

BAB I

PENDAHULUAN UMUM

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan bangsa. Dalam Pasal 33 Ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa *"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".*¹ Bumi sebagai contoh tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Diatas tanah terdapat bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik, maka sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui Pajak.

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah

¹ Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

dan atau bangunan. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.²

Hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik karena mengatur hubungan hukum antara pemerintah (penguasa) dengan wajib pajak (warga) yang berkaitan kepentingan publik. Sementara itu, hukum pajak dimasukkan sebagai bagian dari hukum administrasi karena berkaitan dengan rakyat yang diperintah. Hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemerintah dengan rakyatnya dimana pemerintah menggunakan kewenangan istimewanya disebut sebagai hukum administrasi. Hal ini berlaku juga dalam hubungan ikatan pajak. Oleh karena itu, hukum pajak pada umumnya digolongkan sebagai bagian dari hukum administrasi.³

² Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat. hlm. 1.

³ Philipus M. Hadjon et al, 1994, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press. Hlm. 15

Hukum ada yang diciptakan secara tidak sengaja, tetapi ada juga yang dibuat atau diciptakan dengan sengaja. Hukum yang diciptakan secara tidak sengaja banyak disebutkan dalam berbagai literatur. Misalnya saja, hukum kebiasaan (*Commonlaw*). Hukum semacam ini berkembang di Inggris dan Amerika Serikat. Hukum kebiasaan ini memang dibuat secara tidak sengaja, karena berasal dan berkembang dari kebiasaan yang ada di masyarakat, yang kemudian digunakan dalam menyelesaikan suatu persoalan hukum tertentu. Penggunaan kebiasaan tersebut untuk menyelesaikan satu persoalan hukum kemudian diulangi kembali ketika menghadapi masalah yang serupa. Dari situlah tercipta aturan hukum dalam menghadapi persoalan tertentu. Di Indonesia, hukum yang dibuat secara tidak sengaja tersebut misalnya hukum adat.

Sementara itu, hukum yang dibuat atau diciptakan adalah peraturan atau norma yang memang sengaja diciptakan untuk mengatasi persoalan tertentu, sebagaimana dimaksudkan oleh pembuatnya. Misalnya saja, hukum yang diciptakan untuk mewujudkan kepastian hukum, hukum yang diciptakan untuk mewujudkan ketertiban dan keteraturan, hukum yang diciptakan untuk memberikan landasan bagi suatu pihak dalam bertindak, hukum yang diciptakan untuk memberikan perlindungan kepada satu pihak terhadap pihak lain, dan sebagainya.

Perlindungan hukum dibidang pajak diperlukan untuk melindungi kepentingan Wajib pajak dan Penanggung Pajak ketika yang bersangkutan berhadapan dengan fiskus yang memiliki kewenangan istimewa. Perlu diingat kembali bahwa fiskus mempunyai wewenang hukum publik, dimana yang bersangkutan dapat mengambil keputusan secara sepihak. Kewenangan tersebut, apabila tidak hati-hati dapat saja disalahgunakan sehingga merugikan kepentingan rakyat. Oleh karena itu, dibutuhkan ketentuan yang jelas sebagai pedoman dan dasar bagi Wajib Pajak dan Penanggung Pajak dalam menghadapi fiskus. Perlindungan hukum bagi wajib pajak dan penanggung pajak merupakan perlindungan kepentingan perorangan yang terganggu dengan adanya penggunaan kewenangan pemerintahan.

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

adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan.⁴

Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang*".⁵ Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang. Yang berhak memungut pajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak (Fiskus), karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat ke pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara dengan tidak mendapatkan kontra prestasi yang langsung.

Sistem pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) kepada wajib pajak menggunakan 3 (tiga) sistem, yaitu :⁶

1. *Official Assesment System*

⁴ Chaidir Ali, 1993. *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung: PT. Refika Aditama, Hlm. 19

⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁶ Mardiasmo, 1997, *Perpajakan Edisi 4*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, Hlm 8-9

Adalah suatu sistem pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan pajak yang terhutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan pajak yang terhutang ada pada fiskus;
- b. Wajib pajak bersifat pasif;
- c. Hutang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus.

2. *Self Assessment system*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang ada pada wajib pajak sendiri;
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang;
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. *With Holding System*

Adalah suatu system pemugutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan

wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya : wewenang menentukan besarnya pajak yang terhutang ada pada pihak ketiga, selain fiskus dan wajib pajak.

Sistem pemungutan pajak yang dianut sekarang adalah sistem pajak *Self Assessment System* yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan dan menentukan kewajiban perpajakannya. Fiskus sebagai pihak yang mengawasi menurut sistem pemungutan pajak berubah dari sistem pemungutan pajak *Official Assessment System* menjadi sistem pemungutan pajak *Self Assesment System* yang artinya wajib pajak diberikan kepercayaan, kesempatan untuk menghitung sendiri jumlah pajak terhutang, memperhitungkan jumlah pajak yang sudah dibayar dan melaporkan sendiri kewajiban perpajakannya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan diserahkan dan menjadi wewenang sepenuhnya masing-masing Kabupaten/Kota.

Dalam pasal 1 Ayat 37 Undang-undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menjelaskan bahwa *“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan”*, selanjutnya pada Ayat 38 disebutkan bahwa *“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.”*⁷ BPHTB merupakan pemungutan pajak yang awalnya merupakan pajak pusat yang kini beralih menjadi pajak daerah yang sangat berpotensi meningkatkan Pendapatan Anggaran Daerah.

Pada Pasal 4 Ayat 2 menjelaskan terkait dengan jenis-jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota terdiri atas :

- b. PBB-P2;
- c. BPHTB;

⁷ Undang-Undang nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

- d. PBJT;
- e. Pajak Reklame;
- f. PAT;
- g. Pajak MBLB;
- h. Pajak Sarang Burung Walet;
- i. Opsen PKB; dan
- j. Opsen BBNKB.

Selanjutnya pada pasal 5 Ayat 2 berbunyi “ *jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d, huruf f, huruf g, serta Pasal 4 ayat (2) huruf b, huruf c, huruf f, dan huruf g merupakan jenis Pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak*”.

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru, kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara *Self Assesment System*. *Self Assesment System* adalah sistem

perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.⁸

Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakkan pada aktivitas masyarakat itu sendiri yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk:

1. Menghitung sendiri pajak yang terutang;
2. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang;
3. Membayar sendiri pajak yang harus dibayar;
4. melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang;
5. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

System Self Assesment ini mewajibkan wajib pajak untuk menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan, menghitung, dan melaporkan sendiri BPHTB ke kas Negara/ kas Daerah, fiskus hanya menetapkan Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan tarif BPHTB untuk dijadikan dasar perhitungan besarnya BPHTB yang harus dibayar. Sehingga dalam hal ini

⁸ Safrinurmana, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Obor Indonesia, Hlm.110.

pemerintah tidak perlu ikut campur dalam menentukan besarnya PKP (Penghasilan Kena Pajak) adalah peraturan perpajakan.⁹

Self Assesment System menuntut adanya peran aktif dari masyarakat dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya. Kesadaran dan kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak merupakan faktor terpenting dari pelaksanaan *Self Assesment System*, karena dengan sistem ini memungkinkan adanya potensi wajib pajak tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya secara baik akibat kelalaian, kesengajaan, atau ketidaktahuan wajib pajak atas kewajiban perpajakannya yang akan berdampak pada penerimaan pajak.

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam pasal 46 Ayat 4 bahwa *“dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurangan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”*, hal ini dimaksudkan agar wajib pajak mendapatkan keringanan untuk

⁹ Tarjo dan Indra Kusumawati, 2006. *Analisis Perilaku Wajib Pajak Orang Pribadi terhadap Pelaksanaan Self Assessment System: Suatu Studi Di Bangkalan*, JAAI Volume 10, No. 1. Hlm.106.

setiap transaksi pembayaran BPHTB. Pada ayat 5 ditetapkan bahwa *“Besaran nilai objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.”*¹⁰

Kabupaten Maros sebagai salah satu daerah di tahun 2024 baru menerapkan BPHTB berbasis *Self Assesment System*. Berdasarkan hasil pra penelitian yang penulis dapatkan fakta dilapangan dalam hal penerapan BPHTB berbasis Online *Self Assesment* Kabupaten Maros menggunakan Website yang bernama Smartbphtb. Smartbphtb adalah aplikasi yang digunakan untuk melakukan pendaftaran Validasi BPHTB, tentu saja aplikasi ini sangat berperan penting untuk pelaksanaan pendaftaran BPHTB terutama bagi wajib pajak dalam efisiensi proses validasi BPHTB sehingga sangat perlu untuk di analisis terkait dengan implementasi pelaksanaan pajak BPHTB sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

¹⁰ Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Dalam hal pendaftaran BPHTB dimana wajib pajak menentukan sendiri nilai transaksi yang kemudian dilaksanakan proses validasi oleh Badan Pendapatan Daerah khususnya bagian Kepala Seksi Penetapan harga, ada kasus dimana nilai transaksi yang ditetapkan oleh wajib pajak tidak disetujui oleh Badan Pendapatan Daerah, yang dimana menurut Badan Pendapatan Daerah harga yang ditetapkan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan nilai pasar wajar meskipun nilai transaksinya tidak dibawah Nilai Jual Objek Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sehingga secara tidak langsung wajib pajak hanya punya dua pilihan antara harus membayar sesuai harga yang diterapkan atau mendiadakan saja sehingga tentu saja hal ini tentu saja merugikan Wajib Pajak.

Dengan demikian, perlindungan hukum wajib pajak khususnya pajak BPHTB menjadi sangat penting, guna memastikan bahwa kepentingan perorangan dari wajib pajak terlindungi sehingga dapat tercapainya hak dan kewajiban wajib pajak secara maksimal karena pajak BPHTB sudah menjadi sumber penerimaan daerah yang semakin besar manfaatnya bagi pemasukan Pemerintah daerah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah implementasi perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kantor Badan pendapatan daerah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan Daerah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?

C. Tujuan dan Manfaat

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis dan mengkaji implementasi perhitungan BPHTB pada kantor Badan Pendapatan Daerah.
2. Untuk menganalisis dan mengkaji perlindungan hukum seperti apa yang baik digunakan wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan Daerah dalam pemungutan BPHTB.

Penelitian ini akan memberikan manfaat dalam dunia pendidikan hukum yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan informasi, menambah wawasan dan mengembangkan pengetahuan tentang

perlindungan hukum wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan Daerah dalam pemungutan BPHTB dan bahan perbandingan bagi yang ingin melakukan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- Bagi Pemerintah : memberikan manfaat berupa informasi kepada Pemerintah khususnya Badan Pendapatan Daerah terkait dengan bagaimana Implementasi perhitungan BPHTB terutang yang seharusnya diterapkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bagi Masyarakat : memberikan manfaat berupa edukasi serta pemahaman khususnya mengenai perlindungan hukum wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan Daerah dalam pemungutan BPHTB.

D. Orisinalitas Penelitian

Keaslian penelitian ini mencakup penjelasan sistematis tentang hasil-hasil karya ilmiah yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, meskipun dengan objek yang berbeda. Berdasarkan pencarian yang dilakukan oleh penulis melalui internet, diketahui bahwa telah ada pembahasan mengenai pengawasan terhadap

bank. dan penulis mengangkat dua tesis dan dua jurnal dalam keaslian penelitian ini. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

1.

Nama Penulis	Karmani	
Judul Tulisan	PENETAPAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN BOYOLALI	
Kategori	Tesis	
Tahun	2021	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Berdasarkan fakta di Kabupaten Boyolali penarikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011. Contohnya jika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan itu pihak DPPKAD menetapkan BPHTB tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali yaitu sebesar 5% dari harga transaksi atau Nilai Jual	Proses verifikasi data pendaftaran pajak BPHTB berbasis <i>Self Assesment System</i> yang dimana wajib pajak sendiri yang menetapkan harga nilai transaksi yang telah disepakati oleh wajib pajak, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros khususnya Bidang Penetapan Nilai tanah dan bangunan terdapat kasus yang menjadi masalah karena nilai transaksi tanah dan bangunannya tidak sesuai dengan nilai pasar wajar yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah sehingga tentu saja

	Objek Pajak (NJOP)	seharusnya ada perlindungan hukum khusus terkait dengan masalah tersebut.
Teori pendukung	Teori Keadilan	Teori Perlindungan Hukum
Metode penelitian	Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi dan studi pustaka atau dokumen	Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Perundang-undangan. Pendekatan sosio-legal
Pendekatan (normatif)	Yuridis Sosiologis	Empiris
Populasi & Sampel (opsional)	-Notaris di Kabupaten Boyolali -Aparatur Pelaksana dan Pemeriksa Pajak Daerah DPPKAD Kabupaten Boyolali	Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros
Hasil & Pembahasan	Pada proses pemungutannya masih terdapat beberapa hambatan, yaitu pengetahuan wajib pajak mengenai informasi dan sosialisasi peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang kurang, serta jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) dari Kantor Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Aset Daerah Kabupaten Boyolali yang sedikit, padahal luas dan jumlah peralihan tanah dan bangunan di Kabupaten	

	Boyolali tinggi, sehingga mengganggu kinerja dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional dalam hal pendaftaran tanah.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		Tesis ini membahas secara khusus mengenai implementasi perhitungan BPHTB pada kantor Badan Pendapatan Daerah dan perlindungan hukum seperti apa yang baik digunakan wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan Daerah dalam pemungutan BPHTB.

2.

Nama Penulis	Satria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, Margaretha Saragih	
Judul Tulisan	PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH	
Kategori	Jurnal	
Tahun	2019	
Perguruan Tinggi	UNIVERSITAS PRIMA INDONESIA	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh	Proses verifikasi data pendaftaran pajak BPHTB berbasis <i>Self Assesment System</i> yang dimana wajib

	ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami lebih dalam pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan juga harus memahami aturan hukum yang berlaku.	pajak sendiri yang menetapkan harga nilai transaksi yang telah disepakati oleh wajib pajak, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros khususnya Bidang Penetapan Nilai tanah dan bangunan terdapat kasus yang menjadi masalah karena nilai transaksi tanah dan bangunannya tidak sesuai dengan nilai pasar wajar yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah sehingga tentu saja seharusnya ada perlindungan hukum khusus terkait dengan masalah tersebut.
Teori pendukung	-	Teori Perlindungan Hukum
Metode penelitian	Pengumpulan data primer dan sekunder serta bukti-bukti pendukung yang telah ada baik yang diperoleh dari lapangan maupun dari sumber kepustakaan.	Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Perundang-undangan. Pendekatan sosio-legal

Pendekatan (normatif)	Normatif	Empiris
Populasi & Sampel (opsional)	-	Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros
Hasil & Pembahasan	Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang wajib dibayarkan kepada pemerintah untuk setiap pembelian/pemindahan hak atas tanah dan bangunan, dimana besaran nilai pajak yang wajib disetorkan sudah diatur oleh Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah. Sanksi hukum yang tidak menyetor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		Tesis ini membahas secara khusus mengenai implementasi perhitungan BPHTB pada kantor Badan Pendapatan Daerah dan perlindungan hukum seperti apa yang baik digunakan wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan Daerah dalam pemungutan BPHTB.

E. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah teori yang kajiannya lebih berpusat pada perlindungan hukum yang disediakan untuk masyarakat, yakni masyarakat yang berada dalam posisi lemah, baik secara aspek yuridis dan ekonomis. Perlindungan hukum merupakan istilah yang berasal dari bahasa Inggris, disebut dengan *legal protection theory*, selain itu dalam bahasa Belanda yaitu *theorie van the wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman yakni *therie de rectliche schutz*.¹¹

Teori perlindungan hukum menurut para ahli memberikan perspektif yang lebih mendalam mengenai bagaimana hukum berfungsi untuk melindungi hak-hak individu-individu dalam masyarakat. terdapat beberapa para ahli yang memberikan pengertian terkait dengan perlindungan hukum.

Menurut Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat

¹¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 259

karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹²

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹³

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan

¹² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.53.

¹³ *Ibid*, Hlm.69.

hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar manusia.¹⁴

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.¹⁵

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari

¹⁴ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm 14

¹⁵ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung : Remaja Rusdakarya, 1993, Hlm.118.

bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif, dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.¹⁶

Kehadiran hukum dalam masyarakat diantaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain itu oleh hukum

¹⁶ Gramedia.com , “Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

diintegrasikan sedemikian rupa sehingga tubrukkan-tubrukan itu bisa ditekan sekecil-kecilnya.¹⁷

Menurut Jan M. Otto kepastian hukum mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipal menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Ctk kelima, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 93.

yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.¹⁸

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Dalam penulisan tesis ini menggunakan teori kepastian hukum karena selaras dengan sifat *self assessment* itu sendiri, dimana wajib pajak berhak memperoleh kepastian hukum atas nilai transaksi yang harus dibayarkan apakah penetapan nilai transaksi yang ditetapkan oleh wajib pajak sudah sesuai dengan ketentuan atau standar yang ditetapkan oleh Badan Keuangan

¹⁸ Layanan F.Hukum UNS, "Teori Kepastian Hukum".
<https://layanan.hukum.uns.ac.id>

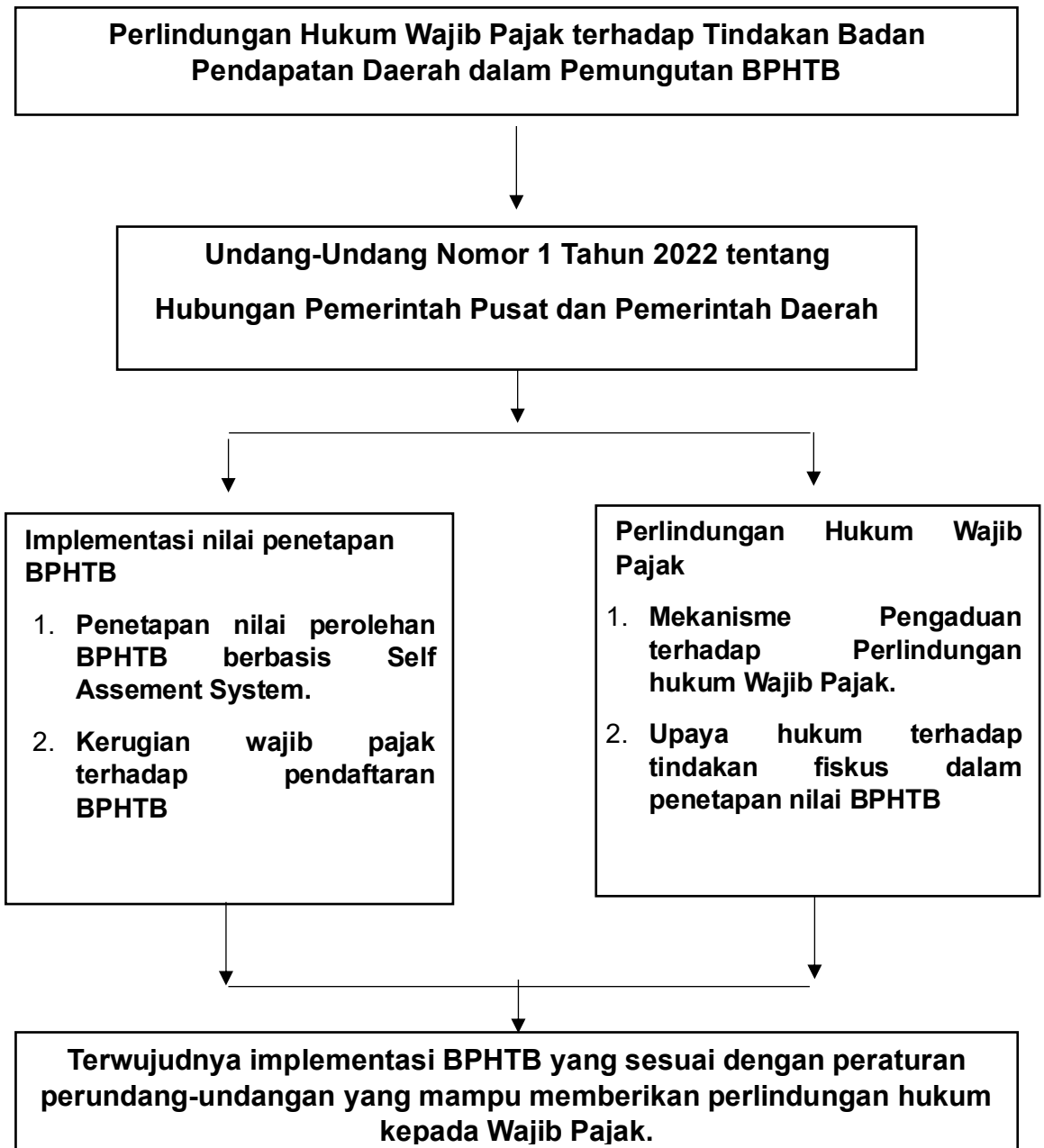
Daerah. Karena Badan Keuangan Daerah mempunyai indikator tersendiri untuk menetapkan nilai dari transaksi tersebut.

F. Kerangka Pikir

Penelitian ini akan mengkaji penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Wajib Pajak Terhadap Tindakan Badan Pendapatan Daerah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dalam penelitian ini berfokus pada dua variable yakni: Implementasi perhitungan BPHTB, dalam variable pertama mempunyai beberapa indikator yaitu (1) Analisis penetapan nilai perolehan BPHTB berbasis Self Assesment System., (2) Kerugian yang didapatkan oleh wajib pajak terhadap pendaftaran BPHTB.

Begitu pula pada variable kedua yakni Perlindungan Hukum Wajib Pajak, mempunyai indikator yakni (1) Mekanisme pengaduan terhadap perlindungan hukum wajib pajak, (2) Upaya hukum terhadap tindakan fiskus dalam penetapan nilai BPHTB. Dari kedua hubungan variable tersebut maka tujuan yang akan dicapai adalah Terwujudnya implementasi pendaftaran BPHTB yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak.

Bagan Kerangka Pikir



G. Metode Penelitian

1. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Tipe penelitian yang akan dilakukan yaitu penelitian empiris. Kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lainnya.¹⁹

Penelitian hukum ini berfungsi untuk melihat hukum secara fakta atau nyata dalam artian meneliti sebagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Penelitian hukum empiris bertujuan untuk meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat sehingga penelitian hukum empiris dapat dikenal sebagai penelitian hukum sosiologis.²⁰

Tipe penelitian empiris dilakukan dengan mengumpulkan data dengan cara meneliti data sekunder terhadap data primer lapangan kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait karena hukum

¹⁹ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, Hlm.2.

²⁰ Elisabeth Nurhairani Butarbutar, 2018, *Metode Penelitian Hukum (langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum)*, Bandung: Refika Aditama, Hlm.95.

yang pada kenyataannya dibuat dan ditetapkan oleh manusia yang hidup di masyarakat.²¹

2. Jenis dan Sumber Data

- **Populasi**

Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan pihak yang terkait dengan perlindungan hukum wajib pajak terhadap tindakan Badan Pendapatan daerah dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- **Sampel**

Penentuan sampel dilakukan dengan purposive sampling (sampel bertujuan), yaitu penerikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil sampel yang didasarkan pada tujuan tertentu. Sampel dalam penelitian ini adalah Pejabat Kantor Badan Pendapatan Daerah.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data meliputi :

²¹ Mukti Fajar Nurdewata, 2010, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Hlm.43.

- Wawancara dengan responden dan narasumber para pihak yakni: Pegawai Kantor Badan Pendapatan Daerah, Wajib Pajak, berupa tanya jawab langsung dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disiapkan sebelumnya.
- Dokumentasi yang bersumber dari data sekunder berupa data dokumentasi yang digunakan dalam memperoleh bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan perundang-undangan, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, situs internet dan makalah yang berkaitan dengan penelitian ini maupun dokumen-dokumen hukum lainnya.

4. Analisis Data

Data yang telah diperoleh melalui kegiatan penelitian dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan suatu masalah sesuai permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini. Penggunaan teknik analisis kualitatif mencakup semua data penelitian yang telah diperoleh dari teknik pengumpulan data (wawancara, kuesioner, dan pengamatan).

BAB II

IMPLEMENTASI PERHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA KANTOR BADAN PENDAPATAN DAERAH

A. Analisis Penetapan Nilai Perolehan BPHTB berbasis *Self Assesment System*

Pada proses transaksi jual beli atas tanah dan atau bangunan akan dikenakan dua pajak yaitu Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk pihak pembeli dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pihak penjual. Pada saat proses penandatanganan Akta Jual Beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan meminta para pihak untuk memperlihatkan bukti setoran pajak BPHTB dan PPh. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengatur bahwa dalam pemugutan BPHTB dihitung dan dibayarkan oleh wajib pajak sendiri. Hal ini sejalan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Maros nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 10²² :

²² Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

(1) Objek BPHTB merupakan perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

(2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

b. Pemindahan hak karena :

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Hibah wasiat;
5. Waris;
6. Pemasukan dalam Perseroan atau badan hukum lain;
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; atau
13. Hadiah.

c. pemberian hak baru karena:

1. kelanjutan pelepasan hak; atau
2. diluar pelepasan hak.

(3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. Hak pengelolaan.

(4) Dikecualikan dari objek BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan :

- a. Untuk kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
- b. Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan Pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Untuk badan atau perwakilan Lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan Lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan Negara;

- d. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas timbal balik;
 - e. Oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak tau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. Oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
 - g. Oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. Untuk Masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Kriteria pengecualian objek BPHTB bagi Masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf h yaitu untuk kepemilikan rumah pertama dengan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselaraskan dengan kebijakan pemberian kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat berpenghasilan rendah yang diatur oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan Pemerintah di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Selanjutnya dalam hal penetapan nilai transaksi jual beli BPHTB yang dipungut oleh daerah dan ditetapkan berdasarkan Self Assesment System atau dilakukan sendiri oleh wajib pajak di

atur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Maros pada Pasal 2 sebagai berikut :

Jenis Pajak yang dipungut oleh Daerah terdiri atas :

- a. PBB-P2;
- b. BPHTB;
- c. PBJT;
- d. Pajak Reklame;
- e. PAT;
- f. Pajak MBLB;
- g. Pajak Sarang Burung Walet;
- h. Opsen PKB; dan
- i. Opsen BBNKB.

Selanjutnya pada Pasal 3 diatur bahwa :

(1) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati terdiri atas :

- a. PBB-P2;
- b. Pajak Reklame;
- c. PAT;
- d. Opsen PKB; dan
- e. Opsen BBNKB.

- (2) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak terdiri atas :
- a. BPHTB;
 - b. PBJT;
 - c. Pajak MBLB; dan
 - d. Pajak Sarang Burung Walet.
- (3) Dokumen yang digunakan sebagai dasar pemungutan jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain adalah surat ketetapan pajak daerah dan surat pemberitahuan pajak terutang.
- (4) Dokumen yang digunakan sebagai dasar pemungutan jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain Adalah surat pemberitahuan pajak daerah.
- (5) Dokumen surat pemberitahuan pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib diisi dengan benar dan lengkap serta disampaikan oleh Wajib Pajak kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Dengan demikian BPHTB dalam proses peralihan sesuai dengan peraturan diatas menjadi pondasi dalam implementasi penetapan nilai perolehan Hak atas Tanah yang kemudian menjadi penting bagi Fiskus untuk dapat diterapkan dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat BPHTB.

Ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, di antaranya :

1. Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani :

“Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintah”.²³

2. Menurut Prof. Dr. M. J. H. Smeets

“Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi, yang dapat ditujukan dalam hal yang individual, maksudnya adalah pembiayaan pengeluaran pemerintah”.²⁴

3. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, SH

²³ Chaidir Ali, *Op.Cit*, Hlm. 19.

²⁴ *Ibid*, Hlm. 19-20.

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbul (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.²⁵

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu :²⁶

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai “*public investment*”.

²⁵ Rochmat Soemitro, 1990, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Bandung: Eresco, Hlm. 5.

²⁶ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Op. cit*, Hlm. 21

5. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan budgeter, yaitu mengatur.

Menurut Undang-undang Perpajakan Nasional, pengertian pajak merupakan iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan²⁷. Kewajiban perpajakan pada hakekatnya merupakan kewajiban kenegaraan bagi masyarakat dalam kerangka pemikiran tentang keikutsertaan atau peran serta rakyat dalam pembiayaan negara maupun pembangunan nasional. Hal ini sangat penting untuk diupayakan agar lebih didasarkan pada kesadaran dan kepatuhan masyarakat yang timbul dan dirasakan oleh Wajib Pajak. Kewajiban perpajakan timbul karena perbuatan hukum/peristiwa hukum.

Sebelum di amandemen, Pasal 23 ayat (2) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa segala pajak untuk keperluan Negara harus berdasarkan Undang Undang. Ketentuan ini mengandung asas legalitas yang meletakkan

²⁷ Setia Negara, Tunggul Anshari, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, Hal. 8

kewenangan pada Negara untuk memungut pajak kalau Negara membutuhkannya, tetapi dengan syarat harus berdasarkan Undang-Undang. Pada saat UUD 1945 telah di amandemen, ternyata ketentuan mengenai pajak mengalami perubahan yang sangat mendasar. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 23A UUD 1945, yang menyatakan bahwa Pajak dan Pungutan yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang. Pasal 23A UUD 1945 tetap melanjutkan asas legalitas yang awalnya dari Pasal 23 ayat (2) UUD 1945, sekalipun demikian tetap ada perubahan yang mendasar karena bukan hanya pajak melainkan pungutan yang bersifat memaksa harus diatur juga dengan undang-undang.²⁸

Aturan Hukum yang mengatur tentang BPHTB ini dimulai dari Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997, kemudian diubah menjadi Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB. Pengaturan selanjutnya diatur juga dalam Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan dikeluarkannya Undang-Undang Baru yaitu Undang Undang Nomor

²⁸ Muhammad Djafar Saidi, 2007, *Pembaharuan Hukum Pajak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm 7.

1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. 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. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²⁹

Menurut Erly Suandy BPHTB mempunyai 3 pengertian, yaitu :³⁰

1. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan/bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan orang pribadi atau badan hukum.

²⁹ Eka Susanti, 2020, *Problematika Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Padang*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol.5 No 2, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Putri Maharaja Payakumbuh, hlm 334.

³⁰ Erly Suandy, 2002, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, Hlm. 60

3. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960.

BPHTB yang merupakan pajak yang dikenakan secara insidental, artinya utang pajak timbul dengan sendirinya ketika dipenuhinya *tatbestand* (keadaan, peristiwa dan keadaan) tanpa menunggu adanya surat ketetapan pajak dari fiskus. Untuk menguji kepatuhan para wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya sehingga diperlukan pengawasan dari pihak pemerintah daerah dalam bentuk pemeriksaan.³¹

Pemungutan pajak BPHTB setelah diundangkannya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan kemudian diundangkan. Undang Undang Baru yang mencabut Undang Undang PDRD yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, membawa perubahan yang sangat signifikan, yaitu mengubah status pemungutan BPHTB yang awalnya merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintahan daerah Kabupaten atau Kota.

³¹ Marihot, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers, Hlm 170.

Menyatakan bahwa BPHTB dipungut secara *Self Assessment System*.

Semua wajib pajak diharapkan patuh terhadap wajib peraturan perundang-undangan, akan tetapi karena di Indonesia menggunakan *Self Assessment System*, masih banyak terjadinya ketidaksesuaian dan penyimpangan dalam praktek, apakah hal tersebut disengaja ataupun tidak disengaja oleh wajib pajak. Penerapan *Self Assessment System* yang menuntut keikutsertaan aktif wajib pajak dalam menyelenggarakan perpajakannya membutuhkan kepatuhan wajib pajak yang tinggi. Jika semua wajib pajak memiliki kepatuhan tinggi, maka penerimaan pajak akan optimal dan efeknya pada penerimaan negara juga semakin besar. Namun, dalam kenyataan belum semua potensi pajak yang ada dapat digali. Sebab masih banyak wajib pajak yang belum memiliki kesadaran akan pentingnya pemenuhan kewajiban perpajakan baik bagi negara maupun bagi mereka sendiri sebagai warga negara yang baik.³²

³² Fika Agusti, Asri, 2008, *Pengaruh Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Badan Terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak Yang Dimoderasi Oleh Pemeriksaan Pajak Pada KPP Pratama*. Jurnal Pada Simposium Akuntansi Nasional Vol.12.

Menurut Noor Sharoja Sapiel dan Jeyapalan Kasipillai, yang melakukan penelitian di Malaysia, tujuan dari diperkenalkannya *Self Assesment System* adalah untuk meningkatkan tingkat penerimaan, meminimalkan biaya pemungutan pajak dan mendorong kepatuhan yang bersifat sukarela.³³ *Self Assessment System* adalah tanggung jawab dari wajib pajak dan bukan otoritas fiskus untuk menghitung kewajiban pajak yang relevan dan untuk memastikan bahwa persyaratan mengenai pembayaran dan sebagainya terpenuhi.

Sistem cara pemungutan pajak BPHTB tersebut mencerminkan pemungutan secara *self assessment system*. *Self assessment system* adalah sistem pemungutan pajak yaitu wajib pajak menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan undang-undang perpajakan. Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakan pada aktivitas masyarakat itu sendiri yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk :

1. Menghitung sendiri pajak yang terutang;
2. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang;

³³ Sapiel, Noor Sharoja, Jeyapalan Kasipillai, 2013, *Impacts Of The Self-Assessment System For Corporate Tacpayers*, American Journal of Economics. Vol.3.(2). Hlm 75-81

3. Membayar sendiri pajak yang harus dibayar;
4. Melaporkan sendiri pajak yang terutang;
5. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Sistem *Self Assessment* memberikan kepercayaan yang lebih besar kepada anggota masyarakat untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya, memberikan jaminan hukum dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak sehingga diharapkan dapat lebih merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan dalam masyarakat. Sistem *Self Assessment* diharapkan dalam diri Wajib Pajak dapat tumbuh adanya:³⁴

1. *Tax Consciousness* (kesadaran dan kepatuhan);
2. Kejujuran;
3. *Tax Mindedness* (hasrat untuk membayar); *Tax Discipline* yaitu disiplin Wajib Pajak terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan pajak sehingga pada waktunya Wajib Pajak dengan sendirinya memenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan undang-

³⁴ Hendra Carmana, 2020, "*Sistem Self Assesment Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Yang Berbasis Estimasi Di Kota Bandung Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum*", Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum, Vol 18 No 2, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Bandung, Hlm 168-169.

undang kepadanya seperti memasukkan SPT pada waktunya, membayar pajak tanpa diperingatkan.

Rumus dalam menghitung tarif BPHTB adalah *Tarif Pajak* $5\% \times \text{Dasar Pengenaan Pajak (NPOP - NPOPTKP)}$. Besarnya NPOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun berdasarkan Pasal 87 ayat (4) UU PDRD No. 28/2009 ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Akan tetapi, apabila perolehan hak berasal dari waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah, termasuk istri, maka NPOPTKP ditetapkan paling rendah senilai Rp. 300.000.000. Besaran pokok pajak BPHTB yang terutang dihitung dengan mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurangan NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB.

Dalam Peraturan terbaru Undang-Undang nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah telah dilakukan perubahan dalam Pasal 46 Ayat 5 :

‘Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan

puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB”.

Sebelumnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Perubahan ini memberikan keringanan jumlah Pajak BPHTB yang akan dibayar oleh wajib pajak.

Dalam hal analisis terkait dengan penetapan nilai BPHTB berdasarkan *Self Assesment System* bagaimana cara Fiskus dan wajib pajak dalam menjalankan proses BPHTB dengan mematuhi peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan demikian seharusnya Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Fiskus dalam menjalankan tugas dan wewenangnya tidak akan terjadi Tindakan yang dapat merugikan wajib pajak sehingga Wajib Pajak dapat memenuhi kewajibannya dalam perpajakan yang telah sesuai dengan aturan berdasarkan *Self Assesment System* dalam menetapkan nilai transaksi yang tidak melanggar aturan dibawah NJOP PBB sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

I. Penetapan Nilai Transaksi

BPHTB dihitung berdasarkan nilai transaksi atau nilai pasar dari tanah dan bangunan yang bersangkutan tergantung pada jenis perolehan yang dilakukan oleh wajib pajak. Hal ini

diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 12 :

(1) Dasar pengenaan BPHTB merupakan nilai perolehan objek pajak

(2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) ditetapkan sebagai berikut :

- a. Harga transaksi untuk jual beli;
- b. Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam Perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah, dan;
- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam Lelang.

(3) Dalam hal ini perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan. dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yakni NJOP yang digunakan dalam

pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

- (4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurangan dasar pengenaan BPHTB sebagai pengurangan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak diwilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Dalam hal penetapan nilai perolehan berdasarkan Akta Jual Beli oleh wajib pajak berdasarkan nilai transaksi. Badan Keuangan Daerah Kabupaten maros memiliki fungsi sebagai pengawasan, verifikasi berkas permohonan, kelengkapan data,

hal ini diatur dalam Pasal 90 Peraturan Daerah Kabupaten Maros nomor 1 tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu :

- (1) Tata cara pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dan Pasal 89 diatur dengan peraturan Bupati.
- (2) Ketentuan umum dan tata cara pemungutan pajak dan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengaturan mengenai:
 - d. Pendaftaran dan pendataan;
 - e. Penetapan besaran Pajak dan Retribusi terutang;
 - f. Pembayaran dan penyetoran;
 - g. Pelaporan
 - h. Pengurangan, pembetulan, dan pembatalan ketetapan;
 - i. Pemeriksaan Pajak;
 - j. Penagihan Pajak dan Retribusi;
 - k. Keberatan;
 - l. Gugatan;
 - m. Penghapusan piutang Pajak dan Retribusi oleh Bupati;
dan
 - n. Pengaturan lain yang berkaitan dengan tata cara pemungutan Pajak dan Retribusi.

- (3) Pembayaran atau penyetoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui system pembayaran berbasis elektronik.
- (4) Dalam hal system pembayaran berbasis elektronik belum tersedia, pembayaran atau penyetoran Pajak dapat dilakukan melalui pembayaran tunai dalam pasar dapat ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan tim penilai dari Kantor Bapenda atau pihak ketiga yang berkompeten. Dalam hal ini jika harga transaksi lebih rendah dari nilai pasar, maka nilai yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan.

Dalam praktiknya dilapangan fiskus ikut aktif dalam penentuan penetapan nilai transaksi BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Maros. Hal ini terlihat dari wajib pajak sebelum melakukan pendaftaran berbagai tindakan yang dilakukan fiskus, yaitu melakukan penetapan nilai transaksi Jual Beli yang akan dibayarkan, melakukan intervensi terhadap nilai transaksi yang dibuat para pihak dengan dalih bahwa nilai transaksi yang ditetapkan oleh wajib pajak tidak sesuai atau lebih rendah dari nilai harga pasar dari objek tanah dan/atau bangunan, sehingga justru menunjukkan pelaksanaan pemungutan pajak dengan *Official Assessment System*.

Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB dalam proses Jual Beli inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai dengan perhitungan yang dilakukan oleh Fiskus, sehingga tidak sedikit wajib yang hanya bisa mengikuti nilai yang ditetapkan Fiskus agar proses pajak BPHTB bisa segera berjalan dan cepat selesai namun tidak sedikit juga yang tidak bisa melanjutkan karena biaya yang ditetapkan fiskus lebih besar dari yang telah dibayarkan sehingga harus menunggu hingga ada biaya tambahan yang bisa dibayarkan sesuai dengan penetapan fiskus.

Jika mengacu pada pasal 12 Ayat 3 Peraturan Daerah Kabupaten Maros tahun 2024 jelas telah diatur bahwa jika Nilai transaksi lebih rendah dari NJOP maka yang menjadi dasar pengenaan BPHTB yang digunakan Adalah NJOP artinya jika nilai transaksinya berada diatas NJOP tidak ada dasar hukum Fiskus untuk melakukan intervensi terhadap nilai transaksi yang ditetapkan oleh wajib pajak.

Dengan demikian hal tersebut diatas dapat merugikan wajib pajak karena intervensi terhadap penetapan nilai BPHTB yang dilakukan oleh fiskus telah melanggar aturan karena penetapan nilai Perolehan Jual Beli berdasarkan nilai transaksi

fiskus sebagai pengawasan dan pelaksana tugas dalam proses validasi BPHTB tidak dapat melakukan intervensi tanpa ada dasar aturan.

Langkah yang bisa dilakukan oleh fiskus Adalah mengeluarkan Surat Ketetapan Kurang Bayar Pajak Daerah resmi yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Daerah untuk wajib pajak agar ada tindak lanjut yang dapat dilakukan oleh wajib pajak berupa melakukan pembayaran sesuai dengan SKKBPD atau melakukan Keberatan dengan mengajukan Surat Kepada Bupati sehingga dapat di tetapkan nilai perolehannya berdasarkan aturan yang berlaku. Namun fakta dilapangan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Maros belum pernah melakukan hal tersebut.

II. Penghitungan BPHTB

Setelah nilai transaksi atau nilai pasar ditetapkan, BPHTB dihitung berdasarkan tarif yang berlaku di daerah tersebut. Besaran BPHTB umumnya dihitung dengan rumus: $\text{Nilai Transaksi/Nilai Jual Objek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Objek pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)}$ yang berlaku hanya 1 kali transaksi $\times \text{Tarif BPHTB} = \text{Nilai BPHTB}$ yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Di Indonesia tarif BPHTB umumnya berkisar antara 5% hingga 10% dari nilai yang dikenakan pajak setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

(NPOPTKP) yang besarnya ditetapkan setiap tahunnya oleh pemerintah daerah.

Kabupaten Maros dalam hal perhitungan BPHTB dilakukan dengan rumus nilai transaksi/nilai jual beli – Rp. 80.000.000 (NPOPTKP) = nilai BPHTB kemudian $\times 5\%$ = Biaya yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Sebagai contoh Nilai Transaksi Rp. 100.000.000 – Rp. 80.000.000 = Rp. 20.000.000 $\times 5\%$ = Rp. 1.000.000 , jadi nilai yang harus dibayarkan oleh wajib pajak Adalah sebesar Rp. 1.000.000 yang dibuktikan dengan surat setoran yang dikeluarkan oleh Bank yang ditunjuk oleh Badan Keuangan Daerah.

III. Pembayaran BPHTB

Jika berkas SSPD sudah lengkap petugas pelayanan pendaftaran menyerahkan berkas SSPD BPHTB ke Kasubid Pendataan, Penilaian dan Penetapan pada Bidang Pengelolaan PBB dan BPHTB. Kasubid Pendataan, Penilaian dan Penetapan atau petugas penilai, berkas SSPD BPHTB untuk dilakukan penelitian, penilaian dan penetapan atas BPHTB yang diajukan wajib pajak untuk dilakukan penilaian, Setelah dilakukan penelitian, penilaian, dan penetapan oleh Petugas Penilai, berkas SSPD BPHTB di serahkan kepada Kepala Bidang Pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB dan atau Kepala Badan Pendapatan Daerah

Kabupaten Maros untuk diminta persetujuan dan atau pengesahan yang dilakukan oleh petugas penilai. Setelah disetujui oleh Kepala Bidang dan atau Kepala Badan, berkas SSPD BPHTB dikembalikan ke petugas pelayanan pendaftaran. Petugas pelayanan menyerahkan berkas SSPD BPHTB yang sudah disetujui kepada wajib pajak untuk melakukan pembayaran.

Setelah perhitungan BPHTB selesai, wajib pajak harus membayar BPHTB sesuai dengan jumlah yang telah ditetapkan. Pembayaran BPHTB biasanya dilakukan melalui bank atau lembaga keuangan yang ditunjuk oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah.

Dari proses perhitungan BPHTB diatas Badan Pendapatan Daerah masih menerapkan *Official Assesment System* yang dimana Pemerintah daerah yang menentukan nilai transaksi yang dilakukan oleh wajib pajak yang akan membayarkan BPHTB.

Pada dasarnya jika Badan Pendapatan Daerah menjalankan proses BPHTB berdasarkan *Self Assesment System* dalam Proses pendaftaran BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak setelah menghitung dan memperhitungkan nilai pajak BPHTB maka berkas tersebut terlebih dahulu dibayarkan sesuai

dengan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak. Setelah pembayaran selesai kemudian Wajib Pajak menyerahkan berkas BPHTB tersebut kepada Badan Pendapatan Daerah untuk di daftarkan dan di validasi sesuai dengan tugas dari Badan Pendapatan Daerah. Hal tersebut dilakukan agar terhindar dari adanya Intervensi terhadap nilai yang telah ditetapkan berdasarkan *Self Assesment System*. Sehingga meskipun terjadi perubahan atau ada hal yang tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Fiskus maka Badan Pendapatan Daerah Wajib mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) dengan alasan-alasan yang tercantum dalam Surat tersebut. Karena selama ini jika ada intervensi terhadap nilai yang ditetapkan oleh Wajib Pajak tidak Fiskus tidak mengeluarkan SKPKB.

Dengan demikian jika hal tersebut diatas dilakukan tidak akan ada lagi Intervensi yang tidak berdasar yang dapat dilakukan oleh Fiskus dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah dalam hal Penetapan Nilai BPHTB.

IV. Penerbitan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)

Berkas SSPD BPHTB wajib pajak yang sudah di bayar di tandatangani oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah atau Pejabat yang berwenang dan menyerahkan bukti setor dari Bank

yang di setuju. Berkas SSPD yang sudah ditandatangani di serahkan kepada wajib pajak

Setelah pembayaran dilakukan wajib pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang menjadi bukti bahwa BPHTB telah dilunasi. SSPD ini penting sebagai dasar untuk melanjutkan proses administratif lain, seperti pengurusan sertifikat hak atas tanah dan bangunan.

Pada saat ini untuk meningkatkan efektivitas dalam pelayanan pajak tiap-tiap daerah telah menerapkan sistem pengurusan BPHTB secara online atau yang biasa disebut e-BPHTB. Terkhusus di Kabupaten Maros sendiri bisa diakses ke situs

<http://pbbmaros.com:10044/?modul=pendaftaran>

Sumber : <http://pbbmaros.com:10044/?modul=pendaftaran>

berikut tata cara pendaftaran yang dilakukan secara online:

1. Pendaftaran dilakukan dengan cara pengimputan data dimulai dari Nomor Objek Pajak, Jenis Transaksi, Nama PPAT yang dipercayakan untuk menyelesaikan pendaftaran BPHTB, data penjual, data pembeli, nilai transaksi, dan terakhir peng upload an data scan yang terdiri dari Pernyataan Keaslian Dokumen dan Pernyataan Nilai Transaksi, KTP Penjual dan Pembeli, Sertipikat, PBB, Foto Lokasi, Titik Koordinat lokasi dan NPWP.
2. Setelah pengunduhan berkas selesai maka muncul status pembayaran, kemudian di print lalu diserahkan ke pihak Bank untuk dibayarkan.
3. Setelah pembayaran selesai semua berkas data fisik yang di upload diserahkan kepada Frontdesk untuk diteliti terkait dengan kelengkapan berkas.
4. Kemudian berkas fisik tersebut diserahkan ke bidang Penelitian dan Penetapan harga transaksi.
5. Selanjutnya berkas tersebut di serahkan kepada kepala bidang BPHTB.
6. Setelah itu berkas diserahkan ke Kepala Badan Pendapatan Daerah untuk dilakukan pengesahan berkas secara online
7. Berkas yang telah pengesahan di print menjadi bentuk SSPD yang ditanda tangan oleh masing-masing kepala bidang mulai

dari Bidang Penetapan, Kepala Bidang BPHTB dan Terakhir Kepala Badan Keuangan Daerah.

Dari kedua cara pembayaran BPHTB diatas baik cara konvensional maupun secara online tentu saja masih menyisakan beberapa pertanyaan dalam pelaksanaan *Self Assessment System* tersebut, salah satunya apabila nilai transaksi yang telah wajib pajak tetapkan tidak sesuai dengan nilai transaksi wajar Badan Pendapatan Daerah apakah bisa mengajukan keberatan ataukah harus mengikuti nilai transaksi wajar Badan Pendapatan Daerah.

Wajib pajak yang merasa keberatan dengan pembayaran BPHTB bisa datang ke pelayanan Pajak Daerah dengan membawa persyaratan keberatan. Bagi wajib pajak saat ingin mengajukan keberatan haruslah menyiapkan persyaratan administrasi sebagai berikut:

1. Surat permohonan keberatan pajak;
2. Bukti pendukung yaitu foto dan koordinat objek pajak yang ditransaksikan;
3. Fotocopy sertifikat;
4. Fotocopy SPPT PBB
5. Fotocopy surat keterangan waris (untuk waris);
6. Fotocopy KTP;
7. FotoCopy bukti lunas PBB.

Setelah menyerahkan surat keberatan beserta seluruh dokumen pendukung maka prosedur dalam bapenda dalam pengajuan keberatan adalah sebagai berikut:

1. Menerima surat permohonan keberatan dari wajib pajak;
2. Meneliti kelengkapan berkas permohonan keberatan dari wajib pajak, bila perlu dilakukan pemeriksaan.
3. Membuat laporan hasil penelitian;
4. Melaporkan hasil penelitian kepada Bapenda untuk diteliti dan dipertimbangkan apakah permohonan keberatan diterima atau ditolak;
5. Menyampaikan berkas keberatan dan pertimbangan Kepala Bapenda kepada Bupati untuk membuat keputusan penerimaan atau penolakan terhadap keberatan yang diajukan oleh wajib pajak;
6. Pembuatan surat keputusan yang ditandatangani Bupati atau pejabat yang ditunjuk, berupa menerima seluruhnya, sebagian, menolak atau menambah pajak terhutang;
7. Diterbitkan Surat Keputusan Keberatan diterima dan dikirim ke wajib pajak, dan wajib pajak melakukan pembayaran pajak sesuai ketentuan yang dikabulkan;
8. Apabila wajib pajak tidak menerima hasil keputusan keberatan dapat melakukan banding.

Dalam hal wajib pajak menentukan nilai transaksi yang menurut Badan Keuangan Daerah nilai tersebut dibawah nilai kewajaran maka petugas Badan Keuangan Daerah bisa melakukan verifikasi lanjutan nilai jual yang dilaporkan jauh dari kewajaran. Sehingga, hal itu terindikasi laporan palsu saat pengurusan BPHTB. Karena ketika ada pengurusan, ternyata nilainya mencurigakan maka tentu saja akan dilakukan verifikasi. Sehingga yang ditetapkan nanti adalah nilai yang wajar. Karena pada prinsipnya, wajib pajak akan melaporkan kepengurusan BPHTB. Nantinya, Bapenda akan menerima pemberkasan yang didalamnya terdapat informasi nilai jual transaksi penjualan tanah dan bangunan tersebut. Nilai tersebutlah yang nantinya akan diverifikasi, melihat riwayat transaksi di sekitar lahan, lokasi, serta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di wilayah tersebut, melalui hal itu akan terlihat apakah wajar yang dilaporkan dengan hal yang terjadi dilapangan.

Namun menurut penulis, jika harus melakukan verifikasi lapangan, maka petugas yang diturunkan haruslah yang memiliki kompetensi, kapasitas dan otoritas dalam menetapkan nilai pasar atau proses penaksiran tersebut. Penetapan itu seharusnya bisa melalui pejabat berwenang atau orang dengan lisensi khusus, sehingga data yang dikeluarkan terverifikasi dan bisa dipercaya.

Walaupun demikian, wajib pajak yang merasa yakin dengan nilai jual transaksi dan bersikeras menggunakan nilai tersebut bisa saja tetap dilakukan, akan tetapi nantinya wajib pajak akan diminta membuat surat pernyataan, bahwa penetapan dilakukan dengan harga transaksi yang sebenarnya. Surat pernyataan dari wajib pajak ini akan menjadi acuan dan pegangan bagi Badan Keuangan Daerah setempat, jika di kemudian hari ketika dilakukan pemeriksaan, baik dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) ataupun Inspektorat, yang menyatakan jika objek pajak tersebut dinilai membayar BPHTB di bawah nilai kewajiban, maka akan dilakukan pemberitahuan melakukan kekurangan pembayaran. Begitupun sebaliknya apabila dinilai ternyata kelebihan pembayaran maka Badan Keuangan Daerah yang akan melakukan pengembalian. Walaupun demikian dalam hal pemeriksaan yang dilakukan benar dibawah dari nilai pasar wajar tetap tidak bisa dilakukan Intervensi atau perubahan karena yang menjadi dasar terhadap penetapan nilai Adalah NJOP PBB yang dibuat oleh Badan Keuangan Daerah pada tahun dilakukannya transaksi. Maka jika Badan Keuangan Daerah ingin menetapkan nilai pasar wajar setelah melakukan pemeriksaan maka harus dilakukan pada tahun berikutnya. Artinya tetap Badan Keuangan Daerah tidak dapat melakukan perubahan nilai ditahun pembayaran BPHTB Wajib Pajak.

Hasil wawancara kepada beberapa Wajib Pajak dan Staf Notaris yang datang ke Kantor Badan Pendapatan Daerah dalam hal :

1. Kemudahan Akses Layanan.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros dalam pelaksanaan Pendaftaran BPHTB menggunakan System Online dengan Website <http://pbbmaros.com:10044/> secara garis besar Para Wajib Pajak sudah dengan mudah mengakses dan melakukan pendaftaran meskipun tetap dibantu oleh pihak Fiskus. Tidak adanya Komputer Khusus Wajib Pajak mempengaruhi Kemudahan Wajib Pajak dalam meelakukan pendaftaran BPHTB secara online jadi Sarana dan Prasarana dalam Pendaftaran BPHTB online sebaiknya harus disediakan demi membantu Wajib Pajak dalam melakukan pendaftaran BPHTB. Selain daripada itu pada penelitian dilapangan kebanyakan proses BPHTB dikuasakan dan didaftarkan oleh Staf Notaris sehingga dalam pelaksanaan BPHTB berdasarkan *Self Assesment System* tentu tidak berjalan sebagaimana mestinya.

2. Proses Pelayanan

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros terkait masalah waktu pelayanan untuk pendaftaran sampai pada berkas selesai menurut beberapa Wajib Pajak ada yang berkasnya

selesai dalam waktu 2 hari namun ada juga berkas yang diajukan oleh Wajib Pajak yang selesai selama 7 hari. Dalam hasil penelitian di lapangan hal ini biasanya terjadi ketika banyak Wajib Pajak dan Staf Notaris yang melakukan Pendaftaran BPHTB.

3. Penetapan Pajak

Wajib Pajak setelah melakukan pendaftaran BPHTB secara online kemudian melakukan pembayaran pada Bank yang telah disediakan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros berkas tersebut kemudian disetor oleh Wajib Pajak untuk dilakukan Validasi terhadap BPHTB yang didaftarkan. Berkas tersebut diteliti oleh *Frondesk* yang bertugas untuk memverifikasi data dari wajib pajak serta kelengkapan berkas, jika telah sesuai maka berkas tersebut masuk pada bagian Penetapan Nilai. Pada Tahap ini ada beberapa Wajib Pajak yang berkasnya harus dikembalikan. Setelah Wajib Pajak menghadap kepada Fiskus disini biasanya terjadi Intervensi terhadap nilai yang ditetapkan oleh Wajib Pajak yang tidak sesuai atau terlalu rendah dengan asumsi bahwa harga transaksi yang diajukan oleh Wajib Pajak tidak sesuai harga pasar wajar di wilayah Objek BPHTB. Sehingga Wajib Pajak hanya memiliki dua pilihan apakah mengikuti Fiskus atau mendiadakan Validasi BPHTB yang

telah didaftarkan. Beberapa dari Wajib Pajak ada yang mengikuti tapi tidak sedikit juga hanya mendiamkan dan tidak tahu apa yang harus dilakukan karena pada Kantor Badan Pendapatan Daerah kabupaten Maros tidak ada loket Pengaduan baik berupa petugas ataupun kotak pengaduan yang bisa dimanfaatkan oleh Wajib Pajak.

Dengan demikian masih banyak yang perlu dibenahi baik dari sarana dan prasarana, pelayanan yang Profesional dan bertanggungjawab serta pemahaman terkait Peraturan Perundang-undangan dalam hal pelaksanaan Implementasi BPHTB berbasis *Self Assesment System* karena tata cara pemungutan pajak dengan menggunakan *Self Assessment System* berhasil dengan baik jika masyarakat mempunyai pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi, dimana ciri-ciri *Sistem Self Assessment* adalah kepastian hukum, sederhana perhitungannya, mudah pelaksanaannya, lebih adil dan merata dan perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak.

B. Kerugian Yang Didapatkan oleh Wajib Pajak Terhadap Penetapan BPHTB

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini menjadi bagian penting dalam regulasi transaksi properti di Indonesia, terutama dalam

konteks pembelian, penjualan, dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendapatan bagi pemerintah daerah, tetapi juga berperan dalam mengatur pasar properti dan mendorong pemerataan pembangunan. Pendaftaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh wajib pajak dalam proses perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Perolehan hak tersebut bisa berasal dari berbagai sumber seperti jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, pemisahan hak, atau perbuatan hukum lainnya yang mengakibatkan peralihan hak. BPHTB wajib dibayarkan oleh pihak yang memperoleh hak tersebut, baik individu maupun badan hukum.³⁵ Membayar BPHTB bukan hanya kewajiban hukum, tetapi juga bentuk tanggung jawab sosial dan ekonomi yang memberikan manfaat jangka panjang bagi wajib pajak sendiri maupun masyarakat luas. Dengan memastikan pembayaran BPHTB dilakukan tepat waktu dan sesuai prosedur, wajib pajak dapat menikmati kepemilikan

³⁵ Arthadana, M.W., 2021. *Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), Vol. 7(2), hlm.993-1010.

properti yang sah, terhindar dari masalah hukum, serta turut berkontribusi dalam pembangunan daerah.

Pentingnya membayar BPHTB tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dampak hukum, sosial, dan ekonomi yang signifikan. Berikut adalah beberapa alasan utama mengapa membayar BPHTB sangat penting bagi wajib pajak:

1. Menjamin Legalitas Hak Kepemilikan

Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat mutlak dalam proses balik nama sertifikat kepemilikan di Kantor Pertanahan (BPN). Tanpa bukti pembayaran BPHTB, pemilik baru tidak bisa mendapatkan pengakuan hukum atas hak kepemilikan tanah atau bangunan yang diperoleh. Ini berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan di masa depan. Sengketa ini bisa melibatkan banyak pihak, baik keluarga maupun pihak ketiga, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum.

2. Mencegah Denda dan Sanksi Hukum

Wajib pajak yang menunda atau mengabaikan pembayaran BPHTB akan dikenakan denda sebesar 2% per bulan dari nilai pajak terutang, dengan batas maksimal denda hingga 48%. Selain itu, jika ditemukan unsur penghindaran pajak, wajib pajak dapat dikenakan sanksi hukum yang lebih berat.

Ini bisa berupa sanksi administratif atau bahkan pidana pajak jika terbukti adanya kesengajaan dalam penghindaran kewajiban. Dengan membayar tepat waktu, wajib pajak terhindar dari beban finansial tambahan serta risiko hukum.

3. Mendukung Pembangunan Daerah

BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan. Ini mencakup perbaikan infrastruktur jalan, pembangunan fasilitas kesehatan, peningkatan kualitas pendidikan, serta penyediaan fasilitas umum lainnya yang bermanfaat langsung bagi masyarakat. Semakin banyak wajib pajak yang membayar BPHTB, semakin besar pula dana yang bisa digunakan untuk membangun daerah menjadi lebih maju dan sejahtera.

4. Memudahkan Proses Jual Beli dan Pengalihan Hak

Tanah dan bangunan yang sudah dibayar BPHTB-nya memiliki status hukum yang jelas. Hal ini memudahkan proses jual beli atau pengalihan hak di kemudian hari. Properti dengan dokumen lengkap, termasuk bukti pembayaran BPHTB, lebih menarik bagi pembeli dan lebih mudah diurus secara administratif. Selain itu, properti dengan status hukum yang sah cenderung memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan lebih likuid di pasar properti.

5. Menghindari Sengketa dan Masalah Hukum di Masa Depan
Properti yang BPHTB-nya belum dibayarkan berisiko menimbulkan sengketa. Dalam kasus peralihan hak, ahli waris atau pihak lain bisa saja menggugat kepemilikan jika dokumen pajaknya tidak lengkap. Kasus seperti ini sering kali berakhir di pengadilan yang memakan waktu, biaya, serta energi emosional bagi pihak yang terlibat. Membayar BPHTB sejak awal memastikan hak atas properti lebih aman dan terlindungi dari berbagai risiko hukum di masa mendatang.
6. Menjadi Dasar Penilaian yang Jelas dalam Perhitungan Pajak Lain
Pembayaran BPHTB juga berkontribusi pada penyesuaian data objek pajak di daerah, yang akan mempengaruhi perhitungan pajak bumi dan bangunan (PBB) tahunan. Dengan membayar BPHTB secara transparan dan akurat, wajib pajak memastikan data propertinya tercatat dengan benar sehingga menghindari potensi masalah dalam pembayaran pajak berikutnya. Data yang akurat ini juga memudahkan pemerintah dalam melakukan pemetaan wilayah dan perencanaan pembangunan yang lebih tepat sasaran.
7. Memudahkan Pengajuan Kredit dan Investasi

Properti yang memiliki dokumen sah, termasuk bukti pembayaran BPHTB, lebih mudah dijadikan jaminan atau agunan untuk pengajuan kredit di bank. Ini sangat membantu bagi individu yang ingin mengajukan pinjaman untuk kebutuhan pribadi maupun bisnis. Selain itu, bagi pengusaha atau investor, legalitas properti sangat penting untuk mendukung pengembangan usaha atau proyek bisnis. Properti yang sah dan bersih dari masalah hukum cenderung lebih menarik bagi mitra bisnis dan calon investor.

Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor Per-13/PJ/2025 tentang Piagam Wajib Pajak (*Taxpayers' Charter*) menjelaskan terkait Hak Wajib Pajak :

4. Hak untuk memperoleh informasi dan edukasi di bidang perpajakan.
5. Hak untuk mendapatkan pelayanan di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan tanpa pungutan biaya.
6. Hak untuk mendapatkan perlakuan secara adil, setara, dihormati, dan dihargai dalam pelaksanaan hak dan pemenuhan kewajiban perpajakan.
7. Hak untuk membayar tidak lebih dari jumlah pajak yang terutang.

8. Hak untuk mengajukan upaya hukum atas sengketa perpajakan serta hak untuk memilih penyelesaian secara administratif dalam rangka mencegah timbulnya sengketa perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
9. Hak untuk kerahasiaan dan keamanan data wajib pajak.
10. Hak untuk diwakili oleh kuasa dalam pelaksanaan hak dan pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
11. Hak untuk menyampaikan pengaduan dan melaporkan pelanggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Oleh karena itu, penting bagi setiap wajib pajak untuk memahami dan memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB dengan baik agar hak hukum atas properti terlindungi dan memberikan manfaat maksimal di masa depan. BPHTB bukan sekadar pajak, melainkan pondasi penting dalam menjaga ketertiban hukum dan administrasi kepemilikan tanah dan bangunan. Dengan membayar BPHTB, wajib pajak tidak hanya melindungi kepentingan pribadi dalam memperoleh hak atas properti, tetapi juga memastikan bahwa proses peralihan hak berjalan dengan sah dan sesuai hukum.

Namun, dalam praktiknya, terdapat sejumlah potensi kerugian yang bisa dialami wajib pajak jika proses pendaftaran BPHTB tidak berjalan dengan baik. Berikut adalah penjelasan lebih menyeluruh mengenai kerugian yang mungkin timbul adalah Tertundanya Proses Balik Nama dan Legalitas Hak, ini dikarenakan Pendaftaran BPHTB merupakan salah satu syarat penting dalam proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan (BPN). Jika wajib pajak tidak segera menyelesaikan pembayaran dan pendaftaran BPHTB, maka proses balik nama akan tertunda. Keterlambatan ini berakibat pada status hukum kepemilikan yang belum sah di mata hukum, yang berarti wajib pajak belum diakui sebagai pemilik sah secara administratif. Akibatnya, wajib pajak tidak dapat memanfaatkan tanah atau bangunan tersebut secara maksimal, misalnya untuk pengajuan kredit dengan agunan tanah.

Keterlambatan pembayaran BPHTB tidak hanya menghambat proses balik nama, tetapi juga berujung pada denda keterlambatan. Berdasarkan peraturan perpajakan, wajib pajak yang tidak membayar BPHTB tepat waktu akan dikenakan denda sebesar 2% per bulan dari pajak terutang, dengan batas maksimal

denda hingga 48% dalam dua tahun.³⁶ Hal ini tentunya memberatkan secara finansial, apalagi jika wajib pajak tidak segera menyelesaikan kewajibannya.

Tanah atau bangunan yang belum terdaftar BPHTB-nya tidak akan memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap dan sah. Ini bisa menjadi hambatan besar bagi wajib pajak yang ingin menjual atau mengalihkan hak atas properti tersebut di masa mendatang. Calon pembeli cenderung menghindari properti yang memiliki masalah hukum atau administrasi, sehingga nilai jual aset bisa menurun drastis. Selain itu, proses pengalihan hak menjadi lebih rumit dan berbelit-belit karena harus menyelesaikan kewajiban pajak yang tertunda terlebih dahulu.

Ketiadaan bukti pembayaran BPHTB yang sah membuka peluang terjadinya sengketa hukum. Misalnya, ahli waris atau pihak ketiga bisa saja mengklaim hak atas tanah tersebut karena pemilik sebelumnya belum menyelesaikan kewajiban BPHTB. Dalam kasus ini, wajib pajak akan kesulitan membuktikan hak kepemilikannya jika dokumen administrasi tidak lengkap.

³⁶ Siahaan, M., 2018. *Penerapan Penghitungan Pajak dan Pencatatan serta Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen X*. Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis, Vol. 3(1), hlm.121-134.

Sengketa hukum seperti ini tidak hanya memakan waktu dan biaya, tetapi juga berisiko membuat wajib pajak kehilangan aset yang seharusnya sudah menjadi miliknya.³⁷

Untuk menghindari berbagai kerugian tersebut, wajib pajak harus memahami seluruh prosedur pendaftaran BPHTB dengan baik, memastikan seluruh dokumen yang diperlukan lengkap, dan membayar tepat waktu. Jika mengalami kendala, wajib pajak sebaiknya segera memanfaatkan layanan pengaduan resmi yang disediakan pemerintah, baik di tingkat daerah maupun nasional. Dengan melakukan pendaftaran BPHTB secara tepat waktu dan sesuai prosedur, wajib pajak dapat melindungi hak hukumnya, menghindari sanksi, serta memastikan properti yang dimilikinya sah secara hukum dan dapat dimanfaatkan dengan maksimal.

³⁷ Mukholifah, R.A.F., Khoirunnisa, A., Elinda, L. and Maulana, A.F., 2024. *Konsekuensi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia*. Jurnal Prisma Hukum, Vol. 8(11).