

**PERANAN PPAT DALAM PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ON LINE  
ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN  
DI KOTA MAGELANG**

Yunita Budi Chrissanni\*, Amin Purnawan\*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: yunitanotaris1@gmail.com

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

---

**ABSTRACT**

The research titled "*The Role of Official Official Deed Officer (PPAT) in Collection of Land and Building Ownership Rights (BPHTB) Online on Land and Building Transaction in BPKAD Kota Magelang*" to know how far the role of PPAT in PHTB collection and what obstacles and its solution in BPHTB collection on line in Magelang city.

This research uses empirical juridical approach, in collecting data more emphasized on source of primary material, in the form of law and regulation, studying law norms and law science sera theory added by interview to the parties related to the problem in carefully.

Based on the method, the research produces principally (1) the Land Actor (PPAT) as the Government Regulation Number 37 Year 1998 concerning PPAT Office Regulation and its implementation is stipulated in Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of National Land Agency Number 4 Year 1998 on Implementation of Government Regulation Number 3 In 1998, a general official as intended in Article 1868 of the Civil Code has the responsibility as a partner of the government in carrying out the BPHTB levy which in the Tax Payment of Land and Building Acquisition Rights (BPHTB) is regulated in Local Regulation of Magelang City No. 9 of 2010 on Customs Acquisition of Land and Building Rights (2) The obstacles that arise in the execution of Collection of Land Acquisition Rights of Land and Building (BPHTB) Online in Magelang city and what efforts are made to overcome obstacles is the tax value proposed by the taxpayer Not in accordance with INT (Land Value Index) y Which has been determined by BPKAD the solution regarding it is conducted survey of land and building location by BPHT object building by BPKAD, or taxpayer to clarify the value of BPHTB, if not found the solution to that matter then BPKAD use regulation of Mayor Magelang Regulation Number 7 of 2017 on Local Tax Service And Payment System On Line

Keywords: BPHTB, On Line, PPAT

---

**PENDAHULUAN**

Kehidupan manusia tidak pernah terlepas dari kodratnya sebagai makhluk sosial, Aristoteles mengatakan bahwa manusia itu adalah "*zoon politikon*". Hans Kelsen menurut Soedirman Kartohadiprodo menjelaskan yang dimaksud dengan , "*zoon politikon*" adalah "*man is social and political being*" artinya bahwa manusia itu adalah makhluk sosial ( yang berarti makhluk yang dikodratkan hidup dalam kebersamaan dengan. sesamanya dalam

masyarakat. Dalam kehidupannya di masyarakat manusia perlu berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, sehingga dari interaksi tersebut melahirkan suatu norma yang disepakati dan dipatuhi bersama untuk mengatur dan menjamin keharmonisan hidup.

Norma hukum yang mengatur falsafah hidup berbangsa dan bernegara di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Aturan-aturan yang tercantum didalamnya bertujuan agar masyarakat Indonesia dapat hidup sejahtera untuk mencapai hidup sejahtera, negara membutuhkan dana yang

tidak sedikit untuk membiayai berbagai keperluan pembangunan. Sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pemasukan dana yang di terima oleh negara diperoleh dari Dalam Negeri, yang antara lain diperoleh dari Penerimaan Minyak dan Gas, Pajak dan Bukan Pajak.

Penerimaan Pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Penerimaan diluar pajak seperti dari sektor Migas sesuai dengan hukum alam, jika terus-menerus dieksploitasi cenderung akan berkurang dan pada akhirnya akan habis.

Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>1</sup>

Pemungutan pajak, menggunakan aturan dasar adalah ketentuan Pasal 23 A Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Yang berbunyi : "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang". Diatur demikian adalah untuk mencegah agar pihak-pihak tertentu yang bermaksud untuk memanfaatkan pajak sulit terjadi, mengingat prosedur pembuatan Undang-Undang harus disetujui oleh DPR yang merupakan wakil rakyat.

Dalam pemungutannya selain dilakukan oleh petugas pajak, ada juga pajak yang pemungutannya dilakukan oleh masyarakat sendiri (*self assessment*), salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>2</sup> Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 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.<sup>3</sup>

Dasar hukum pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Seiring perkembangannya dan sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000 dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang dirubah adalah dengan diperluasnya cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Pajak yang dipungut berdasarkan *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak, dalam pelaksanaan pemungutannya BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait diantaranya seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat

<sup>1</sup> R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Ilukum Pajak*, Cet. 3, Gresco Bandung, Bandung, h. 2.

<sup>2</sup> Marihot Paha Siahaan, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, RajaGrafindo Persada, Jakarta. h.G.

<sup>3</sup> *Ibid*, h..59.

Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah dan sebagainya.

Salah satu Pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena sebagaimana yang kita ketahui sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB bahwa "Yang menjadi Obyek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan", dengan kata lain objek dari BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton yang mengatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.<sup>4</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat negara yang di berikan kewenangan oleh undang-undang dimana dihadapannya dapat terjadi transaksi pemindahan hak yang sekaligus menimbulkan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sehingga dengan sendirinya dapat dijadikan perantara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Namun demikian dalam pelaksanaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak selamanya mampu membantu dalam pemenuhan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal tersebut antara lain disebabkan oleh peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hanya mendapatkan bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan saja, sedangkan besarnya yang harus dibayar bisa saja telah dihitung sendiri oleh wajib pajak. Akibatnya tidak jarang terjadi perbedaan dalam jumlah BPHTB yang seharusnya di bayarkan.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat potensial dalam keberhasilan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sehingga perlu lebih dibina dalam pelaksanaan tugasnya.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Jurnal dengan judul : "*Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online atas Transaksi Tanah dan Bangunan di BPKAD Kota Magelang* "

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut : Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online atas transaksi jual beli tanah dan bangunan ? Hambatan-hambatan apa yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online serta upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut ?

## PEMBAHASAN

### **Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On line Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kota Magelang**

#### **1. Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, terdapat karakter yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 : Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.
- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 : PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan

<sup>4</sup> B.Ilyas, Wirawan dan Richard Burton. (2010). *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, h. 90.

Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis PPAT dan akta PPAT, yaitu:

- 1) PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan atau dalam bidang pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;
- 2) Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
- 3) Dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata;
- 4) Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Berkaitan dengan kedudukan PPAT selaku Pejabat Umum, kriteria Pejabat Umum berdasarkan undang-undang, maka dalam hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPperdata, yang berbunyi: "Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya".

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta otentik, dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, batas wewenang dan tempat dimana Pejabat Umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Suatu akta memperoleh stempel otentisitas, maka harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan

dalam Pasal 1868 KUHPperdata.<sup>5</sup> Selanjutnya menurut Irfan Fachridin, Pasal 1868 KUHPperdata secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengatakan suatu undang-undang yang mengatur perihal tentang Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik.<sup>6</sup>

Tanggung jawab PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekuensi dibidang hukum, PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, yaitu PPh 21 (SSP) dan BPHTB (SSB).

## **2. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kota Magelang**

Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di atur Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yaitu :

### **Pasal 13**

- (1) Pembayaran BPHTB yang terutang dilakukan dengan menggunakan SSPD.
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berfungsi sebagai SPTPD.
- (3) SSPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.

### **Pasal 14**

- (1) Pembayaran BPHTB yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (2) Pembayaran BPHTB yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat yang ditunjuk oleh Walikota.
- (3) SSPD wajib disampaikan kepada Walikota sebagai bahan untuk dilakukan validasi.

<sup>5</sup> G.H.S Lumban Tobing 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta. h. 60

<sup>6</sup> Irfan Fachrudin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni Bandung, Bandung, h. 146.

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara on line di kota Magelang ini di atur dalam Peraturan Walikota Magelang Nomor 7 Tahun 2017 tentang Sistem Pelayanan Dan Pembayaran Pajak Daerah Secara On Line yaitu :

#### Pasal 6

- (1) Untuk mendapatkan pelayanan pajak daerah secara on line wajib pajak harus melakukan pendaftaran.
- (2) Pendaftaran sebagaimana di maksud pasal (1) dilakukan di BPKAD

#### Pasal 7

- (1) Wajib pajak yang sudah mendaftar di berikan NPWPD, user id,dan password
- (2) Dalam hal wajib pajak lupa *user id* dan/atau *password* yang di telah peroleh, maka wajib pajak dapat meminta kembali *user id* dan/atau *password* ke BPKAD dengan membuat surat permohonan pembuatan *user id* dan *password* baru kepada BPKAD

#### Pasal 8

- (1) Pembayaran pajak daerah jenis sebagaimana di maksud pasal 4 huruf a dilakukan dengan cara input data setoran pajak daerah yang akan di bayarkan pada aplikasi e-sptpd yang dapat di akses melalui :
  - a. [http//e-sptpd.Magelangkota.opensipkd.com/login](http://e-sptpd.Magelangkota.opensipkd.com/login)
  - b. [http//Magelangkota.opensipkd.com/bgin](http://Magelangkota.opensipkd.com/bgin).dan
- (2) Input data setoran pajak daerah yang akan di bayarkan pada aplikasi e-sptpd sebagaimana di maksud pada ayat (1) dapat dilakukan sendiri oleh wajib pajak atau di bantu oleh petugas BPKAD.

#### Pasal 9

Wajib pajak dalam melakukan input data sebagaimana di maksud pasal 8 terlebih dahulu melakukan login dengan memasukan NPWPD, *user id*, dan *password* yang telah di peroleh sebagaimana di maksud pasal 7

#### Pasal 10

- (1) Setelah melakukan input data, wajib pajak memperoleh id-billing yang tercantum dalam e-sptpd sebagaimana dasar pembayaran.
- (2) Data e-sptpd sebagaimana di maksud pada ayat (1) di cetak untuk keperluan proses pembayaran selanjutnya.

#### Pasal 11

- (1) *id-billing* sebagaimana di maksud dalam pasal 10 ayat (1) berlaku samapai dengan jatuh tempo pembayaran pajak dan tidak dapat di pergunakan setelah melewati jangka waktu di maksud.
- (2) Dalam hal *id-billing* tidak dapat di pergunakan sebagaimana di maksud pada ayat (1), wajib pajak dapat membuat kembali *id-billing*

#### Pasal 13

- (1) Transaksi pembayaran pajak daerah sebagaimana di maksud dalam pasal 3 ayat (2) huruf b dilakukan dengan *id-billing*.
- (2) Transaksi pembayaran pajak daerah sebagaimana di maksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara tunai atau melalui transfer

#### Pasal 14

- (1) Wajib pajak dapat membayar pajak daerah secara tunai melalui *teller* Bank Jateng di seluruh Jawa Tengah
- (2) Pembayaran pajak daerah secara tunai sebagaimana di maksud pada ayat (1) di lakukan dengan setor tunai ke Rekening Kas Umum Daerah (RKUD) pemerintah kota Magelang dengan menunjukan *id-billing*
- (3) Wajib pajak tidak dapat diperbolehkan menyeter pembayaran pajak daerah secara tunai ke bendahara penerima di BPKAD.
- (4) Atas pembayaran pajak daerah sebagaimana di maksud pada ayat (1) wajib pajak menerima SSPD *online* dari bank jateng sebagai bukti pembayaran.

#### Pasal 15

- (1) Wajib pajak dapat membayar pajak daerah secara transfer melalui :
  - a. Transfer antar bank di luar bank jateng atau antar bank rekening bank jateng;
  - b. Anjungan tunai mandiri (ATM); dan
  - c. Kliring antar bank
- (2) Bukti atas pembayaran pajak daerah sebagaimana di maksud pada ayat (1) berupa :
  - a. Dokumen elektronik, untuk transfer antar bank di luar bank jateng atau antar rekening bank jateng;
  - b. Struk bukti transaksi, untuk pembayaran melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

### **Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On Line di Kota Magelang Dan Upaya-Upaya Apa Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan.**

Salah satu hambatan yang sering menghambat kinerja seorang PPAT dalam kaitannya dengan pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online di kota Magelang adalah dengan ditetapkannya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB, permasalahan penentuan nilai jual obyek tanah terhadap transaksi jual beli, yang tertera pada Surat Setor Pajak (SSP), sering kali dipermasalahkan oleh kantor Pelayanan Pajak.<sup>7</sup>

Sehingga hambatan tersebut terkait Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kota Magelang adalah Apabila nilai pajak yang di ajukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan INT (Indek Nilai Tanah) yang telah di tentukan BPKAD<sup>8</sup>

Solusi atas hambatan tersebut dilakukan survei lokasi tanah dan bangunan oleh bangunan obyek BPHT oleh BPKAD, ataupun memangi wajib pajak

untuk melakukan klarifikasi atas nilai BPHTB,<sup>9</sup> apabila tidak di temukan solusi atas hal tersebut maka BPKAD menggunakan ketentuan Peraturan Walikota Magelang Nomor 7 Tahun 2017 tentang Sistem Pelayanan Dan Pembayaran Pajak Daerah Secara On Line yaitu pasal 17 yaitu :<sup>10</sup>

- (1) Dalam hal di temukan lebih bayar atau kurang bayar pada verifikasi sebagaimana di maksud dalam pasal 15, BPKAD akan menerbitkan SKPDLB, SKPDKB atau SKPDKBT
- (2) SKPDKB atau SKPDKBT di seslesaikan dengan mekanisme pembayaran sebagaimana pasal 13 samapai 15
- (3) Dalam hal SKPDLB di terbitkan maka BPKAD akan mengalokasikan kelebihan pembayaran pajak daerah tidak terduga sebagai dasar pengembalian kelebihan bayar kepada wajib pajak.

Ketika di kaji lebih dalam hambatan dalam pemungutan PBHT yang mendasarkan pada INT ini bertentangan dengan pemungutan BPHTB di kota Magelang dengan *sistem self assessment*, yaitu dilaksanakan berdasarkan atas penjelasan Pasal 1 ayat ( 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang BPHTB. Menurut Mardiasmo, *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Dalam pemenuhan kewajiban Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan *Self Assessment System*, yaitu Wajib Pajak, menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya, hal ini juga sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Sistem ini telah terjadi pengeseran dari *self Assessment System* menjadi kewenangan pejabat di kota Magelang dengan menentukan INT (Indek Nilai Tanah), yang mana BPKAD kota Magelang

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan NANING WORO UTAMI, Kasubid Penetapan Dan Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Magelang tanggal 4 Agustus 2017.

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan ATJIH ANDRIANI, SH Notaris/PPAT kota Magelang, tanggal 4 Agustus 2017.

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan NANING WORO UTAMI, Kasubid Penetapan Dan Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Magelang tanggal 4 Agustus 2017.

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan WIKAN KANUGROHO, SE, M.Ec.Dev Kepala Bidang Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Magelang tanggal 4 Agustus 2017.

melakukan verifikasi terhadap nilai tanah yang menjadi obyek PBHTB.

Bahwa dengan adanya verifikasi INT (Indek Nilai Tanah) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kota Magelang dalam Pelaksanaan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara online tersebut bertentangan dengan hirarki perundang-undangan.

Dalam hal ini verifikasi INT (Indek Nilai Tanah) yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah tersebut tidak sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 tahun 2010 sehingga dalam verifikasi INT (Indek Nilai Tanah) oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kota Magelang dapat dibatalkan demi hukum hal ini sesuai asas hukum *lex superior derogat lex inferiori* (hukum yang ada di bawah tidak boleh bertentangan dengan hukum yang di atasnya). Berdasarkan teori ini, maka peraturan perundang undangan yang berada di bawah, jika bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang ada di atasnya, dan dapat dibatalkan demi hukum.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Dari uraian di atas terkait penulisan di atas dapat penulis simpulkan sebagai berikut:

1. Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1998, merupakan pejabat umum sebagaimana di maksud Pasal 1868 KUHPerdota mempunyai Tanggung jawab sebagai mitra kerja pemerintah dalam melakukan pungutan BPHTB yang mana dalam Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di atur Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
2. Hambatan-hambatan yang Timbul dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak

Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online di kota Magelang dan upaya-upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan adalah nilai pajak yang di ajukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan INT (Indek Nilai Tanah) yang telah di tentukan BPKAD solusi mengenai hal tersebut adalah dilakukan survai lokasi tanah dan bangunan oleh bangunan obyek BPHTB oleh BPKAD, ataupun memangi wajib pajak untuk melakukan klarifikasi atas nilai BPHTB, apabila tidak di temukan solusi atas hal tersebut maka BPKAD menggunakan ketentuan Peraturan Walikota Magelang Nomor 7 Tahun 2017 tentang Sistem Pelayanan Dan Pembayaran Pajak Daerah Secara On Line.

### Saran

1. Untuk PPAT dalam melaksanakan akta terkait peralihan hak tanah harus di buat sebenar-sebenarnya sehingga tidak menimbulkan masalah dalam pembayaran BPHTB
2. Untuk wajib pajak harus membayar pajak sebagaimana mestinya tidak memanipulasi harga tanah yang akan berakibat berkurangnya pembayaran PBHTB

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- B.Ilyas, Wirawan dan Richard Burton. (2010). *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta
- G.H.S Lumban Tobing 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Irfan Fachrudin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni Bandung, Bandung
- Marihot Paha Siahaan, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Ilukum Pajak*, Cet. 3, Gresco Bandung, Bandung.

### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria,

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan,

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak,

Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Walikota Magelang Nomor 7 Tahun 2017 tentang Sistem Pelayanan Dan Pembayaran Pajak Daerah Secara On Line

## C. WAWANCARA

Wawancara dengan Kepala Bidang Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Magelang

Wawancara dengan Kasubid Penetapan Dan Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Magelang.

Wawancara dengan Notaris/PPAT kota Magelang