

**PERAN PPAT DALAM PENERAPAN *SELF ASSESSMENT SYSTEM*
PADA PENGHITUNGAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) PASCA TERBITNYA SURAT EDARAN KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 / SE / IV / 2013
(studi di Kota Batu)**

JURNAL PUBLIKASI

**Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**



**Disusun oleh:
FAHMI ALAMSYAH, SH
NIM. 126010200111047**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG**

2015

“Peran PPAT dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional studi di Kota Batu”

**Fahmi Alamsyah¹, Bambang Winarno²,
Lutfi Effendi³**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp. (0341) 553898,
Fax. (0341) 566505.
Email: fahmialamsyah1988@gmail.com

Abstract

This journal discusses the role of the Land Deed Officer (PPAT) in Application of Self Assessment System on Calculation of Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) after the publication of Circular Head of National Land Agency studies in Batu. The background of this journal is due to a phenomenon that occurs that taxpayer surrender to the calculation and payment BPHTB PPAT. In an effort to know PPAT Role in the Implementation of Self Assessment System on Calculation of Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) after the publication of Circular Head of National Land Agency studies in Batu, the author uses the theory of authority and legal certainty theory with empirical law research. Based on the brief description of the author answers to the problems that exist, that in the case of Calculation and Payment of BPHTB is not included in the authority Absolute of Officer Deed Land (PPAT) that need to be made of a formulation for the underlying acts committed Officer Deed Land (PPAT) as support of the profession

Key words: PPAT, *Self Assessment System*, (BPHTB)

Abstrak

Jurnal ini membahas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional studi di Kota Batu. Latar belakang dari penulisan jurnal ini dikarenakan adanya fenomena yang terjadi bahwa Wajib Pajak memasrahkan penghitungan serta pembayaran BPHTB kepada PPAT. Tujuan penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui Peran PPAT dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional studi di Kota Batu, penulis menggunakan Teori kewenangan dan teori kepastian hukum dengan jenis penelitian hukum empiris. Berdasarkan uraian singkat tersebut

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

² Dosen Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

³ Dosen Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa dalam hal Penghitungan dan Pembayaran BPHTB adalah bukan termasuk kewenangan Mutlak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga perlu dibuat sebuah formulasi untuk mendasari perbuatan yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai penunjang dari profesinya.

Kata kunci: PPAT, *Self Assessment System*, BPHTB

Latar Belakang

Indonesia dikenal dengan Negara agraris yang mayoritas penduduknya menggantungkan kehidupannya dari pertanian. Bahkan dahulu negeri ini tidak perlu mengimpor beras dari Negara lain untuk memenuhi konsumsi beras dalam negeri. Indonesia pernah mencapai swasembada beras pada 1979-1986.⁴ Pencapaian itu tidak terlepas dari kebijakan pemerintahan Orde Baru (1966-1998) yang diawal pemerintahannya cukup serius membangun sektor pertanian (padi). Banyak pihak yang mengatakan bahwa pencapaian swasembada beras pada waktu itu adalah sebuah prestasi gemilang, dan itu diakui oleh dunia internasional.

Adanya peningkatan pembangunan, terutama di pulau Jawa yang subur, mengakibatkan terjadinya konversi tanah pertanian produktif dan persawahan dengan irigasi teknis menjadi kawasan perindustrian dan permukiman. Bila hal tersebut tidak ditangani dengan komprehensif, maka petani-petani akan kehilangan tanah garapannya dan produksi pangan diperkirakan berkurang.⁵

Begitu pula angka kelahiran penduduk yang sulit dikendalikan. Jumlah penduduk ASEAN yang mencapai 600 juta jiwa, 240 juta diantaranya berada di Indonesia berpotensi menimbulkan efek negatif berupa krisis pangan, konflik, keterbatasan lahan, dan kriminalitas. Jika tren peningkatan angka kelahiran tidak berubah, maka prediksinya tahun 2030 jumlah penduduk Indonesia bisa mencapai sebanyak 300 juta jiwa.⁶ Hal ini mengakibatkan pembukaan lahan besar-besaran untuk dialih fungsikan sebagai pabrik-pabrik, gedung perkantoran tak terkecuali

⁴Kompas, **Menuju Swasembada Pangan**, www.kompasiana.com, diakses 7 April 2014 pukul 08.00 WIB.

⁵Wiratni Ahmadi, **Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia**, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 87.

⁶Tribunnews, **Tren Angka Kelahiran Meningkatkan Penduduk Indonesia Bisa Tembus 300 Juta**, www.tribunnews.com, diakses 9 April 2014 pukul 09.00 WIB.

untuk kebutuhan pembangunan pemukiman penduduk. Tahun 2014 diperkirakan kebutuhan rumah untuk keluarga diperkirakan mencapai lebih 15 juta unit.⁷

Dampak pembangunan di Indonesia berakibat minimnya lahan sehingga memaksa masyarakat untuk membuka lahan yang berasal dari kawasan hutan dengan cara menghalalkan segala cara demi tercapai kepentingannya. Seperti diberitakan diberbagai media, terjadinya kabut asap tebal di Propinsi Riau pada akhir 2013 hingga awal tahun 2014 pembukaan lahan dengan cara pembakaran hutan sehingga terjadi polusi asap hingga mengganggu Negara tetangga. Bahkan kerugian ekonomi akibat kebakaran di sejumlah titik Provinsi Riau mencapai Rp 10 triliun sejak Januari hingga Maret 2014.⁸

Bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, karena mendapat sesuatu hak dari kekuasaan Negara, wajar menyerahkan sebagian dari apa yang telah mereka nikmati hasilnya. Diantaranya yaitu dengan penyeteroran pajak kepada Negara.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting, artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya

Sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Garis-garis Besar haluan Negara perlu diadakan pembaharuan system perpajakan yang berlaku dengan sistem yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya dibidang perpajakan sehingga dapat mewujudkan dan meningkatkan kesadaran kewajiban perpajakan serta meratakan pendapatan masyarakat.⁹

Pemerintah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan tabungan pemerintah dan tabungan masyarakat, yaitu antara lain: dengan cara meningkatkan penerimaan melalui perpajakan, mendorong ekspor non-migas serta mengembangkan kegiatan perekonomian pada umumnya. Hal ini dilakukan

⁷Tribunnews, **Kebutuhan Rumah di Indonesia Diperkirakan 15 Juta Unit**, www.tribunnews.com, diakses 9 April 2014 pukul 09.15 WIB.

⁸Antaraneews, **Kerugian Kebakaran Hutan Riau Mencapai Rp 10 Triliun**, www.antaraneews.com, diakses 9 April 2014 Pukul 09.30 WIB.

⁹ Muhammad Rusjdi, **PBB, BPHTB & Bea Meterai**, Indeks, Jakarta, 2005, hlm. 01-1.

mengingat bahwa penerimaan Negara yang berasal dari sumber-sumber minyak bumi dan gas alam tidak dapat diandalkan seterusnya karena merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui lagi (Non-renewable resources).

Pembiayaan pemerintah yang berasal dari peran serta masyarakat, yang berupa pajak, tidak akan berhasil jika tidak ditunjang oleh perangkat-perangkat hukum dalam bidang perpajakan yang menjamin kepastian, ketertiban penegakan dan perlindungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran.

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, pemerintah Indonesia telah mengadakan pembaharuan Undang-undang perpajakan. Pembaharuan perundang-undangan perpajakan di Indonesia di laksanakan dengan menyederhanakan system perpajakan yang menyangkut penyederhanaan dalam jumlah dan jenis pajak, tarif pajak, cara pemungutan pajak, termasuk pembenahan aparatur perpajakan yang mengenai prosedur, tata kerja, disiplin maupun mental pegawai.¹⁰

Selain hasil penerimaan pajak yang masuk kedalam kas Negara dan dipergunakan untuk membiayai kepentingan umum, pajak pun mempunyai fungsi lain yang tidak kalah pentingnya, yaitu pemerataan pendapatan (Redistribution income)

Pajak merupakan senjata yang ampuh untuk menjembatani jurang kemiskinan antara golongan yang berpenghasilan tinggi dan golongan yang berpenghasilan rendah. Untuk hal tersebut, ditempuh dengan jalan menerapkan tarif progresif¹¹

Pajak dapat dipakai sebagai alat untuk pemerataan pendapatan. apabila dikaitkan dengan kebijaksanaan dalam bidang pertanahan, secara singkat dapat dikatakan bahwa pajak dimaksudkan untuk merealisasikan ide dari land reform di Indonesia, yaitu “mengatur atau menata kembali penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah sedemikian rupa sehingga pemanfaatan tanah dapat dilaksanakan secara optimal serta membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial”.¹²

¹⁰Wiratni Ahmadi, *Op.cit.*, hlm. 1.

¹¹ Rochmat Soemitro, **Asas dan Dasar Perpajakan I**, Refika Aditama, Bandung, 1988, hlm. 10.

¹²*Ibid.*, hlm. 187.

Pajak tanah Dapat dipergunakan sebagai alat agar pemanfaatan tanah diarahkan sedemikian rupa sehingga kebijaksanaan pertanahan dapat dilaksanakan dengan tepat. Hasil dari pemungutan pajak itu sendiri dipakai untuk membiayai peningkatan pelayanan kepada masyarakat atau melakukan pembangunan infrastruktur yang berguna bagi kesejahteraan rakyat banyak.¹³

Terdapat beberapa jenis pajak berkenaan dengan properti maupun transaksi yang berkaitan dengan properti, Pajak – pajak tersebut yang dikenal masyarakat Indonesia adalah:

1. **Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)** adalah adalah pajak yang bersumber atas kepemilikan atas Bumi dan/atau Bangunan yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.¹⁴
2. **Pajak Penghasilan (PPh)** adalah Pajak yang harus disetorkan kepada Negara berkaitan dengan penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak (WP), baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun.¹⁵
3. **Pajak Penjualan Barang Mewah (PPnBM)** yaitu pajak yang hanya dikenakan kepada pihak pembeli properti yang membeli dari developer dan memenuhi kriteria sebagai barang mewah. Properti yang masuk kategori ini, luas bangunannya lebih dari 150 m² atau harga jual bangunannya lebih dari 4 juta rupiah/m². PPnBM ini tidak berlaku untuk transaksi antar perorangan.¹⁶
4. **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)** adalah salah satu jenis pajak/pungutan yang dibebankan atas

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Penjelasan Pasal 3 Ayat 2 Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang **Pajak Bumi dan Bangunan**.

¹⁵ Pajak, **Seri PPh - Objek Pajak Penghasilan**, www.pajak.go.id, diakses 12 April 2015 pukul 09.00 WIB.

¹⁶ Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983 tentang **Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah**.

perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perseorangan atau badan yang terjadi Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 suatu peristiwa atau perbuatan hukum (sah secara hukum).¹⁷

Berdasar sedikit uraian diatas terkait pajak yang berkaitan dengan properti, maka penulis akan membahas pada permasalahan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).

Adapun tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah :

“perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan”.¹⁸

Undang-undang mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan erat dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dimana pelaksanaannya berhubungan dengan kebijakan mengenai struktur pemerintah pusat dan daerah. Saat ini penerimaan BPHTB merupakan pendapatan daerah demikian sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Adapun pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara self assessment, yaitu merupakan suatu sistem pengenaan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Ciri-ciri sistem ini adalah :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang 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.”¹⁹

¹⁷ Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**.

¹⁸ Marihot Pahalamana Siahaan, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek**, Edisi I ,Cetakan ke- I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 44.

¹⁹ Y. Sri Pudyatmoko, **Pengantar Hukum Pajak**, Edisi IV, Andi Offset, Yogyakarta, 2009, hlm. 81.

Pada prakteknya, yang melakukan perhitungan adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem self assessment yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi masih terdapat kendala seperti kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.

Dalam pemungutan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Seorang pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pejabat pembuat akta terkait peralihan Hak atas tanah, harus bersinggungan langsung dengan perpajakan yaitu BPHTB yang merupakan persyaratan untuk proses pendaftaran dan peralihan Hak atas Tanah.

Setelah beberapa tahun terjadinya problematika terkait BPHTB yang harus melalui Proses Validasi oleh Kantor Dinas Pendapatan Pemerintah Daerah sesuai dengan letak objek pajak maka awal bulan april 2013 diterbitkannya surat edaran dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Setelah adanya surat edaran tersebut bukan berarti menyelesaikan permasalahan yang ada. Karena BPHTB menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) maka sejumlah Pemerintah Daerah memberlakukan aturan baru untuk mengamankan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dan aturan-aturan tersebut juga menyebabkan peran PPAT dalam pemungutan BPHTB semakin penting. Peran

PPAT dianggap sebagai ujung tombak untuk menentukan besaran pajak-pajak yang harus disetorkan oleh Wajib Pajak.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka dilakukan suatu penulisan dan menyusunnya dalam jurnal yang berjudul :

“Peran PPAT dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional studi di Kota Batu”

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penulisan, maka metode yang digunakan adalah Penelitian yuridis empiris. Yuridis empiris, yaitu suatu Penelitian yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,²⁰ dalam hal ini Penelitian tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang “Peran PPAT dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional studi di Kota Batu”.

Dalam melakukan Penelitian yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu :

- Pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan.
- Kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden.
- Ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.²¹

²⁰ Soerjono Soekanto, **Pengantar Penulisan Hukum**, Jakarta, UI, 1986, hlm. 52

²¹ Lexy J. Moleong, **Metodologi Penulisan Kualitatif**, edisi revisi, cetakan 24, Bandung, Remaja Rosda Karya, 2007, hlm. 9-10.

Pembahasan

A. Peran PPAT dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan

Berdasarkan Dari hasil penelitian bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Batu sangat terpengaruh oleh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada tahun 2013 jumlah Pendapatan Asli Daerah Kota Batu sebesar lebih dari Rp. 59.670.241.826,- dari jumlah tersebut penerimaan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 12.835.162.500,- atau sebesar 21.51% dari total keseluruhan Pendapatan Asli Daerah Kota Batu. Begitu juga pada tahun 2014 sampai dengan masa anggaran bulan Oktober jumlah penerimaan yang berasal dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Batu sebesar Rp. 14.019.859.760,-. Sebagaimana tabel di bawah ini:²²

Tabel 1. TABEL REALISASI PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA BATU

Tahun Anggaran	Jumlah PAD	PAD yang berasal dari BPHTB (%)
2013	Rp. 59,670,241,826.89	Rp. 12,835,162,500.00 (21.51%)
2014 (Januari - Oktober)	Rp. 63,806,234,150.56	Rp. 14,019,859,760.00 (21.97%)

Sumber: DPPKA Kota Batu

Tingginya penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Batu disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain Kota Batu sebagai tujuan wisata, sehingga banyak pengembang yang membuka kawasan baru yang berasal dari tanah pertanian baik untuk Pemukiman, Villa, Penginapan, Hotel maupun tempat Wisata.

²² Penelitian di Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Batu, 2014.

Banyak para pelaku usaha berpandangan bahwa saat ini kegiatan usaha di bidang properti sangat menjanjikan keuntungannya. Karena investasi di bidang properti memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan investasi dibidang usaha lain. Keuntungan berinvestasi di bidang properti antara lain ialah:

1. Harga properti tidak terkena imbas inflasi
2. Harga properti semakin hari semakin tinggi
3. Kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat

Hal tersebut yang saat ini juga terjadi di berbagai wilayah di Indonesia khususnya di Kota Batu. Selain tiga faktor diatas juga terdapat faktor pendukung tingginya permintaan masyarakat terhadap hunian rumah tinggal yaitu posisi strategis kota Batu yang tidak jauh dari Kota Malang yang notabene sebagai Kota Pendidikan dengan berbagai Universitas terkemuka di Indonesia dengan jumlah ribuan mahasiswa.

Banyaknya pelaku usaha yang berinvestasi di bidang properti di Kota Batu karena saat ini Kota Batu sebagai ikon Kota Wisata di Jawa Timur yang telah berkembang pesat sehingga berdampak pada tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal ataupun penginapan. Bahkan mayoritas pembeli atau pemilik rumah-rumah, lahan pertanian, Villa, Hotel, dan properti lainnya di dominasi oleh masyarakat dari Luar Kota Batu.

Berdasarkan penelitian penulis dari 10 permohonan penelitian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Batu, 7 diantara tertulis bahwa Wajib Pajaknya berasal atau beralamat dari luar wilayah Kota Batu.²³ Diantaranya adalah warga masyarakat Kota-kota besar seperti Surabaya, bahkan tidak sedikit warga masyarakat di luar pulau Jawa membeli rumah di Kota Batu sebagai Villa yang dapat dikunjungi saat musim liburan.

Dengan tingginya kebutuhan terhadap properti maka sangat penting peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah. dan Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak baik pajak penjual (PPH Final) maupun

²³ Wawancara dengan Itta, Staff di Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Batu, 27 November 2014.

BPHTB, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.²⁴

Konsekuensi hukum yang akan harus diterima oleh PPAT, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa membayar denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap melakukan pelanggaran.

Hal tersebut yang mendasari PPAT tidak mau mengambil resiko melakukan proses penandatanganan akta peralihan Hak Atas Tanah baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

Dalam prakteknya Banyak Wajib Pajak yang tidak memahami mekanisme dalam Pembayaran khususnya penghitungan BPHTB. Sehingga dalam hal penghitungan bahkan sampai dengan pembayaran BPHTB peran PPAT sangatlah dibutuhkan para Wajib Pajak. Padahal proses pembayaran maupun penghitungan BPHTB sangat mudah. Berikut ini adalah sampel penghitungan yang diambil peneliti dari Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Batu :

Nyonya Yoni Pribadi sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas 185 M2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah seluas 160 M2 yang terletak di Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu dengan harga pembelian sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) maka perhitungan BPHTB yang dibayarkan ialah sebesar :

Harga pasar/ NPOP	: Rp. 200.000.000,-
NPOPTKP	: Rp. 60.000.000,-
NPOPKP	: Rp. 140.000.000,-
BPHTB (5% x NPOPKP)	: Rp. 7.000.000,-

Jumlah BPHTB yang harus dibayarkan oleh Nyonya Yoni Pribadi sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

Dalam melakukan penghitungan serta pembayaran BPHTB, Nyonya Yoni Pribadi dibantu sepenuhnya oleh PPAT yang sekaligus akan melakukan proses Balik Nama sertipikat atas tanah dan bangunan tersebut diatas.

²⁴ Pasal 91 ayat 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**.

Terdapat berbagai alasan yang dikemukakan oleh Wajib Pajak menggunakan jasa PPAT dalam penghitungan dan Pembayaran BPHTB, antara lain²⁵ :

1. Tidak mengetahui mekanisme pembayaran BPHTB
2. Budaya masyarakat “*pasrah bongkokan*” dalam pengurusan Proses Balik Nama Sertipikat
3. Menganggap bahwa penghitungan dan pembayaran BPHTB adalah wewenang PPAT
4. Pihak Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Batu tidak memberikan blanko BPHTB selain kepada PPAT

Berdasarkan penelitian di Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Batu bahwa pemohon atau Wajib Pajak yang menghitung dan membayarkan BPHTB tanpa melalui jasa PPAT hanya 10% dari total keseluruhan pemohon.²⁶ selebihnya menggunakan jasa PPAT selaku penerima kuasa permohonan pengajuan penelitian BPHTB.

Dalam pemungutan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Seorang pejabat umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pejabat pembuat akta terkait peralihan Hak atas tanah, harus bersinggungan langsung dengan perpajakan yaitu BPHTB yang merupakan persyaratan untuk proses pendaftaran dan peralihan Hak atas Tanah.

Setelah beberapa tahun terjadinya problematika terkait BPHTB yang harus melalui Proses Validasi oleh Kantor Dinas Pendapatan Pemerintah Daerah sesuai dengan letak objek pajak maka awal bulan april 2013 diterbitkannya surat edaran dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah

²⁵ Wawancara dengan Nyonya Yoni Pribadi dan PPAT Tatik Marianah, SH, M.Kn., 27 November 2014.

²⁶ Wawancara dengan Itta, Staff di Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Batu, 27 November 2014.

terkait dengan pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Setelah adanya surat edaran tersebut bukan berarti menyelesaikan permasalahan yang ada. Karena BPHTB menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) maka sejumlah Pemerintah Daerah memberlakukan aturan baru untuk mengamankan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dan aturan-aturan tersebut juga menyebabkan peran PPAT dalam pemungutan BPHTB semakin penting. Peran PPAT dianggap sebagai ujung tombak untuk menentukan besaran pajak-pajak yang harus disetorkan oleh Wajib Pajak.

B. Kendala-kendala yang Muncul dalam Penerapan *Self Assessment System* pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan

Pada prakteknya PPAT membantu para Wajib Pajak dalam menghitung dan membayarkan BPHTB dengan tujuan memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak itu sendiri, dengan demikian Wajib Pajak merasa bahwa pelayanan PPAT tersebut sangat maksimal dan memuaskan.

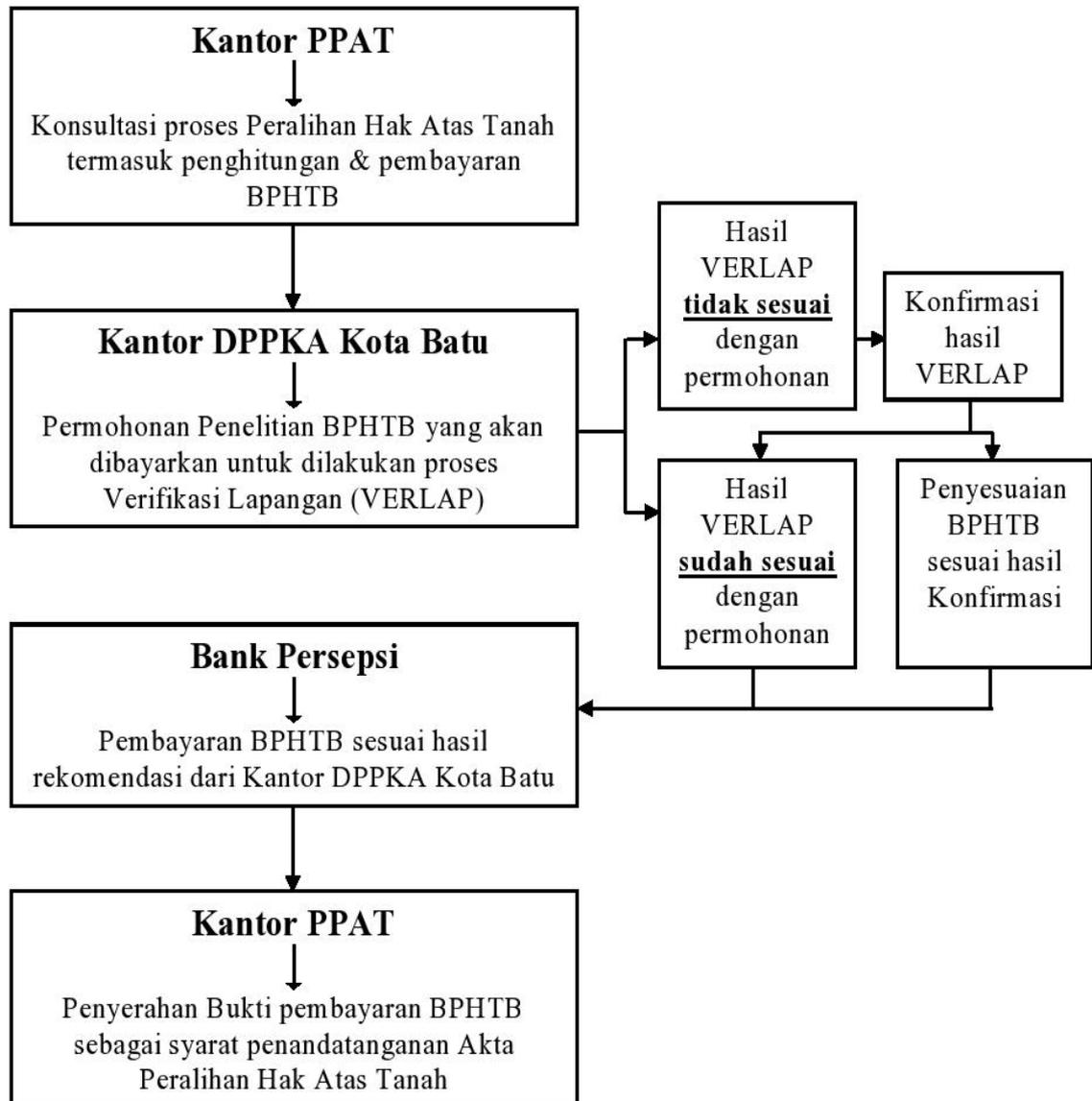
Namun disisi lain kewenangan menghitung dan membayarkan BPHTB adalah mutlak dari Wajib Pajak sendiri, sehingga bukan menjadi kompetensi dari PPAT. Sebagaimana penulis paparkan sebelumnya bahwa BPHTB menggunakan *full self assesment system*.

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah tidak ditemukan tentang kewenangan melakukan penghitungan dan pembayaran BPHTB para pihak. Dalam PP tersebut disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁷

²⁷ Pasal 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Berikut adalah mekanisme atau prosedur penghitungan dan pembayaran BPHTB setelah terbitnya Surat Edaran Kepala BPN²⁸:

Gambar 1. Mekanisme atau Prosedur Penghitungan dan Pembayaran BPHTB



Sumber: DPPKA Kota Batu

Berdasarkan bagan diatas sebelum melakukan penandatanganan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, Wajib Pajak mendatangi PPAT untuk konsultasi mengenai syarat serta mekanisme yang harus dilalui untuk dapat melakukan

²⁸ Penelitian di DPPKA Kota Batu, PPAT Tatik Marianah, SH, M.Kn, dan Nyonya YONI PRIBADI selaku Wajib Pajak.

proses Peralihan Hak Atas Tanah. Pada saat itu Wajib Pajak dijelaskan pula tata cara penghitungan dan pembayaran BPHTB.²⁹

Selain tidak adanya dasar hukum yang kuat untuk melandasi perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam penghitungan dan pembayaran BPHTB, juga terdapat masalah lain yang dialami oleh PPAT terkait dengan penghitungan dan pembayaran BPHTB yaitu apabila terjadi kurang bayar pembayaran BPHTB maka PPAT harus bertanggungjawab selaku kuasa dari Wajib Pajak atas BPHTB yang telah dibayarkan sebelumnya. Dengan demikian menyita waktu dan tenaga PPAT untuk melakukan proses negosiasi atau konfirmasi atas hasil Verlap yang dilakukan oleh pihak DPPKA Kota Batu.

Adanya hasil verlap yang tidak sesuai dengan realita yang ada dilapangan disebabkan keinginan Wajib Pajak untuk meringankan bahkan meniadakan BPHTB yang disetorkan (laporan NIHIL). Inilah kelemahan *self assesment system* yang pelaporannya ditekankan kepada kejujuran Wajib Pajak sendiri.

Dalam pelaporan BPHTB Nihil tidak perlu adanya pelaporan BPHTB melalui DPPKA Kota Batu, dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Batu tidak mewajibkan adanya Hasil Validasi dari DPPKA Kota Batu cukup dengan dilampirkan Surat pernyataan sesuai dengan format Surat Edaran nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini cukup memudahkan baik dari pihak Wajib Pajak yang diuntungkan dengan tidak membayar BPHTB maupun pihak PPAT tidak perlu repot melakukan proses panjang untuk Validasi BPHTB ke DPPKA Kota Batu.

Sering kali Wajib Pajak dalam memberikan informasi nilai transaksi kepada pihak PPAT tidak didasarkan dengan harga sebenarnya, dengan tujuan utama untuk meringankan pembayaran pajak terutama BPHTB. Para wajib pajak biasanya menyampaikan informasi harga transaksi didasarkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana yang terlampir pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan apa yang tertera dalam SPPT PBB, maka wajib pajak merasa bahwa kewajiban untuk membayar

²⁹ Penelitian di kantor PPAT Tatik Marianah, SH, M.Kn.

BPHTB disesuaikan dengan apa yang tertera dalam SPPT PBB. Rendahnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada SPPT PBB menjadikan alasan pembenaran oleh Wajib Pajak dalam melaporkan nilai transaksi atas objek pajak.

Penulis mengambil contoh NJOP pada SPPT PBB tahun 2014 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 35. 79. 030. 004. 001. 0226. 0 tertulis atas nama Bathi yang terletak di Desa Bulukerto, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, harga tanah yang tertera hanya Rp. 36.000/M². Sedangkan berdasarkan informasi yang diperoleh dari perangkat desa setempat harga tanah di wilayah tersebut adalah berkisar Rp. 150.000/M². Selisih yang sangat jauh antara NJOP yang tertera pada SPPT PBB dengan harga sebenarnya inilah yang memberikan peluang terjadinya ketidakjujuran dari Wajib Pajak.

Hal itu juga diketahui oleh pihak DPPKA Kota Batu, namun pihak DPPKA Kota Batu berencana setiap tahun akan berusaha menyesuaikan, minimal meningkatkan NJOP yang tertera pada SPPT PBB sehingga dapat menjadi dasar Wajib Pajak menyetorkan BPHTB atas Objek Pajaknya.

C. Dampak yang muncul dalam Penerapan Self Assessment System pada Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan

Berdasarkan kendala-kendala di atas menimbulkan dampak terhadap proses penghitungan dan pembayaran BPHTB oleh PPAT. Dikarenakan Para wajib Pajak tidak memahami mekanisme penghitungan dan pembayaran BPHTB sehingga sepenuhnya di serahkan kepada PPAT yang lebih paham dan mengetahui tentang prosedur penghitungan dan pembayaran BPHTB.

Selain itu juga dikarenakan tidak ada dasar hukum yang jelas terkait peran PPAT dalam hal perhitungan dan pembayaran selama ini PPAT sering terjadi kesalahan persepsi antara pihak internal PPAT dengan DPPKA Kota Batu.

Pihak DPPKA Kota Batu berpandangan karena dalam proses penandatanganan Akta peralihan Hak Atas Tanah harus menerima Bukti Pembayaran Pajak khususnya BPHTB maka pihak DPPKA Kota Batu merasa bahwa perhitungan dan pembayaran BPHTB menjadi tanggung jawab dari PPAT.

Bertolak belakang dengan Pihak DPPKA Kota Batu, PPAT berpandangan dan Dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah tidak ditemukan tentang kewenangan melakukan penghitungan dan pembayaran BPHTB para pihak. Dalam PP tersebut disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁰

Dalam hal PPAT melakukan pembayaran BPHTB hanyalah selaku kuasa dari Wajib Pajak untuk mempermudah proses peralihan Hak Atas Tanah sering terjadi penumpukan berkas untuk di proses penandatanganan Akta peralihan Hak karena proses Validasi yang membutuhkan waktu lama, sehingga PPAT selaku kuasa dari Wajib Pajak merasa proses permohonan rekomendasi dan Validasi di DPPKA Kota Batu sebagai hambatan.

Awal mula terbitnya Surat Edaran nomor 5/SE/IV/2013 proses Validasi sudah tidak dibutuhkan lagi oleh para Wajib Pajak dalam membayar BPHTB. Seiring berjalannya waktu hal tersebut disikapi oleh DPPKA Kota Batu sebagai gangguan untuk mencapai target atau meningkatkan Penghasilan Asli Daerah Kota Batu, dikarenakan BPHTB sangat berpengaruh besar dalam PAD Kota Batu. Dengan adanya Surat Edaran nomor 5/SE/IV/2013 para PPAT dimudahkan, karena cukup dengan membayar BPHTB ke Bank persepsi sudah sah dan dapat dipergunakan sebagai syarat proses pembuatan akta peralihan hak sebagai dasar untuk Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah.

Selanjutnya pada awal tahun 2014 pihak DPPKA Kota Batu berkerjasama dengan pihak Bank persepsi untuk menolak pembayaran BPHTB yang tidak disertai dengan Rekomendasi dari DPPKA Kota Batu. Hal ini menjadikan PPAT sebagai Pejabat dibawah naungan Badan Pertanahan Nasional kembali sebagai “korban” peraturan. Dengan kata lain harus mentaati peraturan yang bertentangan demi memberikan pelayanan kepada masyarakat akan kebutuhan terkait pembuatan akta peralihan Hak atas tanah.

³⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Dampak lain yang terjadi yaitu Nilai Jual Objek Pajak yang tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas Pajak Bumi dan Bangunan sangat rendah dengan harga kenyataan objek pajak mengakibatkan peluang manipulasi harga perolehan dengan tujuan memperkecil BPHTB yang akan disetorkan oleh Wajib Pajak.

Simpulan

Berdasarkan analisis dan hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab-bab terdahulu sesuai dengan maksud dan tujuan penelitian jurnal ini, maka didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Peran PPAT sangat dibutuhkan bahkan membantu beberapa pihak antara lain untuk:
 - a. Wajib Pajak sangat terbantu dan dimudahkan oleh PPAT yang memberikan jasa pelayanan dalam penghitungan serta Pembayaran BPHTB dikarenakan Wajib Pajak tidak perlu repot melakukannya sendiri
 - b. DPPKA Kota Batu sangat terbantu dan dimudahkan oleh PPAT yang memberikan jasa pelayanan dalam penghitungan serta Pembayaran BPHTB dikarenakan dengan demikian membantu peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Batu
 - c. Kantor Pertanahan Kota Batu sangat terbantu dan dimudahkan oleh PPAT yang memberikan jasa pelayanan dalam penghitungan serta Pembayaran BPHTB dikarenakan dengan demikian membantu masyarakat dalam menyegerakan proses pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.
2. Dalam memberikan jasa pelayanan dalam penghitungan serta Pembayaran BPHTB, PPAT terkendala oleh peraturan yang mengatur perbuatan PPAT yang selama ini telah berlangsung lama di Masyarakat , terlebih lagi perlu adanya sinkronisasi peraturan baik ditingkat daerah maupun pusat sehingga dapat mengakomodir kepentingan pihak-pihak terkait. Selain itu pengetahuan dan Kejujuran dari Wajib Pajak yang sangat dibutuhkan dalam menerapkan self assesment system pada BPHTB yang akan dilaporkan.
3. Dampak yang muncul pasca terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan yaitu pertentangan persepsi dari DPPKA Kota Batu yang tidak mentaati surat

edaran tersebut dan apabila terjadi kekurangan bayar BPHTB sering kali Wajib Pajak tidak segera menyetorkan kekurangan bayar tersebut sehingga sangat menghambat proses yang akan dilakukan oleh PPAT dalam melanjutkan proses baik pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Lexy J. Moleong, 2007, **Metodologi Penulisan Kualitatif**, edisi revisi, cetakan 24, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Marihot Pahalamana Siahaan, 2003, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek**, Edisi I, Cetakan. I, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Rusjdi, 2005, **PBB, BPHTB & Bea meterai**, Indeks, Jakarta.
- Rochmat SoemITRO, 1988, **Asas dan Dasar Perpajakan I**, Refika Aditama, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, **Pengantar Penulisan Hukum**, UI, Jakarta.
- Wiratni Ahmadi, 2006, **Sinkronisasi kebijakan pengenaan pajak tanah dengan kebijakan pertanahan di Indonesia**, cetakan pertama, Refika Aditama, Bandung.
- Y. Sri Pudyatmoko, 2009, **Pengantar Hukum Pajak**, Edisi IV, Andi Offset, Yogyakarta.

Naskah Internet

- Tribunnews, **Kebutuhan Rumah di Indonesia Diperkirakan 15 Juta Unit**, www.tribunnews.com.
- Antaraneews, **Kerugian Kebakaran Hutan Riau Mencapai Rp 10 Triliun**, www.antaraneews.com.
- Kompasiana, **Menuju Swasembada Pangan**, www.kompasiana.Com.
- Pajak, **Seri PPh - Objek Pajak Penghasilan**, www.pajak.go.id.
- Tribunnews, **Tren Angka Kelahiran Meningkat Penduduk Indonesia Bisa Tembus 300 Juta**, www.tribunnews.com.

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.**

Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983 tentang **Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.**