

**Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)
Dengan Pendekatan Self Assessment System****Ronal Ravianto^{*}, Amin Purnawan^{*}**^{*} Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Email: ronalmkn@gmail.com^{**} Dosen Fakultas Hukum UNISSULA**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dinamika pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah serta mengkaji peran PPAT untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 13 Tahun 2010 terhadap penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Metode penelitian menggunakan yaitu digunakan sebagai pendekatan yang utama dalam menggali hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji dan mempelajari serta menelaah teori-teori, konsep-konsep dan asas-asas norma hukum.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di Kota Surakarta merupakan kebijakan yang tepat untuk meningkatkan kapasitas fiskal pemerintah daerah. Pemerintah daerah Kota Surakarta cukup siap dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah. Hal ini dapat dilihat dari segi kelembagaan (peraturan perundang-undangan, organisasi serta prosedur pelaksanaan), sarana prasarana dan SDM, walaupun dalam beberapa aspek masih perlu ditingkatkan. Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya diharapkan Notaris selaku PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, yang mana setelah terjadinya kesepakatan dan dilakukan transaksi pembayarannya, pajak sesegera mungkin harus dibayar, kemudian diteliti kebenarannya agar akta yang dibuatnya dapat segera ditandatangani.

Kata Kunci: *self assessment*, pemungutan BPHTB.

ABSTRACT

This study aims to describe the dynamics of management BPHTB after redirected into tax areas as well as to examine the role of Conveyancer to support the implementation of the regulations of the Surakarta Area No. 13 Year 2010 against the application of the system of self assessment on ballots in buying and selling BPHTB rights over land and buildings. Research methods use that is used as the primary approach in unearthing the law based on laws and regulations by reviewing and studying as well as examines the theories, concepts and principles of legal norms.

The research results obtained the conclusion that a transfer of tax areas become BPHTB Surakarta is the right policy to improve the fiscal capacity of local governments. Local government city of Surakarta is quite ready in the face of the transfer tax be BPHTB area. This can be seen in terms of institutional arrangements (legislation, organization and procedures of implementation), infrastructure and human resources, although in some aspects still need to be improved. The role of the Notary as a conveyancer in the application of the system of Customs self assessment on voting rights over Land Acquisition (BPHTB) relating to the deed of notary public as he is expected to play an active role requires payment of the conveyancer Bea Acquisition (land rights BPHTB) in conducting the transfer of rights over land and buildings, which after the deal and the payment transaction is carried out, the tax shall be paid as soon as possible, and then examined the truth so that he can act immediately signed.

Keywords: self assessment, polling BPHTB.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan

penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.

Pajak merupakan alternatif yang sangat potensial. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial, maka sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat, selain karena jumlahnya yang relatif stabil juga merupakan cerminan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai pembangunan. Menurut Mardiasmo (2011: 5) penggolongan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Pajak Daerah menurut Kesit Bambang Prakosa (2013: 2) adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan.

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 subjek pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2011: 90) 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), dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum

terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Penyetoran Pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyetoran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli. Hal ini banyak terjadi di Kota Surakarta yang mana nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan oleh penjual dan pembeli tidak sesuai dengan kondisi riil yang ada di lapangan, kebanyakan penjual dan pembeli mencantumkan nilai transaksi jual-beli tanah dan bangunan di bawah harga pasar, untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbuan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Surakarta adalah Perda Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Untuk melakukan pemungutan pajak, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat

ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Perda Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang berlaku sekarang lebih sederhana dibandingkan dengan undang-undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami undang-undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukan Wajib Pajak kurang memahami peraturan BPHTB. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Seperti yang dikemukakan oleh para sarjana, bahwa sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Pengertian *self assessment* dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut. Dalam prakteknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *self assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak yang relatif baru maka dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang

tanpa pemberitahuan dari DPPKAD Kota Surakarta. Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual-beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual-beli dengan objek tanah dan atau bangunan, dalam jual-beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa. Jual-beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual-beli di hadapan PPAT, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP pajak bumi dan bangunan.

Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, khususnya Pasal 7 dijelaskan bahwa besaran pokok BPHTB yang terutang karena jual beli dihitung dengan cara mengurangi NPOP dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), selanjutnya dikali 5% sesuai dengan Pasal 8 dengan perhitungan sebagai berikut: $BPHTB = (NPOP - NPOTKP) \times 5\%$

Kenyataan yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa penentuan NPOP yang dilakukan oleh wajib pajak, banyak yang tidak sesuai dengan harga pasar, hal tersebut berdampak terhadap besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimanakah dinamika pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah. 2) Bagaimanakah peran PPAT untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 13 Tahun 2010 terhadap penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Penulis mempergunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu digunakan sebagai pendekatan

yang utama dalam menggali hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji dan mempelajari serta menelaah teori-teori, konsep-konsep dan asas-asas norma hukum. Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru (Johny Ibrahim, 2012: 26). Metode deskriptif, yaitu suatu metode penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki (M. Nazir, 2006: 48).

Penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan dinamika pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah serta mengkaji peran PPAT untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 13 Tahun 2010 terhadap penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

PEMBAHASAN

Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah

Dinamika dari pelaksanaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah ialah dimana, dengan adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah telah membuat beberapa perubahan, antara lain:

1. Perubahan peraturan perundang-undangan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dengan jelas dikemukakan dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dirumuskan sebagai berikut: "Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan." Subjek BPHTB seperti halnya dengan subjek PPh adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang tercantum dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yaitu :

(1) Yang menjadi Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

(2) Subyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini.

Obyek pajak sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

- a. pemindahan hak karena: jual-beli; tukar menukar; hibah; hibah wasiat; waris; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; penggabungan usaha; peleburan usaha; pemekaran usaha; atau hadiah.
- b. pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak; atau di luar pelepasan hak.

Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ditentukan obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang diterapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat dalam pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 mengatur Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, dijelaskan bahwa :

1. Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
2. Perolehan hak karena hibah wasiat adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan

oleh orang pribadi atau badan dari pemberi hibah wasiat, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Penerima hibah atas tanah dan/atau bangunan dari keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan tidak ada hubungan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan, bukan merupakan obyek Pajak Penghasilan tetapi merupakan objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia, baik karena pemindahan hak dari orang pribadi atau badan kepada orang pribadi atau badan lainnya maupun karena pemberian hak baru oleh pemerintah atau negara kepada orang pribadi atau badan. Karena perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang diperoleh orang pribadi atau badan.

Dari peraturan perundang-undangan, jelas bahwa sekarang BPHTB resmi menjadi pajak daerah, berdasarkan undang-undang nomor 28 tahun 2009 yang menyebutkan bahwa sejak tanggal 1 Januari 2011 BPHTB resmi menjadi pajak daerah. sejak Oktober 2009 dimana undang-undang nomor 28 tahun 2009 ditetapkan, dinyatakan bahwa tahun 2010, pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mempersiapkan kebutuhan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, seperti peraturan perundang-undangan di daerah yang mengatur BPHTB di daerah yang bersangkutan. Adapun di Kota Surakarta, pemerintah Kota Surakarta sejak Desember 2010, dikeluarkan Perda Nomor 13 tahun 2010 tentang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang di dalamnya berisi penjelasan mengenai BPHTB di Kota Surakarta, termasuk di dalamnya NPOPTKP serta tarif yang ditentukan untuk BPHTB di Kota Surakarta, yaitu besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Adapun tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

2. Perubahan Lembaga Pengelola/Organisasi

Saat BPHTB masih menjadi pajak pusat, yang mengelola pemungutan BPHTB ialah KPP Pratama, yang merupakan perantara dari DJP dan Kemenkeu untuk pemungutan beberapa pajak, termasuk didalamnya adalah BPHTB. Kemudian setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, lembaga yang diberi tanggung jawab untuk memungut BPHTB ialah DPPKA sebagai tangan pemerintah daerah untuk mengelola BPHTB, termasuk didalamnya ialah dalam

hal pemungutan dan mengalokasikan penerimaan dari pajak daerah BPHTB untuk kebutuhan di daerah.

3. Perubahan Prosedur Pelaksanaan (Mekanisme)

Secara garis besar sebenarnya prosedur pelaksanaan dari pemungutan BPHTB sederhana saja, seperti yang disampaikan oleh beberapa responden karena BPHTB menggunakan sistem pemungutan pajak *self assessment system*, yang merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung atau memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan.

Peran PPAT untuk Mendukung Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 13 Tahun 2010 terhadap Penerapan Sistem *Self Assessment* pada Pemungutan BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekuensi dibidang hukum, Notaris selaku PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, yaitu PPH 21 (SSP) dan BPHTB (SSB) . Ini sering kali terjadi penyimpangan, sehingga merugikan negara dan tidak menutup kemungkinan Notaris selaku PPAT terlibat di dalamnya.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di *front* terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli.

Para Notaris/PPAT apabila mereka melakukan pengalihan hak atas tanah dalam menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengadakan penghitungan sendiri, yaitu besarnya pajak terutang adalah $5\% \times (\text{Nilai Perolehan Obyek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak})$, di mana Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditentukan secara regional tiap-tiap daerah, untuk Kota Surakarta sebesar Rp 60.000.000,00. Setelah diadakan perhitungan dan diketahui jumlah pajak yang harus di bayar maka Notaris/PPAT memberitahukan kepada wajib pajak dengan

menyerahkan blanko SSB dan meminta untuk sesegera mungkin membayarnya.

Pada umumnya para petugas/pegawai sudah mengetahui dasar-dasar yang digunakan dalam penghitungan. Mereka juga mengetahui rumus untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga dapat dikatakan bahwa para Petugas/Pegawai telah mengetahui menerapkan *Self Assessment* dengan baik, beda halnya dengan kantor perpajakan karena sebelum mereka diangkat sebagai petugas/pegawai sebelumnya telah ada pendidikan mengenai Pajak khususnya BPHTB dan peraturan-peraturan baik itu Undang-undang dan peraturan pelaksanaan lainnya secara otomatis akan dipelajari dan diketahui sepanjang mereka masih aktif bekerja di instansi Direktorat Jenderal Pajak.

Kontribusi pendapatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap pembangunan di Kota Surakarta cukup signifikan. Mengingat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang cukup potensial, maka agar potensi tersebut bisa dioptimalkan Pemerintah Daerah Kota Surakarta menerapkan kebijakan untuk melaksanakan reformasi perpajakan, yaitu dengan *Self assesment*.

Sebenarnya pemerintah telah memberi kemudahan kepada para Wajib Pajak untuk menghitung sendiri pajak yang harus disetorkan. Dalam BPHTB sistem yang digunakan dalam penghitungan adalah full *Self Assessment*, pada full *Self Assessment*, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SSB secara baik dan benar kemudian membayar sendiri di bank yang ditunjuk dan menyampaikan lembar ke 3 SSB tersebut ke Kantor Pelayanan PBB.

Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan: "Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan". Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, banyak Wajib Pajak yang tidak mau repot-repot menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, mereka menyerahkan kepada pihak lain yaitu kepada notaris/PPAT atau kepada pegawainya.

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment* dimana Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas

tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Sebagian besar pada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surakarta telah melaksanakan *Self Assessment*, sedangkan pada Wajib Pajak sebagian besar masih mengikuti hasil penghitungan Notaris/PPAT atau pegawainya. Wajib Pajak menganggap bahwa hitungan yang ditetapkan Notaris/PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli. Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab Notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena ini berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diberikan oleh undang-undang dalam hal apabila Notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara Aparatur pajak dengan Wajib Pajak.

Adanya keharusan peranan mewujudkan bahwa sesuatu dapat dipaksa melakukan kewajiban secara baik. Kesadaran dan kepatuhan hukum diharapkan terbentuk melalui penyuluhan dari aparat pajak. Kewajiban aparat pajak ditekankan pada memberi penyuluhan, informasi dan penerangan pada Notaris selaku PPAT maupun pada wajib pajak agar kesadaran para pihak tersebut meningkat serta diharapkan para aparat pajak tidak memberikan kesempatan bagi Notaris selaku PPAT yang akan beniat merekayasa harga transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, seperti yang selama ini sering dilakukan oleh oknum-oknum pajak.

Memberikan pelayanan yang maksimal, cepat dan simpatik kepada masyarakat yang menjadi klien merupakan salah satu kunci keberhasilan Notaris selaku PPAT. Hal-hal seperti itu sangat berkesan bagi masyarakat. Biasanya kesan yang mereka peroleh ketika berurusan dengan Notaris akan cepat berkembang dari mulut ke mulut di antara mereka. Bila seorang Notaris yang berkantor di wilayah tersebut sudah berhasil menarik simpati masyarakat sekitarnya, maka masyarakat sekitarnya pun akan berdatangan ke kantornya. Kerja keras dan sikap profesionalisme yang tinggi memang penting bagi keberhasilan seorang Notaris selaku PPAT. Tetapi

selain dua hal tersebut, tak kalah pentingnya adalah sikap sabar, telaten dan pantang menyerah, karena tanpa sikap seperti itu Notaris selaku PPAT bisa gagal dalam menjalankan profesinya. Apalagi sekarang persaingan kerja Notaris selaku PPAT cukup berat.

Dalam hal memberi keterangan mengenai pengenaan pajak terhadap suatu transaksi di Kantornya seorang Notaris selaku PPAT haruslah jelas dan transparan, sehingga tidak menimbulkan kecurigaan ataupun selisih pendapat diantara keduanya. Hal tersebut sebaiknya seorang yang menjabat sebagai Notaris selaku PPAT, semestinya memiliki integritas moral yang tinggi, tidak terpengaruh oleh godaan apa pun dalam menerapkan ketentuan aturan yang berlaku. Karena seorang Notaris selaku PPAT harus teguh memegang moralitas dan tahan godaan. Faktor kehati-hatian dan kejelian juga harus dan wajib dimiliki oleh setiap Notaris selaku PPAT sehingga mampu mengemban tugas dengan baik, mengingat profesi Notaris selaku PPAT yang walaupun sebagai pejabat umum negara tapi tidak mengenal kebal hukum.

PPAT selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan bantuan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Hal ini dilakukan PPAT karena la oleh ketentuan undang-undang ditugaskan untuk membuat akta otentik yang dikehendaki oleh undang-undang. PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual-beli tanah, PPAT akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang, selain itu PPAT juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta menyetorkan SSB. Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan.

PENUTUP

Simpulan

1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di Kota Surakarta merupakan kebijakan yang tepat untuk meningkatkan kapasitas fiskal pemerintah daerah. Pemerintah daerah Kota Surakarta cukup siap dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah. Hal ini dapat dilihat dari segi kelembagaan (peraturan perundang-undangan, organisasi serta prosedur pelaksanaan), sarana prasarana dan SDM, walaupun dalam beberapa aspek masih perlu ditingkatkan.
2. Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya diharapkan Notaris selaku PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, yang mana setelah terjadinya kesepakatan dan dilakukan transaksi pembayarannya, pajak sesegera mungkin harus dibayar, kemudian diteliti kebenarannya agar akta yang dibuatnya dapat segera ditandatangani. Notaris selaku PPAT diwajibkan menyerahkan daftar laporan pembuatan akta yang dibuat dihadapannya khususnya terhadap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Ditjen pajak pada tanggal 10 bulan berikutnya.

Saran

Adapun saran yang disampaikan adalah:

1. Diharapkan Notaris selaku PPAT dapat memberikan penjelasan yang baik kepada kliennya, dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pajak BPHTB, dan diharapkan bahwa Notaris sebagai salah satu mitra kerja aparat pajak yang juga adalah salah satu pejabat negara dapat membantu berperan aktif dalam hal menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan.
2. Kerjasama yang sudah terjalin dengan baik antara pemerintah daerah melalui DPPKA dengan Notaris/PPAT, BPN serta KPP Pratama dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di daerah harus terus ditingkatkan mengingat peningkatan pelayanan yang baik kepada Wajib Pajak mempunyai peranan dalam meningkatkan potensi dari pajak BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

Johny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, PT Remaja Rosdakarya Bandung.

Kesit Bambang Prakosa, 2013, *Pajak dan Retribusi Daerah*, UII Press, Yogyakarta.

Mardiasmo, 2011, *Perpajakan Edisi Revisi*, Andi Offset, Yogyakarta.

M. Nazir, 2006, *Metodologi Penelitian*. Bogor : Ghalia Indonesia.

Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2011, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta.

Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan