang dilakukan dengan pembuatan akta dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk sahnya perjanjian jual beli, maka harus memenuhi syarat jual beli termasuk salah satu perjanjian, karena itu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Menurut Subekti pada Hukum Perjanjian halaman 17, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, antara lain :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
- 3) Mengenal suatu hal tertentu ;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>4</sup> R. Soebekti dan R. Tjiro Sudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Pramita, 1997.

Jual beli tanah dan bangunan yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya (uang pembelian tanah) kepada penjual. Jual beli tanah dan/atau bangunan harus diikuti oleh dua macam penyerahan, yaitu :

1. Penyerahan secara nyata, yaitu suatu penyerahan yang dilakukan dengan memberikan kunci bangunan pada pembeli dan dengan demikian pembeli memiliki kewenangan penuh untuk memanfaatkan tanah dan bangunan yang dibelinya, tentunya sepanjang tidak mengganggu kepentingan umum dan pihak lain.
2. Penyerahan secara hukum/yuridis, yaitu suatu penyerahan di mana transaksi jual beli harus dibuat dalam bentuk akta autentik dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris atau camat. Selanjutnya akta tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, untuk dibuatkan sertifikat baru ataupun sertifikat peralihan hak atas tanah tersebut.<sup>5</sup>

Transaksi jual beli tanah dan bangunan yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan secara permanen dari pemilik (sebagai penjual) kepada pembeli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, yaitu harus dibuat secara tertulis di hadapan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu sesuai

---

<sup>5</sup> R. Soebekti dan R. Tjiro Sudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Pramita, 1997.

dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas kesepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli dan melindungi kedua belah pihak dari permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari.

Dalam ketentuan UUPA, setiap peralihan hak atas tanah hendaknya dilakukan dihadapan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, termasuk juga peralihan hak melalui jual beli. Dalam praktek sehari-hari ketentuan ini belum sepenuhnya dilaksanakan di masyarakat. Sangat sering terjadi, khususnya didaerah pedesaan, transaksi jual beli yang dilaksanakan oleh seorang pemilik tanah dan bangunan dengan calon pembeli hanya dituangkan dalam perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diketahui serta ditandatangani oleh beberapa orang saksi (saudara, tetangga, perangkat desa atau pihak lain). Untuk menguatkan perjanjian tersebut biasanya dimintakan juga tanda tangan penguasa wilayah (kepala desa, kelurahan), sebagai tanda penguasa wilayah mengetahui adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan sehingga mengetahui riwayat tanah tersebut. Untuk lebih menguatkan lagi maka transaksi jual beli dilakukan diatas kertas segel (kertas bermaterai) ataupun dibubuhi materai tempel sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bentuk surat jual beli tersebut tidak baku dan dengan tata bahasa bebas (berbeda dengan akta jual beli yang dibuat oleh notaris atau PPAT yang telah tertentu bentuk dan

isinya), serta tidak selalu dilakukan dalam bahasa Indonesia. Hal inilah yang dimaksud dengan transaksi jual beli yang dilakukan dengan akta di bawah tangan.

Dengan dibuatnya surat perjanjian jual beli dan ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan pamong desa, maka jual beli tanah dan bangunan tersebut dianggap telah sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Sebagian masyarakat memandang tidak perlu membuat akta jual beli di hadapan PPAT tetapi cukup dengan akta dibawah tangan saja, karena menganggap akta di bawah tangan telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat penjual dan pembeli.

Dengan demikian dalam praktek sehari-hari transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dalam masyarakat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu dengan akta jual beli autentik dan jual beli dibawah tangan. Walaupun kedua cara ini umumnya diterima sebagai cara jual beli yang sah, tetapi kedua cara ini membawa implikasi atau perlakuan pajak yang berbeda khususnya berkaitan dengan BPHTB. Untuk jual beli dibawah tangan, tidak disyaratkan untuk membayar BPHTB. Untuk jual beli dengan akta autentik pembayaran BPHTB adalah suatu perbuatan yang wajib untuk dilakukan, sebab PPAT dalam hal mengesahkan suatu jual beli atas tanah dan/atau bangunan, maka syarat utamanya adalah pelunasan BPHTB dan akan terkena sanksi hukum (sesuai dengan aturan yang berlaku),

apabila PPAT mengesahkan akta jual beli tanpa terlebih dahulu adanya SSB BPHTB.

**2.1.b. Objek BPHTB, dan subjek BPHTB, dalam transaksi jual-beli tanah dan/atau bangunan.**

Semua bentuk atau jenis pajak yang diberlakukan di Negara kita, mengatur dengan jelas apa yang menjadi objek pengenaan pajak, apa yang tidak dikenakan pajak, siapa yang dikenakan pajak dan siapa yang harus membayar pajak. Hal ini diatur dengan jelas, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi dalam pembayaran pajak atas suatu hal yang mungkin merupakan objek BPHTB dan kepada siapa pajak terutang harus ditagih. Pengenaan pajak sangat ditentukan oleh apa yang menjadi objek pajak. Hal ini menjadi penting untuk dipahami agar dapat ditentukan apakah atas suatu peristiwa atau perbuatan yang mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek BPHTB atau tidak.

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak, baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.

Yang menjadi objek BPHTB menurut Undang-Undang nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB, pada pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 adalah sebagai berikut :

1. Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
  - a. Pemindahan Hak, meliputi :
    1. Jual beli ;
    2. tukar menukar ;
    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. palaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
    10. penggabungan usaha ;
    11. peleburan usaha ;
    12. pemekaran usaha ;
    13. dan hadiah.
  - b. Pemberian hak baru karena :
    1. kelanjutan pelepasan hak
    2. diluar pelepasan hak

Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksudkan oleh Undang-Undang BPHTB adalah perolehan hak yang memenuhi ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan tentang Hak Pengelolaan. Peralihan hak atas tanah sesuai UUPA menghendaki dipenuhinya ketentuan dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu notaris atau camat yang diangkat atau ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan harus dibuat dengan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal

ini menentukan bahwa yang menjadi objek BPHTB hanyalah transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang dibuat dengan akta jual beli outentik. Pada saat ditandatanganinya akta autentik itu oleh penjual dan pembeli, para saksi, serta PPAT, yang menandakan pada saat penandatanganan akta jual beli, secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari penjual kepada pembeli.

Akta jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dibawah tangan tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUPA. Karena itu secara hukum jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan sebenarnya tidak mengakibatkan peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Walaupun penjual dan pembeli telah sepakat bahwa hak atas tanah dan bangunan telah beralih kepada pembeli, tetapi secara hukum hak atas tanah dan bangunan masih tetap berada pada pemilik semula (yaitu penjual). Karena secara hukum tidak ada perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh pembeli, maka perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena transaksi jual beli yang dilakukan dengan akta dibawah tangan bukan merupakan objek PBHTB, sehingga tidak ada BPHTB yang terutang atas transaksi jual beli tersebut. Dengan demikian transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dengan akta dibawah tangan dapat dilakukan setiap saat tanpa perlu melaksanakan kewajiban pemenuhan pembayaran BPHTB.

Dalam transaksi jual-beli tanah dan/atau bangunan tersebut diatas terdapat pihak yang memperoleh suatu hak. Pihak yang memperoleh suatu hak dapat menikmati hak-haknya atas tanah dan/atau bangunan, dan mempunyai kewajiban pula atas kenikmatan yang diperolehnya, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Negara Indonesia. Pihak tersebut adalah Subjek Pajak.

Yang menjadi subjek pajak adalah :

1. a. Orang Pribadi ;  
b. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak ;
2. Badan terdiri dari Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah (BUMN/BUMD) dengan nama dan bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, dan bentuk badan lainnya ;
3. Bentuk Usaha Tetap (BUT).<sup>6</sup>

Dalam BPHTB, Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau

---

<sup>6</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offiset, edisi keenam, Yogyakarta, 1997, h. 105.



bangunan, yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-Undang. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang BPHTB, Nomor 20 Tahun 2000.

Ada 15 (limabelas) jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan BPHTB yang dikriteriakan sebagai Subjek Pajak BPHTB:

1. Pada perolehan hak karena jual beli, yang memperoleh hak adalah pembeli. Oleh karena itu, yang menjadi subjek pajak pada perolehan hak karena jual beli adalah pembeli ;
2. Pada perolehan hak karena tukar menukar yang memperoleh hak adalah pihak yang menerima tanah dan bangunan yang dijadikan objek pertukaran sehingga ia merupakan subjek pajak. Pada tukar menukar, terjadi dua perolehan hak atas tanah dan bangunan pada saat yang bersamaan. Dengan demikian kedua belah pihak yang melakukan tukar menukar tanah dan bangunan pada saat yang bersamaan menjadi subjek pajak ;
3. Pada perolehan hak karena hibah, pihak yang memperoleh hak adalah penerima hibah. Oleh karena itu, yang menjadi subjek pajak pada perolehan hak karena hibah adalah penerima hibah ;
4. Perolehan hak karena hibah wasiat diterima oleh penerima hibah wasiat sehingga penerima hibah wasiat menjadi subjek pajak pada perolehan hak karena hibah wasiat ;

5. Pada perolehan hak karena waris, yang menerima perolehan hak adalah penerima waris sehingga ia juga ditetapkan sebagai subjek pajak ;
6. Perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya mengakibatkan hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan dimaksud beralih dari pemilik lama kepada perseroan atau badan hukum lain. Dalam hal ini yang menjadi subjek pajak adalah perseroan atau badan hukum lain tersebut, yang merupakan pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan ;
7. Perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak diterima oleh orang atau badan yang sesuai dengan musyawarah sesama pemegang hak bersama ditetapkan sebagai penerima hak atas tanah dan bangunan dimaksud. Hal ini menjadi dasar orang atau badan tersebut ditetapkan sebagai subjek pajak.
8. Perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang diterima oleh orang atau badan yang ditetapkan sebagai pemenang lelang. Dengan demikian, pada perolehan hak karena lelang yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang menjadi pemenang lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang ;
9. Perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap terjadi dengan

peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut. Dengan demikian, yang ditetapkan sebagai subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagaimana ditentukan dalam putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap ;

10. Pada perolehan hak karena penggabungan usaha, suatu badan usaha yang menjadi tempat bergabung satu atau lebih badan usaha lain memperoleh hak atas tanah dari badan usaha yang bergabung ke dalamnya. Jadi badan usaha yang tetap berdiri dan menjadi tempat bergabungnya badan usaha lain tersebut merupakan subjek pajak pada perolehan hak dimaksud ;
11. Pada perolehan hak karena peleburan usaha, badan usaha baru yang didirikan sebagai hasil peleburan usaha dua badan usaha atau lebih memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang semula dimiliki oleh badan usaha yang melakukan peleburan usaha tersebut. Hal ini menjadi dasar badan usaha yang didirikan sebagai hasil peleburan usaha ditetapkan menjadi subjek pajak pada perolehan hak dimaksud ;
12. Pada perolehan hak karena pemekaran usaha, badan usaha yang baru didirikan sebagai hasil pemekaran usaha memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari badan usaha induk yang

dimekarkan sehingga badan usaha baru tersebut merupakan subjek pajak pada perolehan hak dimaksud ;

13. Pada perolehan hak karena hadiah, seseorang atau badan memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari orang atau pihak lain tanpa adanya penggantian yang diberikannya kepada pihak yang memberikan hadiah tersebut. Oleh karena itu, pada saat penandatanganan akta perolehan hak karena hadiah, yang menjadi subjek pajak adalah penerima hadiah ;

14. Pada perolehan hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, seseorang atau suatu badan memperoleh hak atau tanah Negara yang berasal dari pelepasan hak. Dalam hal ini yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang memperoleh hak baru tersebut ;

15. Pada perolehan hak baru di luar pelepasan hak, seseorang atau badan memperoleh hak atas tanah Negara yang tidak dibebani dengan hak apapun. Dengan demikian orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah Negara tersebut merupakan subjek pajak pada perolehan hak dimaksud.<sup>7</sup>

Ada ketentuan dalam Undang-Undang yang menyebutkan objek pajak BPHTB, tetapi objek pajak tersebut tidak bayar, bebas dari kewajiban pembayaran BPHTB. Hal ini merupakan pengecualian pengenaan pajak. Pengecualian pengenaan pajak atas

---

<sup>7</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kesatu, 2003, h. 42.

perbuatan atau keadaan yang seharusnya dikenakan pajak, dimaksudkan untuk memberi azas keadilan dan berdasarkan kebiasaan Internasional. Pada BPHTB juga terdapat beberapa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak. Pengecualian objek pajak ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang menentukan bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

1. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik ;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum ;  
Maksudnya adalah : tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional (baik pemerintah maupun non pemerintah), 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 ;  
Yang dimaksud konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.

Contoh :

- Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama ;
- Berkas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya), menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain, misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contohnya :

- Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

5. Orang pribadi atau badan karena wakaf ;  
Wakaf adalah : perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan/atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pembangunan yang dilaksanakan dewasa ini membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana tersebut dikumpulkan dari segenap potensi sumber daya yang dimiliki baik berupa hasil kekayaan alam maupun iuran dari masyarakat. Salah satu bentuk iuran dari masyarakat ialah pajak, yaitu iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Kontribusi penerimaan pajak terhadap penerimaan dalam negeri terus mengalami peningkatan. Pada saat itu pemerintah melakukan reformasi perpajakan dengan menerapkan sistim *Self Assessment*, yaitu memberikan kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Pada masa lalu diberlakukan pungutan dengan nama Bea Balik Nama berdasarkan Staatsblad 1924, Nomor 291. Terhadap setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah, wasiat yang

ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia dikenakan Bea Balik Nama. Terkait dengan Ordonansi tersebut, pada tahun 1960 sejak diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana hak-hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Ordonansi Balik Nama Staatblad 1834 Nomor 27 tidak diakui lagi.

Dalam prakteknya, sejalan dengan diberlakukannya Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Hal ini tentu saja mengakibatkan terjadinya ketidakadilan mengingat peralihan harga gerak seperti kendaraan bermotor dikenakan Bea Balik Nama. Atas pertimbangan itu, maka sebagai pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah, dipandang perlu dipertimbangkan kembali pungutan pajak atas pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nama BPHTB, yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

BPHTB adalah merupakan jenis pajak yang lebih dihidupkan kembali dalam hal balik nama atas kepemilikan tanah dan bangunan, yaitu untuk 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 dan ini dilakukan sejalan dengan

perkembangan perekonomian secara global maupun nasional, maka dilakukan perubahan Undang-Undang BPHTB dengan arah dan tujuan yang ingin dicapai, diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Seiring perkembangan jaman dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistim perpajakan yang sederhana, dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan Negara, agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, maka perlu dilakukan perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang BPHTB, menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000.

Dengan berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan maka arah dan tujuan penyempurnaan Undang-Undang BPHTB dilakukan sebagaimana dibawah ini :

1. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak ;



2. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Berdasarkan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, maka pokok-pokok perubahan yang dilakukan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah :

1. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam bentuk *terminology* yang baru ;
2. Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar ;
3. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya ;
4. Menyesuaikan ketentuan BPHTB dengan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

#### **2.1.c. Dasar Hukum, Prinsip dan Pelaksanaan Pembayaran BPHTB.**

Dasar Hukum adalah suatu pokok atau landasan yang berisi seperangkat peraturan yang dapat bersifat memaksa dan dapat

digunakan untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat berkaitan dengan peristiwa atau kejadian tertentu.

Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah :

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 ;
2. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 1 Tahun 1997, tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang BPHTB ;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997, tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menjadi Undang-Undang ;
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB;

5. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat ;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 112 tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan ;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang besarnya NPOPTKP BPHTB ;
9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena BPHTB ;
10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pembayaran BPHTB ;
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah ;
12. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 87/KMK.03/2002 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB ;
13. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-21/PJ/1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB serta fungsi Surat Setoran BPHTB (SSB) ;

14. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-22/PJ/1997 tentang Tata Cara Pengajuan dan Penyelesaian Keberatan BPHTB ;
15. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-24/PJ/2000 tentang Tata Cara Penerbitan Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar dan Perhitungan Kelebihan Pembayaran BPHTB;
16. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-221/PJ/2002 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan.<sup>8</sup>

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu dapat berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam risalah lelang) dan nilai pasar.

Pajak pembayaran BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB), ke bank persepsi yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Anggaran atas nama Menteri keuangan di wilayah Kabupaten/Kotamadya yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan, yang harus dilaksanakan sebelum :

- a. Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT, Camat atau Notaris.
- b. Risalah Lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Pejabat Lelang.

---

<sup>8</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kesatu, 2003, h. 37.

c. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dalam hal :

1. pemberian hak baru ;
2. pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim atau hibah wasiat.

Pajak terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak (5%) dengan Nilai Peolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Besarnya NPOPKP adalah NPOP – NPOPTKP. NPOPTKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, yang besarnya bervariasi antar Kabupaten atau Kotamadya. Apabila NPOP lebih rendah dari NJOP PBB tahun terjadinya transaksi, atau bila NPOP tidak diketahui, maka dasar pengenaan pajaknya adalah NJOP PBB. Formula penghitungan besar BPHTB adalah  $(NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$ .

Untuk mengklasifikasikan objek pajak, maka dikelompokkan berdasarkan nilai jual, dan selanjutnya dipergunakan sebagai pedoman untuk mempermudah dalam menghitung pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi tanah diperhatikan untuk menilai seperti :

1. Letak ;
2. Peruntukan ;
3. Permanfaatannya ;

#### 4. Kondisi Lingkungan.<sup>9</sup>

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-Undang BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistim SELF ASSESSMENT, yaitu pemungutan pajak yang berhubungan dengan jumlah pajak yang harus dilunasi atau yang merupakan kewajiban wajib pajak untuk membayarnya, maka wajib pajak harus :

- aktif memenuhi kewajibannya ;
- menghitung, melapor, menyetor jumlah pajak yang terhutang ;

Aparat pajak hanya bertugas memberikan :

- penyuluhan ;
  - penerangan/informasi ;
  - pengawasan ;
  - verifikator (pemeriksaan dan penyidikan dalam hal ini adalah untuk meninjau kepatuhan wajib pajak)
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % (lima persen), dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak, yang selanjutnya kita singkat NPOPKP.

---

<sup>9</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, edisi keenam, Yogyakarta, 1997, h. 193.

3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.<sup>10</sup>

Dengan diundangkannya Undang-Undang BPHTB maka BPHTB merupakan satu-satunya pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia, sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak, tidak boleh dilakukan oleh pihak mana pun. Hal ini penting diatur agar masyarakat tidak dibebani pungutan yang tidak sesuai dengan ketentuan berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterimanya, kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan/atau

---

<sup>10</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kesatu, 2003, h. 43.

bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang ditetapkan oleh instansi yang terkait.

Sebagaimana diketahui bahwa penerimaan Negara dibebankan kepada penerimaan dari sektor pajak untuk APBN. Untuk itu pemerintah Daerah dan instansi terkait (Notaris, PPAT, Camat, dan Pejabat lelang) harus sungguh-sungguh bekerja sama agar penerimaan pajak dari BPHTB semakin meningkat. Beberapa hal yang perlu mendapat perhatian yang serius yang berhubungan dengan pencapaian target penerimaan pajak dari BPHTB adalah :

1. Berdasarkan Surat Edaran Nomor: 09/PJ.06/2003 tentang penerapan NJOP sama dengan nilai pasar, diharapkan dengan Surat Edaran ini dapat memenuhi dan mengantisipasi berbagai tujuan penggunaan NJOP oleh berbagai pihak yang memerlukan kebijakan dan penerapan NJOP sama dengan nilai pasar. Masalah yang dihadapi Kantor Pelayanan Pajak Pratama adalah pelaksanaan pembayaran pajak yang kurang efektif dan efisien, sehingga masih terdapat potensi-potensi yang seharusnya dapat ditingkatkan. Hal ini disebabkan karena adanya aturan-aturan dalam Undang-Undang BPHTB tersebut terdapat kelemahan-kelemahan, yaitu bahwa transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak ditentukan oleh harga pasar sebenarnya yang terjadi di lapangan, sehingga wajib pajak cenderung berpedoman pada NJOP yang ditentukan oleh Kantor Pelayanan Pajak



Pratama. NJOP ini berdasarkan harga rata-rata yang terjadi karena perolehan hak secara wajar. Padahal kenyataan di lapangan, harga transaksi jual beli tersebut selalu diatas dari NJOP, karena harga tanah dan/atau bangunan dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan dan tidak menungkin turun. Sedangkan masalah yang dihadapi oleh Wajib Pajak adalah bahwa Wajib Pajak merasa keberatan dengan adanya ketentuan tarif BPHTB yang terlalu besar dalam kondisi perekonomian yang terjadi saat ini. Wajib Pajak lebih memilih pada kebijakan pemerintah yang telah tertuang dalam Undang-Undang, sebagaimana terurai diatas. Dalam hal pemerintah dapat menentukan penghitungan BPHTB harus sesuai dengan harga pasar, maka sangat memungkinkan penerimaan pajak dari BPHTB akan menjadi lebih besar. Selain itu diharapkan pula adanya perubahan penerapan pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditentukan (di Sidoarjo) yang sebesar Rp. 30.000.000,00, menjadi lebih diperkecil lagi, sehingga tidak dapat dimanfaatkan lagi oleh Wajib Pajak untuk berusaha mengurangi nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, dibawah NPOPTKP. Hal ini bertujuan untuk meminimalkan adanya kecurangan harga tanah yang sebenarnya.

2. PPAT, Notaris, Camat, dan Pejabat Lelang yang merupakan mitra kerja bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam upaya meningkatkan penghasilan Negara dalam sektor pajak, dapat memberikan kontribusi yang signifikan.

**PPAT dan Camat :**

PPAT dan Camat adalah pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan, yaitu pembuatan akta jual beli yang berkaitan dengan pendaftaran hak yang berakibat beralihnya kepemilikan atas suatu hak, mempunyai kewajiban secara langsung dalam hal terjadi transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, maka pejabat tersebut wajib memberitahukan kewajiban bagi Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan untuk membayar pajak terhutangnya berupa pembayaran BPHTB.

**Pejabat Lelang :**

Pejabat Lelang sebelum menunjuk siapa pemenang lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang, sebagai yang berhak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan pelelangan, maka Pejabat Lelang mewajibkan bagi pemenang lelang untuk membayar pajak terhutangnya. Setelah BPHTB dibayarkan maka Pejabat Lelang dapat mengesahkan Risalah Lelangnya.

**Notaris :**

Pada Bab I, Ketentuan Umum, pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia, Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, disebutkan :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Keterkaitan notaris dengan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan adalah pembuatan akta pengikatan jual beli saja, karena notaris tidak sama wewenangnya dengan PPAT, maupun Camat yaitu sebagai pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta yang berhubungan dengan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya dimana objek atas tanah dan/atau bangunan berada.

Dibuatnya akta pengikatan jual beli, dikarenakan adanya syarat-syarat yang diharuskan oleh hukum dalam jual beli yang belum dapat dipenuhi, sehingga pengikatan jual beli hanya merupakan sarana untuk pelaksanaan jual beli nantinya. Beberapa hal yang menyebabkan pengikatan jual beli dilakukan antar lain :

1. Harga atas objek yang diperjual belikan belum dibayar secara lunas oleh pembeli atau pembayarannya dilakukan secara mengangsur. Jika pembayaran telah lunas, maka dapat dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli atas objek tersebut.
2. Dimungkinkan bagi Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan belum memiliki biaya untuk proses peralihan haknya di Kantor Pertanahan dan belum memiliki biaya untuk membayar pajak terhutanganya, yaitu pembayaran BPHTB. Setelah Wajib Pajak mempunyai biaya tersebut, maka Wajib Pajak dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dari pengikatan jual beli, untuk dapat bertindak atas nama penjual menandatangani akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT atau Camat, tanpa perlu kehadiran penjual lagi, setelah semua syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli telah dipenuhi.
3. Adanya kekurangan surat atau berkas-berkas, sehingga tertundanya pembuatan akta jual beli. Misal pembelian tanah sawah, maka pembeli haruslah penduduk setempat dengan objek tanah yang dibelinya. Apabila pembeli belum memiliki identitas (KTP dan KSK) setempat dengan objek yang dibelinya, maka wajib bagi pembeli untuk memilikinya.

3. Pelayanan penyuluhan kepada pemilik Objek pajak. Kegiatan kepada Wajib Pajak sangat diperlukan dan merupakan suatu kegiatan yang mutlak dilaksanakan oleh petugas penyuluhan agar Wajib Pajak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak BPHTB dengan baik. Penyuluhan dilaksanakan untuk menciptakan perubahan cara bersikap, berfikir, tindakan para Wajib Pajak sehingga tercapai usaha yang lebih baik dari hasil pajak yang terkumpul dapat meningkatkan dan dapat menunjang sumber pendapatan negara maupun daerah.

**Cara Pengbitungan BPHTB, dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut :**

BPHTB : Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak x 5 %

: NPOPKP x 5 %

: (NPOP – NPOPTKP) x 5 %

NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak

NPOP : adalah perhitungan dari :

Luas tanah x NJOP PBB/M2

Luas bangunan x NJOP PBB/M2 +

NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

NPOPTKP untuk tiap-tiap daerah berbeda, yaitu

ditetapkan secara regional untuk masing-masing

Kabupaten atau Kotamadya, berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000, dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000. Di Kabupaten Sidoarjo ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah), yang ditetapkan melalui Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama (yang pada saat itu masih bernama Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Sidoarjo/Kantor PBB), nomor : SE-205 / WPJ.09 / KB. 0304/2000, tertanggal 11 Januari 2002.

Pada penjelasan pasal 6 ayat 3 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, diuraikan tentang cara-cara penghitungan BPHTB. Contoh tersebut dalam penjelasan Undang-undang BPHTB Pasal 6 ayat 1 :

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp. 30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah). Nilai Jual Objek Pajak PBB tersebut yang digunakan dalam pengenaan PBB adalah sebesar Rp. 35.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah), maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp. 35.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah) dan bukan Rp. 30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah).

Maka, penghitungannya adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} & : (\text{Rp. } 35.000.000,00 - \text{Rp. } 30.000.000,00) \times 5 \% \\ & : \text{Rp. } 5.000.000,00 \times 5 \% \\ & : \text{Rp. } 250.000,- \end{aligned}$$

2. Nyonya **CHANDRA** membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 1958. Luas tanah 150 M (seratus limapuluh meter persegi), luas bangunan 70 M (tujuh puluh meter persegi). Harga transaksi Rp. 150.000.000,00 (seratus limapuluh juta rupiah). Dalam SPPT PBB, tercantum harga permeter persegi untuk tanah Rp. 464.000,00 dan untuk bangunan Rp. 505.000,00

Maka, penghitungannya adalah :

$$\begin{aligned} \text{NJOP PBB} & : 150 \text{ M} \times \text{Rp. } 464.000,00 = \text{Rp. } 69.600.000,00 \\ & : 70 \text{ M} \times \text{Rp. } 505.000,00 = \underline{\text{Rp. } 35.350.000,00} + \\ \text{NJOP PBB} & = \text{Rp. } 104.950.000,00 \end{aligned}$$

$$\text{Harga Transaksi} = \text{Rp. } 150.000.000,00$$

Dilihat dari contoh diatas, harga transaksi lebih besar dari NJOP PBB, maka yang kita pakai sebagai dasar penghitungan BPHTB adalah nilai terbesar antara harga transaksi dengan NJOP, yaitu harga transaksi.

BPHTB yang harus dibayar adalah :

$$= \text{Rp. } (150.000.000,00 - \text{Rp. } 30.000.000,00) \times 5 \%$$

= Rp. 120.000.000,00 x 5 %

= Rp. 6.000.000,00.

## **2.2. Kewajiban Pembayaran BPHTB Berdasarkan Sistim *Self Assessment***

Pembangunan yang dilaksanakan dewasa ini membutuhkan dana yang sangat besar, yang dikumpulkan dari segenap potensi sumber daya yang dimiliki, baik berupa hasil kekayaan alam maupun iuran dari masyarakat. Salah satu bentuk iuran dari masyarakat ialah pajak, yaitu iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Kontribusi penerimaan pajak terhadap penerimaan dalam negeri terus mengalami peningkatan, sehingga pemerintah melakukan reformasi perpajakan dengan menerapkan sistim *self assessment* (sebagaimana tertuang dalam Pasal 10 ayat 1, Undang-Undang Nomor 20, Tahun 2000, tentang BPHTB). Sistim ini memberikan kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Wajib pajak tidak semata-mata menjadi objek, tetapi sebagai subjek yang memainkan peranan aktif dalam pemenuhan kewajiban perpajakan.



Inti dari asas atau sistim ini adalah adanya pengalihan sebagian wewenang Dirjen Pajak dalam menetapkan besarnya kewajiban pajak kepada wajib pajak. Peran aktif dari masyarakat wajib pajak dituntut dalam memenuhi kewajiban pajaknya. Petugas pajak hanya menjalankan fungsi kontrol, agar penerapan asas ini tidak melenceng dari tujuannya. Konsekuensi dari sistim ini adalah petugas pajak/fiskus harus melakukan koreksi dan memberikan sanksi atas kesalahan tersebut. Fiskus wajib memberikan penjelasan alasan koreksi atas penghitungan tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Apabila wajib pajak keberatan terhadap koreksi tersebut, wajib pajak dapat mengajukan permohonan keberatan atau peninjauan kembali.

Pada dasarnya tujuan dari diberlakukannya sistim *Self Assessment* dalam mekanisme pemungutan pajak di Indonesia adalah agar administrasi di bidang perpajakan lebih berkeadilan, rapi, sederhana, terkendali dan mudah dipahami oleh masyarakat wajib pajak. Sistim ini juga ingin menekankan pada penghapusan peran birokrasi yang berlebihan dalam menjalankan pelayanan terhadap masyarakat. Secara teoritis, dengan berlakunya sistim *Self Assessment* dalam mekanisme pembayaran pajak akan semakin membuat fiskus dan masyarakat wajib pajak belajar berdemokrasi, sadar akan tugas, tanggung jawab, hak dan kewajibannya.

Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistim *self assessment* yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung kepada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang dengan benar.

Upaya untuk meningkatkan penerimaan pajak dapat dilakukan melalui :

1. Intensifikasi.

Mengoptimalkan kegiatan pelayanan, pemeriksaan dan penagihan pajak.

2. Ekstensifikasi.

Kegiatan untuk menambah jumlah wajib pajak yang pada gilirannya akan berdampak pada pemeriksaan.<sup>11</sup>

Sesuai dengan ketentuan dalam sistim *Self Assessment*, maka Wajib Pajak diharuskan untuk membayar setoran BPHTB pada bank persepsi yang telah ditunjuk, dan disarankan untuk tidak menggunakan jasa perantara, yaitu calo, sebab dikhawatirkan pembayarannya dilakukan secara fiktif. Wajib Pajak yang sudah membayar BPHTB, tapi setelah dicek di Kantor Pelayanan Pajak Pratama dan bank tempat pembayaran, ternyata tidak ada penyetoran. Pada saat ini, sudah terlaksana sistim pembayaran

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan, Sidoarjo 14 September 2007.

BPHTB secara online yang bisa mengurangi kebocoran dalam pembayaran BPHTB dan dapat secara langsung *ter-update* di Kantor Pelayanan Pajak Pratama.

BPHTB yang terutang, dapat dibayar di tempat pembayaran BPHTB di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan, yaitu ke Kas Negara. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 526/KMK.03/2002, tanggal 30 Desember 2002 tentang perubahan ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 5 KMK.01/1993 tentang Penunjukan Bank-Bank Persepsi telah disyaratkan untuk menyediakan jaringan sistim informasi yang terhubung langsung secara on-line antara Kantor Pusat dan Kantor cabangnya :

Bank-Bank yang ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk melakukan kerjasama dalam pembayaran BPHTB adalah melalui Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah, antara lain :

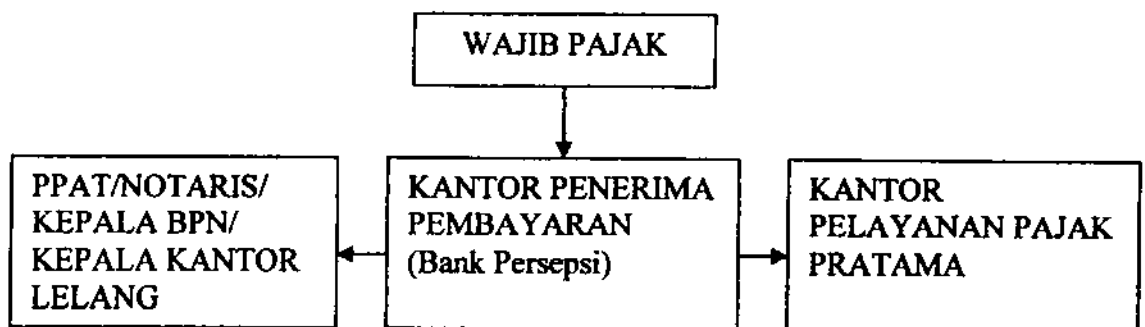
- 1) Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (BANK JATIM) ;
- 2) Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia (BRI) ;
- 3) Perseroan Terbatas Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (BNI) ;
- 4) Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Kerjasama antara Dirjen Pajak dengan Bank-Bank persepsi yang ditunjuk, untuk melakukan pembayaran BPHTB, selain untuk mempermudah dan meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak juga dimungkinkan dapat mengurangi persentuhan antara Wajib Pajak dengan aparat pajak yang sering dikonotasikan masyarakat sebagai upaya kolusi pajak. Lebih dari itu dengan on-

line sistim, pembayaran BPHTB akan tercatat secara akurat dan real time (pada saat pembayaran dilakukan) dan ini juga dapat mengurangi terjadinya peredaran SSB BPHTB palsu. Hal ini juga untuk pengamanan pendapatan Daerah dari sektor BPHTB, dalam hal adanya restitusi yang tidak resmi, karena selama ini sering terjadi juga SSB BPHTB yang diterbitkan tapi tidak ada transaksi dan juga tidak ada pembayaran yang disetorkan ke bank.

Selain memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak, juga diperoleh keuntungan antara lain adanya rasa aman dalam pembayaran BPHTB, karena Wajib Pajak memperoleh bukti setor yang resmi, dan Wajib Pajak dalam hal tidak melakukan pelaporannya, maka dengan adanya pembayaran sebagaimana tersebut diatas, maka secara tidak langsung Kantor Pelayanan Pajak Pratama, sudah secara langsung menerima secara online.

#### Prosedur Pembayaran BPHTB



Sumber : Kantor Pajak Bumi Dan Bangunan, Sidoarjo, 2007

Penjelasan dari gambar tersebut adalah sebagai berikut :

#### **I. Prosedur Pembayaran BPHTB**

1. Setelah terjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli terhadap objek atas tanah dan/atau bangunan yang akan diperjual belikan, Wajib Pajak menyerahkan semua berkas-berkasnya berupa :
  - a. Sertifikat asli, atau tanda bukti hak lain (Surat Keputusan Gubernur untuk tanah sawah (gogol), Petok D atau Letter C untuk tanah darat (ladang/tanah kosong). Untuk Sertifikat, harus di cek ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
  - b. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, dan bukti pelunasan/Surat Tanda Terima Setorannya (STTS) ;
  - c. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami isteri, baik penjual maupun pembeli ;
  - d. Kartu Susunan Keluarga (KSK) baik penjual maupun pembeli;
  - e. Surat Nikah, baik penjual maupun pembeli.

Terhadap tanda bukti hak, dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan, untuk diketahui keabsahannya, yaitu apakah tanda bukti hak tersebut asli, sedang tidak dalam sengketa, tidak sedang dijaminkan pada bank tertentu, atau tidak dalam sitaan.

Pengecekan Sertifikat dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah harus dilakukan pengecekan dulu terhadap sertifikat.

Dengan adanya pengecekan, maka kita dapat mengetahui apakah sertifikat yang akan jadi objek jual-beli tersebut sama dengan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya (buku tanah), tidak ada catatan apapun juga (misal sertifikat sedang dijaminkan, disita, diblokir oleh pihak lain, perorangan atau badan hukum dan lain-lain). Dalam hal sertifikat tersebut telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan pada halaman sertifikat asli dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan sertifikat asli, yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "nama pejabat PPAT yang bersangkutan telah minta pengecekan sertifikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tahun terakhir (tahun pembelian) dan bukti pelunasannya (STTS). SPPT PBB ini selanjutnya kita cek di Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Dengan

pengecekan tersebut, kita dapat mengetahui tunggakan-tunggakan yang ada, yaitu dihitung mulai tahun 1995 sampai dengan tahun terakhir 2008.

2. Wajib Pajak membayar pajak di bank persepsi, dengan blangko Surat Setoran BPHTB (SSB), yaitu surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang teutang ke kas Negara atau tempat lain yan ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan), yang terdiri atas 5 (lima) lembar rangkap, yaitu :
  - a. Lembar ke-1, untuk Wajib Pajak ;
  - b. Lembar ke-2 (dua), untuk Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Bank persepsi menyerahkan lembar ke-2 (dua) bukti setor BPHTB kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama, sebagai bukti pembayaran wajib pajak pada Bank tersebut.
  - c. Lembar ke-3, untuk Kantor Pelayanan Pajak Pratama, yang disampaikan oleh Wajib Pajak pada saat validasi ;
  - d. Lembar ke-4 (empat) untuk bank persepsi dimana BPHTB dibayarkan ;
  - e. Lembar ke-5 (lima) untuk Kantor Pertanahan, sebagai kelengkapan untuk proses balik nama atau proses pensertifikatannya.

3. Selanjutnya dilakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dihadapan PPAT atau Camat, di wilayah kerjanya (Kabupaten atau Kotamadya).
4. Penyerahan Surat Setoran BPHTB ke Kantor Pertanahan untuk proses pensertifikatannya (pendaftaran tanah) oleh PPAT, Camat atau Pejabat Lelang. Sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan tujuan Pendaftaran Tanah adalah :
  - a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun, hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
  - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar ;
  - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebagai kelengkapan permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, SSB BPHTB harus terlebih dahulu dilakukan validasi ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Dalam hal BPHTB yang seharusnya terutang nihil, maka Wajib Pajak tetap mengisi formulis BPHTB, dengan keterangan nihil, yang ditanda tangani oleh Wajib Pajak dan diketahui oleh Pejabat yang berwenang, selanjutnya dilakukan validasi. Berdasarkan Lampiran Surat Direktorat Jenderal Pajak, tanggal 01



September 2005, nomor : S-1392/PJ.6/2005, tentang Standar waktu penyelesaian Permohonan Pelayanan Satu (1) tempat (PST) PBB.

Syarat-syarat validasi BPHTB antara lain :

- a) Asli Surat Setoran BPHTB yang sudah diisi dengan benar dan lengkap ;
- b) Foto copy tanda bukti hak ;
- c) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Susunan Keluarga (KSK), atau identitas lain dari Wajib Pajak.
- d) Foto copy SPPT PBB tahun terakhir atas tanah dan/bangunan bersangkutan atau surat Keterangan NJOP PBB.

Untuk nama yang tercantum dalam SPPT PBB haruslah sama dengan nama yang tercantum pada tanda bukti hak, apabila tidak sesuai harus ada surat keterangan dari Desa atau Kelurahan akan perbedaan tersebut.

- e) Foto copy salah satu surat tanah dan bangunan antara lain :
  - a. Akta Jual Beli ;
  - b. Hibah ;
  - c. Surat Keputusan (SK) pemberian hak atas surat ukur untuk perolehan hak baru ;
  - d. Waris/Surat Keterangan Waris.

- f) Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Apabila belum memiliki NPWP, maka harus dilengkapi dengan Pernyataan bahwa Wajib Pajak belum memiliki NPWP.
- g) Tidak mempunyai tunggakan PBB atas objek PBB  
Dengan menunjukkan bukti pelunasannya, Surat Tanda Terima Setoran (STTS).
- h) Foto copy bukti setor SSP lembar pertama, apabila dalam transaksi tersebut harga melebihi Rp. 60.000.000,- ataupun NJOP lebih dari Rp. 60.000.000,-.<sup>12</sup>

Waktu untuk proses validasi :

- a. 2 (dua) hari, apabila Objek Pajak yang tidak memerlukan penelitian lapangan (verifikasi).
- b. 5 (lima) hari, apabila Objek Pajak yang memerlukan penelitian lapangan (verifikasi).<sup>13</sup>

Untuk lebih mengoptimalkan pelaksanaan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan adalah :

1. Pembentukan tim kecil dalam rangka optimalisasi BPHTB ;
2. Koordinasi dengan instansi terkait seperti bank persepsi dengan mewujudkan *on-line* system pembayaran BPHTB dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk keperluan valiasi bisa terwujud. Ini adalah salah satu janji dari kantor

<sup>12</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Sidoarjo, 07 September 2007.

<sup>13</sup> Lampiran Surat Direktorat Jenderal Pajak tertanggal 1 September 2005 nomor S-1392/PJ.6/2005 tentang standar waktu penyelesaian Permohonan Pelayanan Satu (1) tempat (PST) PBB.

PBB untuk menyelesaikan validasi BPHTB dalam waktu 1 jam, jika syarat-syaratnya komplit.<sup>14</sup>

Dalam praktek sehari-hari validasi dilakukan oleh PPAT dimana transaksi jual beli dilakukan. Sangat kecil kemungkinan bagi Wajib Pajak untuk melaporkan sendiri SSB BPHTB di Kantor Pelayanan Pajak Pratama.

## **II. Arus Penerimaan BPHTB :**

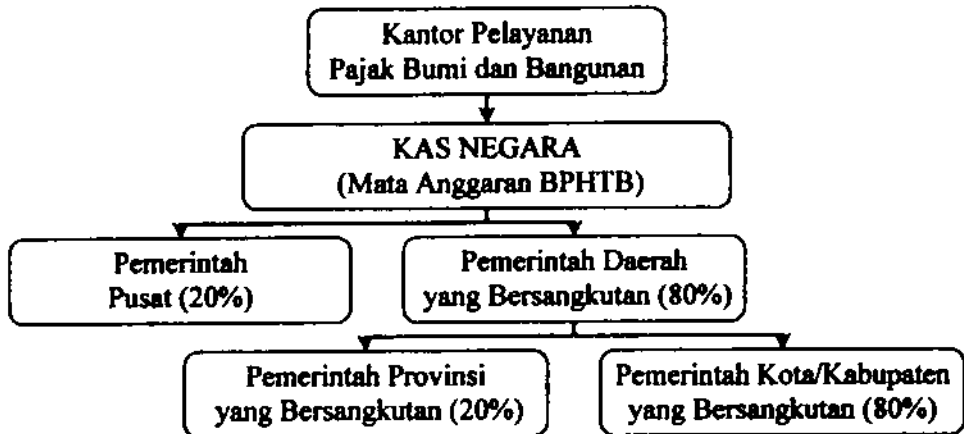
1. Kantor Pelayanan Pajak Pratama (dahulu Kantor PBB) menyetorkan penerimaan BPHTB ke Kas Negara dan diakui sebagai mata anggaran BPHTB yang kemudian dimasukkan ke Rencana APBN ;
2. Hasil penerimaan BPHTB dari Kas Negara dibagi untuk Pemerintah Pusat dengan proporsi sebesar 20 % ;
3. Hasil penerimaan BPHTB dari Kas Negara dibagi untuk Pemerintah Daerah dengan proporsi sebesar 80 % ;
4. Pemerintah Daerah kemudian memberikan proporsi ke Pemerintah Propinsi yang bersangkutan sebesar 20 % ;
5. Pemerintah Daerah memberikan proporsi ke Pemerintah Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebesar 80 %.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Sidoarjo, 14 September 2007.

<sup>15</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Sidoarjo, 14 September 2007.

### Arus Penerimaan BPHTB



Sumber : Kantor Pajak Bumi Dan Bangunan, Sidoarjo, 2007

Tata cara pembagian hasil penerimaan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 550/KMK.03/2002 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000, tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

### 2.3. Pelaporan pembayaran BPHTB karena jual beli, kepada pihak yang terkait.

Salah satu unsur sistim *self assessment* adalah kewajiban untuk melaporkan pajak terutangnya wajib pajak, atas pembayaran BPHTB yang telah dibayarkan pada saat perolehan suatu hak". Ketentuan ini diatur dalam Keputusan Direktorat Jenderal Pajak Nomor Kep-

21/PJ.6/1997, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB dan Bentuk Serta Fungsi SSB. Jadi SSB BPHTB adalah bukti yang dapat dipakai oleh wajib pajak untuk melaporkan pembayaran pajak terutangnya kepada Negara.

Sistim pembayaran BPHTB dapat diterapkan dengan tarif pajak progresif (meningkat), yaitu tarif dengan persentasi yang semakin naik (meningkat) apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak meningkat (naik), sehingga nilai pajak yang diperoleh akan semakin besar sesuai dengan persentasi ketetapan dan dasar pengenaannya. Dalam realisasinya bahwa pajak BPHTB mempunyai celah yang dapat mengurangi penerimaan pajak BPHTB. Tujuan dari penerapan pajak progresif ini adalah untuk meminimalkan adanya praktek kecurangan harga tanah dan bangunan yang sebenarnya, sehingga setiap transaksi dengan harga tanah berapapun akan dikenakan pajak sesuai dengan persentasi besar kecilnya pajak yang ditentukan.

Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak SSB BPHTB.

Setelah BPHTB dibayarkan oleh wajib pajak, maka dapat dilakukan transaksi atas objek perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), notaris, atau camat. SSB BPHTB harus terisi dengan lengkap data-

data diri wajib pajak, yaitu nama (identitas lengkap), letak dan luas tanah dan/atau bangunan objek pajak, besarnya NJOP tanah dan/atau bangunan, tanggal pembayaran BPHTB, besarnya perhitungan pajak, besarnya BPHTB terutang yang wajib dibayar, kesemuanya harus terisi dengan benar sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Jadi wajib pajak melalui pejabat tersebut, wajib memberikan laporan pembayaran pajaknya. Pejabat tersebut wajib melaporkan setiap transaksi yang telah dilakukan dihadapannya untuk setiap bulanannya ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama paling lambat pada setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1997, tentang Pelaporan atau Pemberitahuan BPHTB, disebutkan bahwa :

“PPAT harus memberikan laporannya tepat waktu, yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Apabila tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya jatuh pada hari libur, maka laporan disampaikan pada hari kerja berikutnya. Pelaporan atau pemberitahuan dimaksud tidak perlu dilakukan dalam hal tidak terjadi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan”.

Didalam pasal 26 ayat 1 Undang-Undang BPHTB, disebutkan :

“Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/notaris melanggar ketentuan tentang penandatanganan akta pemindahan hak sebelum pembayar BPHTB akan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000 (tujuhjuta limaratus ribu rupiah). Dan apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris terlambat atau tidak memberikan laporan pembayaran pajak BPHTB paling lambat pada setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya, maka akan dikenakan sanksi sebesar Rp. 250.000,- (duaratus limapuluh ribu rupiah), untuk setiap laporan”.

Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan pada setiap wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran pajak BPHTB. Pejabat Lelang Negara wajib memberikan laporan pembayaran pajak BPHTB pada setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya dan bila melanggar akan dikenakan sanksi sesuai dengan pasal 26 ayat 3a, Undang-Undang BPHTB.

## BAB III

### UPAYA HUKUM TERHADAP BPHTB KURANG BAYAR

#### 3.1. Penetapan Pajak.

Dengan sistem *self assessment*, wajib pajak diberikan kebebasan untuk menghitung sendiri, membayar sendiri untuk kemudian melaporkannya sendiri ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Dengan sistem ini tugas Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk menentukan besarnya BPHTB menjadi berkurang. Tugas utamanya adalah melakukan penyuluhan, pembinaan, pengawasan dan pelayanan dalam hubungannya dengan pelaksanaan pemenuhan kewajiban pembayaran BPHTB dari wajib pajak. Dalam rangka untuk menuju kepatuhan wajib pajak yang telah mendapatkan kepercayaan menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pembayaran BPHTB, fungsi pengawasan adalah yang utama, yaitu meliputi kegiatan penelitian, pemeriksaan dan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan. Apabila ditinjau dari segi proses pelaksanaannya, kegiatan-kegiatan tersebut merupakan suatu proses yang berkaitan antara satu dengan lainnya, terutama dalam hubungannya dengan upaya penegakan peraturan perpajakan yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Prosesnya adalah :

1. kegiatan pengamatan ;
2. pemeriksaan ;



sehingga mendapatkan bukti-bukti permulaan tentang adanya kekeliruan dalam pembayaran BPHTB.

Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data dan atau keterangan lainnya untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.<sup>16</sup>

Pemeriksaan dalam fungsinya merupakan salah satu alat yang diperlukan dalam melaksanakan manajemen perpajakan. Khususnya dalam *self assessment* sistim ada ketentuan bahwa pelaporan wajib pajak harus dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan terjadinya kesalahan. Pembuktian tersebut dilakukan dengan serangkaian kegiatan penelitian dan pemeriksaan. Hasil pemeriksaan inilah yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk menerbitkan Surat Penetapan Pajaknya.

Dalam praktik sehari-hari sering terjadi kesalahan dalam penghitungan pembayaran BPHTB dan dapat juga terjadi pemotongan dan pengurangan tidak sesungguhnya, yang dilakukan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya. SSB BPHTB yang telah diisi oleh wajib pajak lengkap dengan semua data-data yang tercantum, dan telah dilakukan pembayaran akan diteliti oleh petugas dan menjadi dasar untuk menerbitkan surat ketetapan pajak berupa Surat Ketetapan BPHTB

---

<sup>16</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, edisi keenam, Yogyakarta, 1997, h. 34.

Kurang Bayar (SKBKB), Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT), Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB), maupun Surat Ketetapan BPHTB Nihil (SKBN).

Fiskus dengan berbagai pengalaman dan ilmu yang dimiliki dapat menjalankan fungsinya dengan memberikan pengertian terhadap wajib pajak terhadap sistem *self assessment* yang telah diberlakukan di Negara Indonesia. Selama ini peran fiskus lebih banyak pada peran sebagai seorang pemeriksa. Padahal untuk menjaga agar wajib pajak tetap patuh terhadap kewajiban perpajakannya dibutuhkan peran yang lebih dari sekedar pemeriksaan.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB, mengatur dengan jelas penentuan saat terutang pajak (sebagaimana terurai diatas) yang harus diikuti pada setiap jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pada BPHTB penentuan saat terutang pajak berguna untuk menentukan beberapa hal di bawah ini :

1. Apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan terutang pajak atau tidak ;
2. Ketentuan pengenaan pajak dan fasilitas pajak yang mana yang akan diberlakukan. Adanya perubahan peraturan di bidang BPHTB, baik di tingkat undang-undang, peraturan pemerintah, maupun keputusan Menteri Keuangan pada suatu waktu tertentu (misalnya perubahan ketentuan pemberian pengurangan BPHTB dan besarnya prosentase (pengurangan) akan berpengaruh pada perlakuan terhadap objek pajak

yang pada akhirnya akan berpengaruh pada besarnya BPHTB terutang yang akan dibayar. Hal ini sangat terkait dengan saat terutangnya pajak yang menjadi dasar kewajiban pembayaran pajak terutang oleh wajib pajak ;

3. Penentuan besarnya denda administrasi bila sekiranya berdasarkan pemeriksaan fiskus harus diterbitkan STB, SKBKB, dan SKBKBT ;
4. Penentuan batas akhir hak wajib pajak untuk mengajukan keberatan dan pengurangan pajak.<sup>17</sup>

Dalam praktek, penyelesaian masalah kesalahan data pada SSB BPHTB, sering terjadi. Untuk menyelesaikan hal tersebut, maka keterkaitan antara Seksi Keberatan, Seksi Pengurangan dan Seksi Penetapan berperan besar. Permasalahan yang sering terjadi di Kantor Pelayanan Pajak Pratama, antara lain :

1. Pengajuan Wajib Pajak atas kesalahan pada SPPT PBB, maka fiskus mengarahkan dilakukan pembetulan sementara, yang seharusnya diselesaikan dengan proses keberatan. Hal ini menjadi masalah manakala kesalahan tersebut meliputi luas dan NJOP permeter persegi, yang pada akhirnya membawa pengaruh pada penetapan pajak terutangnya.
2. Perbedaan data yang diajukan kecil, misal kesalahan dalam penulisan Nomor Objek Pajak (NOP), maka dilakukan pembetulan

---

<sup>17</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kesatu, 2003, h. 205.

secara langsung terhadap semua SSB BPHTB, di bagian penerimaan.

3. Kesalahan menyangkut luas tanah, luas bangunan serta NJOP bumi dan bangunan untuk permeternya, yang menyebabkan perubahan ketetapan pajak yang besar, diselesaikan dengan pengajuan pembetulan.<sup>18</sup>

Dalam hal terjadi sebagaimana tersebut diatas, maka Wajib Pajak harus melakukan pembetulan. Proses pembetulan dapat dilakukan karena dua hal :

1. Atas permohonan Wajib Pajak ;

Dalam hal ini, maka Wajib Pajak mengajukan permohonan secara tertulis tentang kesalahannya, dan dimintakan untuk pembetulan, dengan disertai bukti pendukung yang ada. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan oleh petugas, khususnya yang ada di seksi penetapan. Pembetulan dapat dilakukan berdasarkan hasil penelitian administratif (pemeriksaan sederhana oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama), atas dokumen-dokumen yang disampaikan oleh Wajib Pajak. Walaupun demikian tidak ditutup kemungkinan untuk melakukan peninjauan lapangan/penelitian setempat.

2. Dilakukan oleh fiskus secara jabatan.

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Sidoarjo, 1 Oktober 2007.

Dalam hal ini, maka petugas Kantor Pelayanan Pajak Pratama (fiskus) yang mengetahui atau menemukan adanya kesalahan tulis, kesalahan hitung, atau kekeliruan penerapan ketentuan perundang-undangan perpajakan, maka fiskus menerbitkan Surat Ketetapan mengenai SSB BPHTB Kurang Bayar.

Menurut Pasal 11 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 disebutkan :

“Surat Ketetapan Bea Kurang Bayar (SKBKB) diterbitkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak. SKBKB diterbitkan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. Jumlah kekurangan pajak yang terutang menurut SKBKB tersebut ditambah denda administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan dihitung mulai saat terutang pajak sampai diterbitkannya SKBKB”.

SKBKB adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak terhadap wajib pajak tertentu yang nyata-nyata atau berdasarkan hasil pemeriksaan tidak memenuhi kewajiban formal dan atau kewajiban material. Karena SKBKB merupakan surat ketetapan pajak yang ditetapkan secara jabatan, terhadap SKBKB dan surat ketetapan pajak lainnya dimungkinkan untuk diajukan keberatan oleh Wajib Pajak.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kesatu, 2003, h. 230.

**Contoh Kasus** (diambil dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sidoarjo) :

Pada tanggal 15 Desember 2006 PT. JAYA POLES MULIA, telah membeli sebidang tanah dan/atau bangunan. Pada lembar SSB BPHTB tidak tercantum harga transaksi atas tanah dan/atau bangunan. Nilai NJOP yang tercantum adalah Rp. 2.912.130.000,00 (dua milyar sembilanratus duabelas juta seratus tigapuluh ribu rupiah). Berdasarkan Pasal 11 (sebelas) ayat 1 (satu) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dilakukan penelitian atas laporan yang telah disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama, yaitu SSB BPHTB dan Alat Keterangan lainnya, maka ditemukan adanya ketidaksesuaian antara harga transaksi yang tercantum dalam SSB BPHTB dengan aktanya (kenyataan dilapangan). Diperoleh data yang ada, harga atas tanah dan/atau bangunan tersebut adalah Rp. 3.254.583.000,00 (tiga milyar duaratus limapuluh empat juta limaratus delapanpuluh tiga ribu rupiah). Maka Kantor Pelayanan Pajak Pratama mengeluarkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, sebesar Rp. 23.971.710,00 (duapuluh tiga juta sembilanratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus sepuluh rupiah).

**Penghitungan awal adalah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajaknya :**

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.	2.912.130.000,00
-----------------------------	-----	------------------

**Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak**

Kena Pajak Rp. 30.000.000,00 -

**Nilai Perolehan Objek Pajak**

Kena Pajak Rp. 2.882.130.000,00

Maka Pajak yang Terutang = Rp. 2.882.130.000,00 x 5 %

= Rp. 144.106.500,00

**Penghitungan sesuai dengan harga transaksi atas tanah dan/atau bangunan yang betul adalah :**

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp. 3.254.583.000,00

**Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak**

Kena Pajak Rp. 30.000.000,00 -

**Nilai Perolehan Objek Pajak**

Kena Pajak Rp. 3.224.583.000,00

Maka Pajak yang Terutang = Rp. 3.224.583.000,00 x 5 %

= Rp. 161.229.150,00

**Pajak yang kurang dibayar adalah :**

Pajak yang seharusnya terutang Rp. 161.229.150,00

Pajak yang telah dibayar Rp. 144.106.500,00 -

Rp. 17.122.650,00

**Bunga untuk 20 bulan x 2 % (denda) :**

= Rp. 17.122.650,00 x 20 x 2%

= Rp. 6.849.060,00

**Maka Jumlah pajak yang masih harus dibayar adalah :**

$$\begin{aligned}
 &= \text{Rp. } 17.122.650,00 \\
 &\quad \underline{\text{Rp. } 6.849.060,00} + \\
 &= \text{Rp. } 23.971.710,00
 \end{aligned}$$

### **3.2. Penagihan Pajak.**

Diberikannya kepercayaan kepada Wajib Pajak, melalui sistim *self assessment*, mencerminkan suatu pemikiran yang positif, bahwa jumlah pembayaran BPHTB yang terutang menurut penghitungan Wajib Pajak, pada dasarnya dianggap benar. Berdasarkan pada asumsi ini, maka dengan diberikannya kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak BPHTB yang terutang, perlu adanya pengawasan terhadap Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya.

Sebagaimana diuraikan diatas, sebelum wajib pajak melakukan permohonan hak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat, dilakukan terlebih dahulu validasi di Kantor Pelayanan Pajak Pratama wilayah objek tanah dan/atau bangunan tersebut berada. Untuk proses validasi, berkas yang terlampir haruslah lengkap sebagaimana diuraikan dalam Lampiran Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor: S-1392/PJ.6/2005, tertanggal 01 September



2005. Kelengkapan berkas validasi inilah yang dipakai sebagai dasar bagi Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk melakukan pemeriksaan, dan penelitian terhadap adanya suatu dugaan kesalahan dalam penghitungan BPHTB, pembayaran BPHTB yang dilakukan secara resmi atau fiktif, yang kesemuanya berkaitan dengan objek atas tanah dan/atau bangunan, dasar perolehannya, dan PBB yang dipakai apakah telah sesuai dengan lokasi atas objek tersebut.

Apabila dalam pemeriksaan dan penelitian tersebut terdapat adanya dugaan-dugaan, sebagaimana diuraikan diatas, maka fiskus (Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat), wajib melakukan penagihan pajak, dengan mengeluarkan Surat Tagihan BPHTB (STB).

Penerbitan Surat Tagihan BPHTB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda, yang dipersamakan kekuatannya dengan surat ketetapan Pajak.

Apabila jumlah pajak BPHTB yang terutang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak, maka fiskus berwenang melakukan penagihan berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain. Dapat juga dilakukan pembetulan sendiri oleh wajib pajak, setelah adanya pemberitahuan secara lisan (belum diadakan pemeriksaan secara resmi) dari fiskus kepada wajib pajak karena adanya

kesalahan penghitungan BPHTB. Hal ini biasanya terjadi pada saat wajib pajak melakukan validasi, sehingga dari awal sudah diketahui adanya kesalahan hitung SSB BPHTBnya, sehingga fiskus secara langsung memberitahukan hal tersebut kepada wajib pajak, dan atas kesalahan tersebut dikenakan sanksi administrasi, berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan.

Apabila kesalahan hitung, ataupun kurang bayar sudah dilakukan pemeriksaan secara resmi, maka jumlah kekurangan pajak yang terutang disampaikan dalam bentuk Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, yang harus ditunasi wajib pajak paling lambat satu bulan sejak diterimanya surat tagihan tersebut. Dalam hal wajib pajak melakukan pembayaran lampau waktu satu bulan maka setiap bulan keterlambatan akan ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar.

Pada Pasal 13 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB, disebutkan :

- 1) Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan BPHTB, apabila :
  - a) Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar ;
  - b) Dari hasil pemeriksaan Surat Setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung ;
  - c) Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

- 2) Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (duapuluh empat) bulan sejak saat terutangnya pajak.
- 3) Surat Tagihan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.

sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan surat paksa.

### 3.3. Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

Sebagaimana disebutkan diatas, Penerbitan Surat Tagihan BPHTB dipersamakan kekuatannya dengan surat ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan surat paksa.

Surat Paksa adalah surat keputusan yang mempunyai kekuatan yang sama dengan *grosse akta* (asli) keputusan hakim dalam perkara perdata yang tidak dapat diganggu gugat lagi dengan cara memintakan banding kepada hakim yang lebih atas.<sup>20</sup>

Surat Paksa dapat pula berarti Surat perintah membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak. Berdasar Pasal 7 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000, tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa, disebutkan bahwa :

---

<sup>20</sup> Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Jakarta, edisi keempat, 2003, h. 196.

- 1) Surat Paksa berkepal kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 2) Surat Paksa sekurang-kurangnya harus memuat :
  - a. Nama Wajib Pajak atau nama Wajib Pajak dan Penanggung Pajak ;
  - b. Dasar penagihan ;
  - c. Besarnya utang pajak, dan ;
  - d. Perintah untuk membayar.

Jika terjadi hal-hal semacam ini, haruslah Wajib Pajak melunasi jumlah pajak BPHTB Kurang Bayar, menurut ketentuan yang berlaku dan tidak dibenarkan apabila Wajib Pajak tidak melunasi jumlah pajak BPHTB Kurang Bayarnya tersebut.

Surat Paksa dapat diterbitkan apabila :

- a. Penanggung pajak tidak melunasi utang pajak dan kepadanya telah diterbitkan Surat Teguran atau surat lain yang sejenis, yang diterbitkan oleh Pejabat. Hal ini terjadi bila penanggung pajak tidak melunasi utang pajaknya sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, maka Pejabat, wajib untuk menegur atau memperingatkan kepada wajib pajak untuk melunasi utang pajaknya.
- b. Terhadap penanggung pajak telah dilaksanakan penagihan seketika dan sekaligus. Maksudnya adalah suatu tindakan penagihan pajak yang dilaksanakan oleh Jurusita Pajak kepada penanggung pajak tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran yang meliputi seluruh utang pajaknya.

- c. Penanggung pajak tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran pajak.

Surat Paksa memuat surat perintah kepada wajib pajak untuk membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahapan pelaksanaan penagihan pajak dengan Surat Paksa adalah sebagai berikut :

- a. Tindakan pelaksanaan penagihan diawali dengan penerbitan surat teguran oleh pejabat yang berwenang atau kuasa yang ditunjuk oleh pejabat tersebut setelah tujuh hari sejak saat jatuh tempo pembayaran ;
- b. Surat teguran tidak diterbitkan terhadap penanggung pajak yang telah disetujui untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajaknya ;
- c. Apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah lewat waktu 21 hari sejak diterbitkannya surat teguran, pejabat segera menerbitkan Surat Paksa ;
- d. Apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah lewat waktu 2 x 24 jam sejak Surat Paksa diberitahukan kepadanya pejabat segera menerbitkan Surat perintah Melaksanakan Penyitaan ;

- e. Apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah lewat waktu empat belas hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, pejabat yang berwenang segera melaksanakan pengumuman lelang ;
- f. Apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah lewat waktu empat belas hari sejak tanggal pengumuman lelang, pejabat yang berwenang segera melakukan penjualan barang sitaan penanggung pajak melalui kantor lelang.<sup>21</sup>

Penagihan pajak dengan surat paksa ini diharapkan dapat memberikan penekanan yang lebih pada keseimbangan antara kepentingan masyarakat Wajib Pajak dan kepentingan Negara. Keseimbangan kepentingan ini dapat berupa pelaksanaan hak dan kewajiban oleh kedua belah pihak yang tidak berat sebelah atau tidak memihak, adil serasi dan selaras dalam wujud tata aturan yang jelas dan sederhana serta memberikan kepastian hukum.

Sesuai kenyataan dilapang selama ini, dalam hal terjadi adanya Surat Ketetapan Kurang Bayar BPHTB, maka wajib pajak selalu berusaha untuk memenuhi kurang bayarnya, sehingga tidak sampai terjadi penagihan pajak maupun penagihan pajak dengan surat

---

<sup>21</sup> Moeljo Hadi, *Dasar-dasar Penagihan Pajak dengan Surat Paksa oleh Juru Sita Pajak Pusat dan Daerah*, Rajawali Pers, 1998, h. 6.

paksa, apalagi sampai terjadi penyitaan dan lelang akan objek dari BPHTB tersebut.

Walaupun jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga 2 % (dua persen), sebagai penarikan dengan surat paksa sudah diputuskan, dan Wajib Pajak telah mengajukan keberatan atas Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, Wajib Pajak tetap harus membayar besarnya Kurang Bayar BPHTB dimaksud. Jadi apapun yang terjadi BPHTB Kurang Bayar harus dibayar secara lunas oleh wajib pajak.

#### **3.4. Kedaluwarsa Pajak.**

Kedaluwarsa pajak adalah suatu batas waktu tertentu dimana fiskus dapat menerbitkan surat Ketetapan pajak dan melakukan penagihan pajak sebagai suatu sebab berakhirnya utang pajak.

Hak untuk melakukan penagihan pajak, termasuk bunga, denda, kenaikan dan biaya penagihan, daluwarsa setelah lampau waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak.

Saat kedaluwarsa penagihan BPHTB Kurang Bayar, perlu ditetapkan untuk memberi kepastian hukum kapan utang pajak tersebut tidak dapat ditagih lagi oleh fiskus.

Di dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang BPHTB, disebutkan :

“Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar”.

Jadi Kedaluwarsa dimaksud adalah berkaitan dengan batas waktu sampai kapan BPHTB Kurang Bayar tersebut dapat ditetapkan dengan suatu surat ketetapan pajak dan dapat dilakukan penagihan. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar apabila diterbitkan setelah lewat waktu dari masa kedaluwarsa, maka berakibat batal demi hukum, dan hal ini tidak dapat dijadikan sebagai dasar bagi fiskus untuk menagih kekurangan bayar atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada wajib pajak.<sup>22</sup> Maka wajib pajak berhak untuk mengabaikan penagihan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar tersebut.

---

<sup>22</sup> Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, RajaGrafindo Persada, cetakan kesatu, 2003, h. 242.



## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1. Kesimpulan :

1. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang atau badan. Tanah dan bangunan banyak memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan, hendaklah menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak. Dengan kepatuhan membayar pajak, secara baik dan benar berarti ikut berpartisipasi dalam pembangunan. Di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, merupakan upaya pemerintah dalam meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistim perpajakan dan dalam mengamankan penerimaan negara khususnya penerimaan BPHTB. Pelaksanaan pembayaran BPHTB di negara kita dilakukan berdasarkan sistim *self assessment*. Sistim ini memberikan kepercayaan penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dengan sistim ini

dan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang nomor 20 Tahun 2000, berakibat pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB kurang efektif dan efisien, misal penghitungan BPHTB berdasar NJOP dan tidak didasarkan secara pasti berdasar harga pasar yang sebenarnya.

2. Dalam hal terjadi BPHTB Kurang Bayar, maka fiskus akan memberikan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, dan Wajib Pajak, harus melunasi kekurangan bayar tersebut. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar, merupakan Surat tagihan bagi fiskus kepada Wajib Pajak, yang pelaksanaannya dapat dilakukan sebagai suatu kewajiban, yang berkonotasi sebagai paksaan untuk melakukan pembayaran.

#### 4.2. Saran :

1. Untuk lebih meningkatkan pendapatan Negara dari sektor Pajak BPHTB, maka dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan harus dituliskan secara nyata mengenai harga riil yang ada, sebab dalam praktek sudah menjadi kebiasaan, bahwa harga transaksi disamakan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah dan/atau bangunan, sehingga ketentuan harga bisa dimanipulasi. Pemerintah harus menetapkan/mematok harga untuk tiap-tiap daerah, sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan, sehingga harga yang dituangkan dalam akta jual beli, adalah harga yang sesungguhnya, bukan disamakan dengan NJOP.

2. Harus lebih ditingkatkan kerja sama antara Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau Pejabat yang ditunjuk dalam hal kaitannya dengan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat, dimana objek atas perolehan ak atas tanah dan/atau bangunan itu berada.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU – BUKU :

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004 ;

Hadi, Moeljo, *Dasar-Dasar Penagihan Pajak dengan Surat Paksa oleh Juru Sita Pajak Pusat dan Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1998.

Mardiasmo, *Perpajakan (edisi keenam)*, cetakan pertama, Andi Offset, Yogyakarta, 2003 ;

Parlindungan A. P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999 ;

Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada, Jakarta, 2005 ;

Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002 ;

Soemitro, Rachmat, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Erasco Bandung, 1992 ;

----- dan Zainal, Muftaqin, *Pajak Bumi dan Bangunan (edisi revisi)*, Refika Aditama, Bandung, 2001 ;

Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan kedua puluh satu, Intermasa, Jakarta, 2005 ;

Syofrin, Syofyan, dan Asyhar Hidayat, *Hukum Pajak dan Permasalahannya*, Aditama, Jakarta, 2004 ;

Tobing, Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 1982 ;

### PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN :

Undang-Undang Nomor 5, Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;

Undang-Undang Nomor 20, Tahun 2000, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ;

Subekti, R. Tjitrosudibio. *Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992 ;

**Peraturan Pemerintah Nomor 24, Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia ;**

**Peraturan Pemerintah Nomor 34, Tahun 1997, tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ;**

**Surat Keputusan Direktorat Jenderal Pajak, Nomor ; S-1392/PJ.6/2005, tentang Standart Waktu Penyelesaian Permohonan Pelayanan 1 Tempat (PST) PBB ;**

**Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor 520/KMK.02/2002, tentang Penunjukan Bank Sebagai Bank Persepsi Dalam Rangka Pengelolaan Setoran Penerimaan Negara Bank-Bank Persepsi.**

**Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500.3499 tanggal 28 September 2001.**