



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS MENGENAI MASA TRANSISI DALAM PEMBERLAKUAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
SEBAGAI PAJAK DAERAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI  
DAERAH JO. PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BPHTB  
(STUDI KASUS: WAJIB PAJAK PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK  
PRATAMA (KPP PRATAMA) JAKARTA KRAMAT JATI)**

**TESIS**

**SILVANA SAUSAN, S.H.  
1006738576**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
Juli 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS MENGENAI MASA TRANSISI DALAM PEMBERLAKUAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI  
PAJAK DAERAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28  
TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH JO.  
PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BPHTB (STUDI KASUS:  
WAJIB PAJAK PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA (KPP  
PRATAMA) JAKARTA KRAMAT JATI)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan**

**SILVANA SAUSAN, S.H.  
1006738576**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
Juli 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : SILVANA SAUSAN, S.H.  
NPM : 1006738576  
Tanda Tangan:



Tanggal : 5 Juli 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Silvana Sausan  
NPM : 1006738576  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Analisis Mengenai Masa Transisi Dalam Pemberlakuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang BPHTB (Studi Kasus: Wajib Pajak pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) Kramat Jati)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bapak F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc. (.....)

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo S, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Bapak A.Y. Dhaniarto, S.H., LL.M. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Juli 2012

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna karena kemampuan dan keterbatasan waktu bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Untuk itu dengan segenap kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari semua pihak.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Bapak F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dorongan dan curahan ilmu selama penulisan tesis ini dengan penuh ketelitian dan kesabaran.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan rasa terimakasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku ketua program Magister Kenotariatan.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., Bapak F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc., dan Bapak A.Y. Dhaniarto, S.H., LL.M. selaku Tim Dosen Penguji.
3. Para Dosen, Staf pada Sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok, Staf Perpustakaan Pusat yang membantu penulis dari awal perkuliahan sampai saat ini.
4. Pihak-pihak dari Seksi Ekstensifikasi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kramat Jati, Seksi Pelayanan dan Pendataan dari Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) serta Direktur Peraturan Perpajakan I dari Direktorat Jenderal Pajak yang telah meluangkan waktu dan kesabarannya dalam menjawab pertanyaan dan berdiskusi dengan penulis seputar penulisan tesis ini.
5. Ibu Dina Mutia dan Ayah Abdullah Saleh, selaku orang tua penulis yang telah memberi dukungan secara moril dan materil yang tiada terhingga, adik-adik

yang menghibur dan membantu penulis, serta kakek dan nenek penulis yang senantiasa mendukung dalam doa.

6. Sahabat penulis yaitu Steviana Pasca Sarjana atas arahan dan bantuannya dalam mendapatkan informasi-informasi penting dalam penulisan tesis ini.
7. Sahabat dan rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terutama Ardie, Lala, Siwi, Aztia, Destika dan Patrick yang telah banyak memberikan kontribusi kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.
8. Teristimewa dengan penuh kasih sayang kepada Surya Widya Kusuma dan keluarga tercinta yang senantiasa mendampingi dalam suka dan duka.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua, amin.

Depok, 5 Juli 2012

Penulis,



SILVANA SAUSAN, S.H.

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SILVANA SAUSAN, S.H.  
NPM : 1006738576  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Fakultas : HUKUM  
Jenis Karya : TESIS

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah Saya yang berjudul: “Analisis Mengenai Masa Transisi Dalam Pemberlakuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Jo. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang BPHTB (Studi Kasus: Wajib Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) Jakarta Kramat Jati)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan Tugas Akhir Saya tanpa meminta izin dari Saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 5 Juli 2012  
Yang menyatakan



(SILVANA SAUSAN, S.H.)

## ABSTRAK

Nama : Silvana Sausan, S.H.  
Program Studi : Magister Kenotariatan.  
Judul : Analisis Mengenai Masa Transisi Dalam Pemberlakuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB (Studi Kasus: Wajib Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama Kramat Jati).

Kebijakan pengalihan wewenang pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten atau Kota telah menimbulkan kendala dalam praktek pelayanan dan penyelesaian BPHTB karena tidak terdapatnya atau tidak jelasnya pengaturan dalam ketentuan peralihan mengenai pihak mana yang berwenang mengelola BPHTB yang telah diproses selama masa transisi. Masa transisi tersebut dimulai sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2010 sampai sebelum tanggal efektifnya Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB yaitu 31 Desember 2010. Tesis ini membahas pengaturan penyusunan Undang-undang (*legal drafting*) yang seharusnya mengenai transisi status pemungutan BPHTB sebagai Pajak Daerah dan perlindungan hukum dan solusi atas permasalahan yang dihadapi masyarakat sebagai Wajib Pajak dalam masa transisi ini dan bagaimana peran Notaris dalam menyikapinya. Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris (yuridis empiris) dengan tipe penelitian eksplanatoris dan preskriptif. Hasil penelitian menyarankan Pemerintah Pusat agar mengamandemen Ketentuan Peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai dasar dilaksanakannya ketentuan dalam masa peralihan bagi peraturan-peraturan dibawahnya. Selain itu Kantor Pelayanan Pajak harus memberikan pelayanan konseling mengenai adanya ketentuan ini, dan di masing-masing kantor harus disediakan brosur yang isinya petunjuk bagi Wajib Pajak untuk mendapatkan penyelesaian bagi pembayaran yang telah dilakukan sebelum BPHTB menjadi Pajak Daerah.

Kata kunci: Pajak, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, waris, validasi, ketentuan peralihan

**ABSTRACT**

Name : Silvana Sausan, S.H.  
Courses : Master of Notary  
Title : Analysis of Transition in the Enforcement of Land and Building Transfer Tax (BPHTB) as Local Tax Under Law Number 28 of 2009 on Regional Taxes and Regional Levies jo. DKI Jakarta Regional Regulation Number 18 of 2010 on BPHTB (Case Study: Taxpayers In Kramat Jati Tax Service Office (KPP Kramat Jati))

Policy of diversion authorized collection of Land and Building Transfer Tax (hereinafter referred to BPHTB) of the Central Government to the Government of the District or the City has caused problems in practice and settlement services BPHTB because the absence or lack of clarity regarding the transitional provisions of arrangements in which the authority manages BPHTB that have been processed during the transition period. The transition period started in the enforcement of Law Number 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies dated January 1, 2010 until just before the effective date of Provincial Regulation of Special Capital City Region of Jakarta Number 18 Year 2010 as the legal basis of BPHTB collection on December 31, 2010. This thesis discusses the preparation of proper legislation setting (legal drafting) about the transition BPHTB status as a Regional Tax collection and legal protection and solutions for problems facing society as a Taxpayer in this transition period and how the role of Notaries in react. This study is an empirical legal research (empirical juridical) with the type of explanatory and prescriptive research. The results suggest that the Central Government should amend the Transitional Provisions in Law Number 28 of 2009 as the basis for the implementation of the provisions in the transitional period for the regulations under it. In addition the Tax Office should provide counseling about the existence of this provision, and in each office shall be provided a brochure that gives instructions for Taxpayers to get a settlement for payments made before BPHTB a Regional Tax.

Keywords: Tax, Land and Building Transfer Tax, inheritance, validation, transitional provision

## DAFTAR ISI

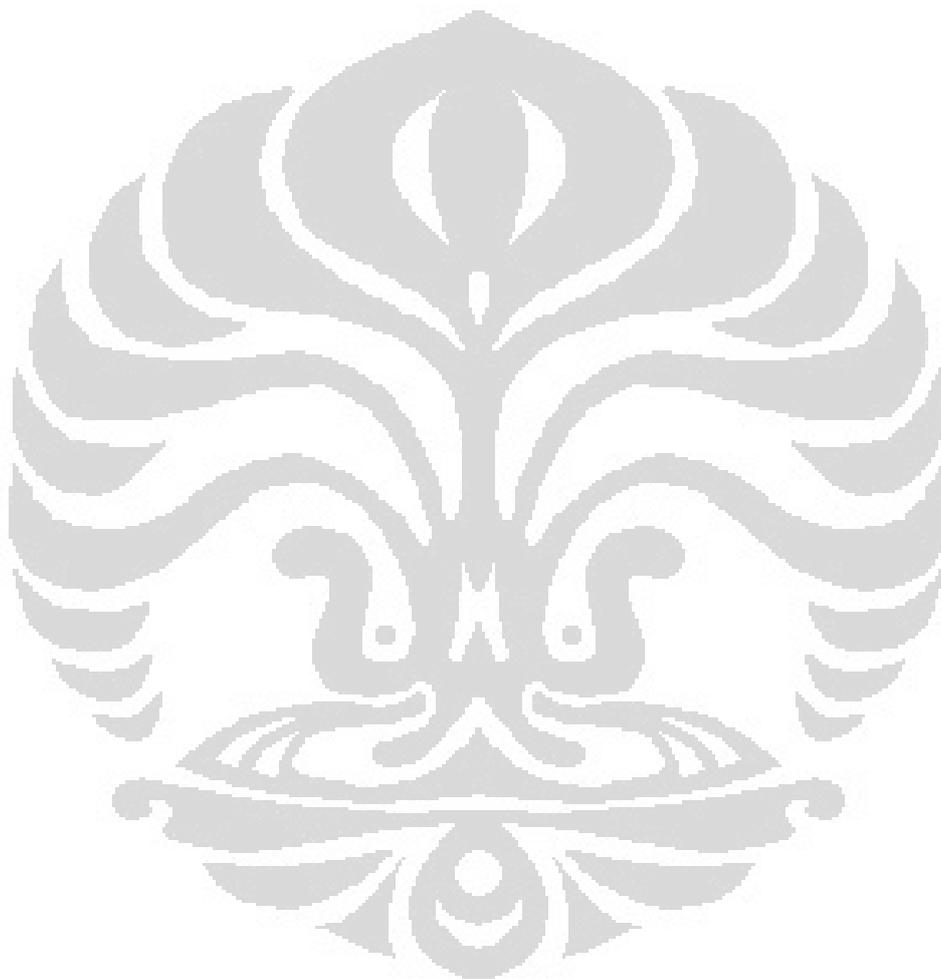
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK/ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	17
1.3. Metode Penelitian.....	18
1.4. Sistematika Penulisan.....	20
<b>2. PEMBAHASAN .....</b>	<b>22</b>
2.1. Tinjauan Umum Pajak.....	22
2.1.1. Latar Belakang Pemungutan Pajak.....	22
2.1.2. Sejarah Pajak dan Perkembangannya.....	25
2.1.3. Pengertian.....	29
2.1.3.1. Pengertian Pajak.....	29
2.1.3.2. Pengertian hukum Pajak.....	39
2.1.4. Dasar Hukum Pemungutan Pajak.....	41
2.1.5. Asas-asas Pemungutan Pajak.....	44
2.1.6. Fungsi Pemungutan Pajak.....	49
2.1.7. Saat Timbulnya Utang Pajak.....	52
2.1.8. Sistem Pemungutan Pajak.....	53
2.1.9. Stelsel Pemungutan Pajak.....	55
2.1.10. Pengelompokan Pajak.....	56
2.1.11. Tarif Pajak.....	62
2.1.12. Penagihan Pajak.....	64
2.1.13. Subjek Pajak dan Wajib Pajak.....	71
2.1.14. Objek Pajak.....	72
2.2. Pembagian Pajak Pusat dan Pajak Daerah Terkait Terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.....	73
2.3. Tinjauan Umum BPHTB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	78
2.3.1. Pengertian BPHTB.....	79
2.3.2. Subjek dan Objek BPHTB.....	80
2.3.3. Tarif BPHTB dan Tata Cara Perhitungan BPHTB.....	82
2.3.4. Pengenaan BPHTB atas Perolehan Hak karena Waris.....	85
2.3.5. Saat dan Tempat Terutang BPHTB.....	87

2.3.6.	Pembayaran, Penetapan dan Penagihan.....	88
2.3.6.1.	Cara Pembayaran.....	89
2.3.6.2.	Mekanisme Pembayaran.....	89
2.3.6.3.	Surat Ketetapan BPHTB.....	90
2.3.6.4.	Penagihan BPHTB.....	91
2.3.7.	Pengembalian Kelebihan Pembayaran.....	92
2.3.8.	Hak bagi Wajib Pajak.....	93
2.3.8.1.	Keberatan dan Banding.....	93
2.3.8.2.	Pengurangan Pajak.....	94
2.3.9.	Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	98
2.3.10.	Pengawasan Terhadap Pemenuhan BPHTB.....	99
2.3.11.	Ketentuan bagi Pejabat/Kepala Kantor.....	101
2.4.	Tinjauan Umum BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	103
2.4.1.	Latar Belakang.....	103
2.4.2.	Kebijakan Pengalihan BPHTB.....	104
2.4.3.	Justifikasi Pengalihan BPHTB.....	104
2.4.4.	Strategi dan Perencanaan Pengalihan BPHTB.....	105
2.4.5.	Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab Pengalihan BPHTB..	107
2.4.6.	Ketentuan Mengenai BPHTB.....	108
2.4.6.1.	Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.....	109
2.4.6.1.1.	Hak Bagi Wajib Pajak.....	114
2.4.6.2.	Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010.....	115
2.4.6.2.1.	Pengenaan BPHTB atas Perolehan Hak karena Waris Menurut Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010.....	122
2.4.6.2.2.	Hak Bagi Wajib Pajak.....	124
2.4.7.	Validasi BPHTB.....	125
2.4.7.1.	Sebelum 1 Januari 2011.....	126
2.4.7.2.	Sesudah 1 Januari 2011.....	127
2.4.8.	Masa Peralihan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Menuju Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 jo. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010.....	128
2.5.	Pengaturan Ketentuan Peralihan Dalam Penyusunan Undang-Undang ( <i>Legal Drafting</i> ) Mengenai Masa Transisi.....	129
2.6.	Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum Pada Masa Transisi .....	134
2.7.	Analisis Mengenai Masa Transisi Dalam Pemberlakuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 jo. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010.....	138

2.7.1	Permasalahan Hukum Pada Masa Transisi Dalam Pemberlakuan BPHTB sebagai Pajak Daerah.....	138
2.7.2.	Studi Kasus: Wajib Pajak Pada KPP Kramat Jati.....	139
2.7.3.	Analisa Kasus.....	141
2.7.3.1.	Analisa Umum.....	141
2.7.3.2.	Analisa Mengenai Saat Terutangnya BPHTB.....	145
2.7.3.3.	Analisa Hak Wajib Pajak untuk Mendapat Validasi atas SSB yang Masih Terdapat Kekurangan Pembayaran.....	148
2.7.3.4.	Analisa Mengenai Perhitungan Kekurangan Pembayaran.....	151
2.7.3.5.	Analisa Mengenai Penyusunan Undang-Undang Yang Mengatur Masa Transisi.....	157
2.7.3.6.	Analisa Mengenai Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum dalam Masa Transisi..	160
2.7.3.7.	Analisa Mengenai Solusi Apabila Direktorat Jenderal Pajak Mengikuti Analisa Penemuan Hukum Dan Jika Tidak Mengikuti.....	162
2.7.3.8.	Analisa Mengenai Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Dalam Masa Transisi dan Peran Notaris dalam Menyikapi Masa Transisi.....	164
<b>3.</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>166</b>
3.1.	Simpulan.....	166
3.2.	Saran.....	167
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>xiv</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1. Nilai Perolehan Objek Pajak .....	84
Tabel 2.2. Besarnya Pengurangan BPHTB .....	95
Tabel 2.3 Perbedaan Antara UU BPHTB Dengan UU PDRD .....	112
Tabel 2.4. Perbedaan Antara UU BPHTB Dengan Perda BPHTB .....	121



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1	Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang Belum Memperoleh Validasi Dari KPP Pratama Jakarta Kramat Jati .....	xxi
Lampiran 2	Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Kurang Bayar BPHTB Menurut Perhitungan Notaris/PPAT dan KPP Pratama Jakarta Kramat Jati .....	xxii
Lampiran 3	Surat Menteri Keuangan Nomor S-632/MK/.07/2010 Tertanggal 30 November 2010 Perihal Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	xxiii
Lampiran 4	Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	xxiv

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan

Kebijakan pengalihan wewenang pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten atau Kota telah menimbulkan kendala dalam praktek pelayanan dan penyelesaian BPHTB karena tidak terdapatnya atau tidak jelasnya pengaturan dalam ketentuan peralihan mengenai pihak mana yang berwenang mengelola BPHTB yang telah diproses selama masa transisi. Masa transisi tersebut dimulai sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009) pada tanggal 1 Januari 2010 sampai sebelum tanggal efektifnya Peraturan Daerah sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB. Tanggal efektif pemungutan BPHTB di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disebut DKI Jakarta) sendiri adalah sejak tanggal efektifnya Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 yang berbunyi: “*Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.*”<sup>1</sup>

Dewasa ini pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting. Hal ini dapat dilihat dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (selanjutnya disebut APBN) yang menunjukkan dari tahun ke tahun pajak merupakan sumber penghasilan yang besar bagi pemerintah dan terus mengalami peningkatan. Karena pajak merupakan sumber penerimaan yang penting bagi negara, pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak harus berdasarkan keadilan serta memberikan kepastian hukum bagi pembayar pajak tanpa memandang pajak sebagai beban melainkan sebagai

---

<sup>1</sup> Jakarta (a), *Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Perda DKI Jakarta No. 18 tahun 2010, Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 18*, ps. 16.

suatu kewajiban kenegaraan yang harus dipenuhi sebagai anggota masyarakat yang mendapatkan pelayanan dari pemerintah.<sup>2</sup>

Pemungutan pajak di Indonesia berasal dari kesepakatan rakyat dan pemerintah, yang dituangkan dalam berbagai Undang-Undang Pajak yang mana menghasilkan ketentuan-ketentuan yang menjadi hukum perpajakan di Indonesia. Dalam hukum pajak diatur berbagai ketentuan yang memungkinkan pajak dapat dipungut dari masyarakat tanpa mendapat perlawanan dan harus dipatuhi oleh masyarakat. Dengan adanya hukum pajak tersebut dimaksudkan agar terdapat suatu kepastian hukum, dimana di satu pihak, Wajib Pajak mau membayar pajak sesuai ketentuan dan pengenaan sanksi bagi pihak yang tidak membayar sebagaimana mestinya, dan di pihak lain, menjadi jaminan bagi Fiskus untuk melaksanakan tugas dan kewenangannya untuk melakukan pemungutan pajak sesuai Undang-Undang Pajak.<sup>3</sup>

Untuk dapat memahami pentingnya pemungutan pajak dan alasan yang mendasari mengapa Wajib Pajak diharuskan membayar pajak yang terutang, tentunya perlu terlebih dahulu dipahami apa yang dimaksud dengan pajak. Sudahlah menjadi kelaziman, jika akan mempelajari sesuatu hal, terlebih dahulu haruslah diketahui apa yang akan dipelajari dan bagaimana (apa) batasannya. Begitu juga jika akan mempelajari pengetahuan perpajakan, maka haruslah diketahui dulu apa pajak itu.<sup>4</sup> Banyak pengertian/definisi yang diberikan oleh para ahli pajak tentang pajak yang mungkin berbeda antara satu ahli dengan ahli lainnya sesuai dengan cara pandang masing-masing ahli. Secara umum dapat dikatakan bahwa pajak adalah pungutan dari masyarakat kepada negara (pemerintah) berdasarkan Undang-Undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali (kontra prestasi/balas jasa) secara langsung yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam

---

<sup>2</sup> Marihot Pahala Siahaan (a), *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, cet. 1, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 4.

<sup>3</sup> Marihot Pahala Siahaan (b), *Hukum Pajak Material*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hal vii.

<sup>4</sup> Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, cet. 1, (Bandung: PT. Eresco, 1993), hal. 38.

penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Secara khusus, terdapat beberapa rumusan definisi dari para sarjana, antara lain :

1. Prof. Dr. PJA. Andriani

Pajak adalah iuran kepada negara, yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Dari definisi di atas titik beratnya terletak pada fungsi budgeter dari pajak, sedangkan pajak masih mempunyai fungsi lain yang tidak kalah pentingnya, yaitu fungsi mengatur.

2. Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H.

Pajak ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang, yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

Dapat dipaksakan artinya: bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, misalnya dengan surat paksa.

3. Dr. Soeparman Soemahamidjaja.

Pajak ialah iuran wajib, berupa uang dan barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Dengan mencantumkan istilah iuran wajib, ia mengharapkan terpenuhinya ciri, bahwa pajak dipungut dengan bantuan dari dan kerja sama dengan wajib pajak. Sehingga perlu pula dihindari penggunaan istilah paksaan, lebih-lebih bilamana suatu kewajiban harus dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang.

Dari berbagai definisi pajak tersebut di atas dapat diketahui adanya unsur-unsur dan ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak. Yang dimaksud dengan unsur yang mutlak harus ada, agar sesuatu itu ada. Sedangkan yang dimaksud dengan ciri adalah tanda-tanda yang dapat diterima oleh panca indera (Rochmat Soemitro, 1987: 160). Adapun unsur-unsur pajak adalah:<sup>5</sup>

- a. ada Undang-Undang yang mendasari.
- b. ada penguasa pemungut pajak.
- c. ada subyek pajak.

---

<sup>5</sup> Sumyar, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, ed.1, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2004), hal. 26-27.

- d. ada obyek pajaknya.
- e. ada masyarakat/kepentingan umum.
- f. ada surat ketetapan pajak (bersifat fakultatif).

Apabila salah satu unsur tersebut tidak ada, maka tidak mungkin ada pajak, oleh karena itu semua unsur harus ada agar ada pajak. Ciri-ciri pajak adalah:

- a. dapat berupa pajak langsung atau pajak tidak langsung.
- a. dapat dipungut sekaligus atau berulang-ulang.
- b. dapat dipaksakan.
- c. tanpa ada imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk.
- d. untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara.
- e. dapat digunakan sebagai alat pendorong atau alat penghambat.
- f. dapat dikenakan atas orang atau barang.

Berdasarkan salah satu *unsur* pajak yaitu *berdasarkan Undang-Undang*, ditegaskan bahwa peraturan mengenai pajak harus diatur dengan Undang-Undang sebagai wujud asas legalitas. Dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) setelah amandemen keempat dicantumkan dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia, yang berbunyi :

Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang.<sup>6</sup>

Dalam pasal itu ditegaskan bahwa pengenaan dan pemungutan pajak (termasuk bea dan cukai) untuk keperluan negara hanya boleh terjadi berdasarkan Undang-Undang.<sup>7</sup> Pajak tidak memberikan imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk. Peralihan kekayaan yang tanpa imbalan hanya dapat berupa perampokan, pencurian, perampasan atau pemberian secara sukarela. Pajak bukan bermaksud demikian, oleh sebab itu semua pungutan pajak harus

<sup>6</sup> Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, ps. 23A.

<sup>7</sup> H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, ed. revisi, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hal. 31.

terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari rakyat.<sup>8</sup> Itulah sebabnya di Inggris berlaku suatu dalil yang berbunyi: *No Taxation without Representation* (tidak ada pajak tanpa Undang-Undang) dan Amerika: *Taxation without Representation is Robbery* (pajak tanpa Undang-Undang (perwakilan) adalah perampokan).<sup>9</sup> Dengan menggariskan bahwa pajak diatur dengan Undang-Undang, UUD 1945 hendak memastikan pemungutan pajak dikendalikan juga oleh rakyat melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) yang terdiri dari wakil-wakil rakyat yang secara langsung dipilih sendiri oleh rakyat dalam pemilihan umum. Jika Rancangan Undang-Undang pajak sudah mendapat persetujuan dari DPR, maka ini berarti sudah mendapat persetujuan dari rakyat bersama Presiden, sebagai ketua badan eksekutif, untuk dituangkan dalam bentuk Undang-Undang. Maka itulah alasannya mengapa pajak-pajak harus berdasarkan Undang-Undang.<sup>10</sup>

Terkait salah satu *ciri* pajak yaitu *dapat dipaksakan secara hukum*, maka pelaksanaan pemungutan pajak harus dilaksanakan berdasarkan asas keadilan dan asas kepastian hukum. Sifat pemungutan pajak adalah memaksa agar Wajib Pajak memenuhi pembayaran pajaknya, dan kepada yang membangkang dengan mengajukan bermacam dalih agar dibebaskan dari pembayaran pajak, negara dapat melakukan penagihannya dengan paksaan. Jadi sifat paksaan yang dicantumkan sebagai unsur dalam pengertian pajak itu perlu ada, karena paksaan di sini adalah paksaan yang bersifat hukum (yuridis) yaitu paksaan ke arah yang baik bagi masyarakat agar terdapat rasa tanggung jawab dari si Wajib Pajak sendiri. Mengingat suatu kewajiban berdasarkan Undang-Undang harus dilaksanakan, maka apabila kewajiban dalam Undang-Undang tidak ditaati, maka Undang-Undang menunjuk cara pelaksanaan lain yaitu dikenakan sanksi pajak. Sanksi pajak dapat berupa sanksi administrasi dan sanksi pidana. Sanksi administrasi itu merupakan suatu hukuman yang berupa tambahan atas jumlah pajak yang harus dibayar

---

<sup>8</sup> Rochmat Soemitro (a), *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, cet. 2, (Bandung: PT Eresco, 1992), hal. 13-14.

<sup>9</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 32.

<sup>10</sup> Soemitro (a), *op. cit.*, hal. 14.

dan hukuman tersebut dikenakan oleh Fiskus sendiri. Sementara sanksi pidana ialah hukuman yang dijatuhkan oleh hakim pidana terhadap Wajib Pajak yang melakukan kejahatan setelah Wajib Pajak diajukan ke muka Hakim pengadilan, dan hukuman yang dijatuhkan lazimnya berupa hukuman denda atau hukuman penjara.<sup>11</sup>

Usaha untuk merealisasikan keadilan dapat dilakukan dalam penyelenggaraan pemungutan pajak secara umum dan merata. Artinya, bahwa pemungutan pajak dari setiap Wajib Pajak harus seimbang dengan penghasilan yang diterima Wajib Pajak tersebut. Dalam hal ini negara tidak boleh mengadakan diskriminasi terhadap Wajib Pajak, baik Wajib Pajak dalam negeri maupun Wajib Pajak luar negeri, sehingga dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama pula.<sup>12</sup> Usaha untuk mencapai kepastian hukum dapat tercapai apabila hukum itu berbentuk hukum tertulis (Undang-Undang) yang di dalamnya merupakan suatu peraturan yang sistematis, logis, dan pasti. Undang-Undang harus disusun sedemikian rupa sehingga tidak memberikan peluang kepada siapa pun untuk memberikan interpretasi yang lain daripada yang dikehendaki oleh pembuat Undang-Undang.<sup>13</sup> Aspek lain dari kepastian hukum yang perlu diperhatikan ialah penempatan materi perundang-undangan yang harus dibedakan antara batang tubuh dengan penjelasan. Dengan kata lain penyusunan Undang-Undang mengharuskan untuk memperhatikan *legal drafting*, karena keadaan yang tidak pasti dalam Undang-Undang Pajak sering dipakai untuk mengelakkan dan menyelundupkan pajak.<sup>14</sup>

Penerapan asas kepastian hukum sangat penting dalam terjadinya setiap reformasi atau perubahan baik secara politik maupun hukum menuju kepada sesuatu yang baru atau paling tidak sekedar berbeda dengan yang lama. Untuk mengurangi masalah dari sebuah perubahan, maka dalam setiap

---

<sup>11</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 49-51.

<sup>12</sup> Rochmat Soemitro (b), *Asas-Asas Hukum Perpajakan*, cet. 1, (Bandung, Bina Cipta, 1991), hal. 7.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 13.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal. 24.

perubahan terlebih dahulu dibuatkan pedoman atau tata-cara pelaksanaan dan akibat perubahan yang biasa disebut peralihan atau masa transisi.<sup>15</sup>

Dalam bidang hukum dan peraturan perundang-undangan, pengaturan masa transisi disebut aturan peralihan (ketentuan peralihan). Ketentuan Peralihan telah diatur secara khusus dalam Sistematika Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan (pada Bab I mengenai Kerangka Peraturan Perundang-undangan) sebagai Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (disebut juga Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan). Dalam petunjuk tentang Ketentuan Peralihan yaitu pada petunjuk Nomor 127 telah dijelaskan mengenai fungsi Ketentuan Peralihan dalam suatu Peraturan Perundang-undangan, yaitu bertujuan untuk:<sup>16</sup>

- a. menghindari terjadinya kekosongan hukum;
- b. menjamin kepastian hukum;
- c. memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkena dampak perubahan ketentuan Peraturan Perundang-undangan; dan
- d. mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara yang mana akan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi dan memiliki fungsi sosial, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini

---

<sup>15</sup> Abrar Saleng, "Menyoal Aturan Peralihan RUU Minerba," [http://www.majalahtambang.com/detail\\_berita.php?category=6&newsnr=472](http://www.majalahtambang.com/detail_berita.php?category=6&newsnr=472), 26 Agustus 2008.

<sup>16</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UU No. 12 Tahun 2011, LN No. 82, TLN No. 5234, Petunjuk No. 127 huruf C.4 Bab I Lampiran II.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>17</sup>

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Dengan demikian objek pajak (BPHTB) adalah tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.<sup>18</sup>

Sejak tahun 1924, setiap perolehan hak atas tanah dibebani pajak, yang disebut Bea Balik Nama Harta Tetap, sebagaimana diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap 1924 (Staatblad 1924 Nomor 291). Dengan berlakunya Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak-hak atas tanah menurut hukum barat menjadi tidak berlaku lagi, oleh karena itu pungutan Bea Balik Nama atas pemindahan harta tetap berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama menurut Staatsblad 1924 Nomor 291 tidak dapat dilaksanakan. Dengan pertimbangan hal tersebut diatas, perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan membentuk Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Namun, pengenaan BPHTB menurut Undang-Undang ini telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.<sup>19</sup> Adapun prinsip yang dianut dalam Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini adalah:<sup>20</sup>

- a. pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem Self Assessment, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
- b. besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak;
- c. agar pelaksanaan Undang-Undang ini dapat berlaku secara efektif, maka

---

<sup>17</sup> Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB, & Bea Materai*, (Jakarta: PT Indeks, 2005), hal. 125.

<sup>18</sup> Supramono dan Theresia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia – Mekanisme dan Penghitungan*, Ed. 1, (Yogyakarta: ANDI, 2005), hal. 112.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 126.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 127-128.

baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- d. hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah;
- e. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan Undang-Undang tidak diperkenankan.

Di Indonesia dikenal beberapa penggolongan jenis pajak, salah satunya adalah menurut lembaga pemungutnya, yang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu Pajak Pusat (disebut juga Pajak Negara) dan Pajak Daerah. Pembagian jenis pajak ini di Indonesia terkait dengan hierarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Secara garis besar hierarki pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi dua, yaitu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kemudian Pemerintah Daerah dibagi lagi menjadi dua, yaitu Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten atau Kota.

Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan dikelola oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak dan hasil penerimaannya masuk ke APBN.<sup>21</sup> Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah (selanjutnya disebut Dispenda) dan hasil penerimaannya masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (selanjutnya disebut APBD).

BPHTB sebagai salah satu Pajak Pusat, secara resmi diberlakukan di Indonesia sejak tanggal 1 Januari 1998. Dasar hukum BPHTB adalah ketentuan Undang-Undang BPHTB, yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana

---

<sup>21</sup> Nono Hanafi, *et al.*, *Petunjuk Praktis Perpajakan* (Jakarta: Kharisma Bintang Kreativitas Prima, 2003), hal. 2.

telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Ketentuan dalam kedua Undang-Undang tersebut hanya mengatur ketentuan pokok saja, sehingga untuk dapat diterapkan secara baik harus didukung oleh perangkat peraturan pelaksanaan, mulai dari peraturan pemerintah, peraturan atau keputusan Menteri Keuangan, peraturan atau keputusan Direktur Jenderal Pajak, serta surat edaran Direktur Jenderal Pajak. Seiring dengan perkembangan perekonomian dan ketentuan hukum perpajakan, berbagai aturan pelaksanaan tersebut juga mengalami perubahan, yang harus diikuti dan dipahami oleh semua pihak yang terkait dengan BPHTB.

Pada tanggal 1 Januari 2010 terjadi reformasi kebijakan perpajakan daerah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berdasarkan Undang-Undang tersebut, maka mulai tanggal 1 Januari 2011, terjadi perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia, yaitu pengalihan wewenang pemungutan BPHTB. Status BPHTB yang semula merupakan objek Pajak Pusat berubah menjadi objek Pajak Daerah (jenis Pajak Kabupaten/Kota) sehingga membuat Pemerintah Kabupaten/Kota berperan besar dalam pengenaan dan pemungutan BPHTB, mulai dari penetapan peraturan, penetapan pajak, pemantauan pembayaran, sampai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak, untuk dapat memastikan uang pajak masuk ke kas daerah.<sup>22</sup> Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga Wajib Pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.<sup>23</sup>

Masa transisi pengalihan BPHTB ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak

---

<sup>22</sup> Marihot Pahala Siahaan (c), *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hal. vii.

<sup>23</sup> Eddi Wahyudi, "Mulai 1 Januari 2011 BPHTB Telah Resmi Menjadi Pajak Daerah," <http://eddiwahyudi.com/2010/12/31/mulai-1-januari-2011-bphtb-telah-resmi-menjadi-pajak-daerah/>, 31 Desember 2010.

berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sampai dengan mulai efektifnya BPHTB menjadi Pajak Daerah (Pajak Kabupaten/Kota) pada tanggal 1 Januari 2011.<sup>24</sup> Penentuan batas waktu masa transisi ini disimpulkan dari Ketentuan Penutup yaitu pada Pasal 180 ayat (6) yang isinya mengatur mengenai status Peraturan Perundang-undangan BPHTB yang lama, yang berbunyi :

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku :

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini.<sup>25</sup>

Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai Pajak Daerah. Masa transisi ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah untuk secara bersama-sama mempersiapkan berbagai aspek dalam pemungutan BPHTB.

Ketentuan umum mengenai pengalihan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diatur sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak) masih tetap memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010. BPHTB disetor ke Kas Umum Negara dan hasilnya dibagikan kepada daerah sesuai porsi

<sup>24</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, "Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah" [http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=Tinjauan%20Pelaksanaan%20Pengalihan%20Bea%20Perolehan%20Hak%20atas%20Tanah%20dan%20Bangunan%20\(BPHTB\)%20Menjadi%20Pajak%20Daerah&source=web&cd=1&ved=0CCMQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.djpk.depkeu.go.id%2Fdocument.php%2Fdocument%2Farticle%2F743%2F1011%2F&ei=Zt5vT8qKDuyhmQXWj7G2Bg&usq=AFQjCNEmkArhurnNfPK2yS5dFv1yfOm28Q](http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=Tinjauan%20Pelaksanaan%20Pengalihan%20Bea%20Perolehan%20Hak%20atas%20Tanah%20dan%20Bangunan%20(BPHTB)%20Menjadi%20Pajak%20Daerah&source=web&cd=1&ved=0CCMQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.djpk.depkeu.go.id%2Fdocument.php%2Fdocument%2Farticle%2F743%2F1011%2F&ei=Zt5vT8qKDuyhmQXWj7G2Bg&usq=AFQjCNEmkArhurnNfPK2yS5dFv1yfOm28Q), 31 Januari 2012, hal. 7.

<sup>25</sup> Indonesia (c), *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU No. 28, LN No. 130 Tahun 2009, TLN No. 5049, ps. 180 ayat 6.

<sup>26</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, "Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah", *loc. cit.*.

yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

- b. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah.
- c. Pemerintah Daerah dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan Peraturan Daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya merupakan Pendapatan Asli Daerah (selanjutnya disebut juga PAD).

Berkenaan dengan butir (b) diatas, Pemerintah Pusat (Menteri Keuangan cq Direktur Jenderal Pajak dan Menteri Dalam Negeri) telah menerbitkan beberapa Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang berkaitan dengan BPHTB, yaitu.<sup>27</sup>

1. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak.
2. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah. Peraturan tersebut diikuti dengan terbitnya Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-47/PJ/2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan BPHTB.
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.07/2010 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Terhadap Pelanggaran Ketentuan di Bidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Perumusan peraturan pelaksanaan tersebut dilakukan secara paralel dengan berbagai kegiatan persiapan pengalihan BPHTB lainnya, dan penyusunan tersebut telah diselesaikan dalam tahun 2010 sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.<sup>28</sup> Sementara berkenaan dengan butir (c) diatas, pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah diawali dengan penerbitan Peraturan Daerah sebagai payung hukum untuk dapat memungut BPHTB kepada masyarakat, sebagaimana ditentukan: "*Pajak*

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 25-26.

<sup>28</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 184.

*ditetapkan dengan Peraturan Daerah.*<sup>29</sup>

Tentunya untuk bisa melakukan pemungutan BPHTB, Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki Peraturan Daerah yang mengaturnya, jika tidak memiliki Peraturan Daerah maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Hal itu sudah dijelaskan dalam amanat Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor S-632/MK.07/2010 tanggal 30 November 2010 yang berisi tentang desakan percepatan penyusunan Peraturan Daerah tentang BPHTB. Di dalam surat itu Menteri Keuangan tersebut menjelaskan Pemerintah Daerah seharusnya sudah dapat memungut BPHTB sebagai pemasukan sejak 1 Januari 2011 dengan menerbitkan Peraturan Daerah, sehingga bagi Pemerintah Daerah yang belum merealisasikan Peraturan Daerah tentang BPHTB atau tidak memiliki Peraturan Daerah, maka peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak dapat dipungut.

Terkait aturan tersebut, pada tanggal 29 Desember 2010 Gubernur DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 yang menjadi dasar pemungutan BPHTB di DKI Jakarta ini dinyatakan mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011. Artinya, walaupun Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010 berdasarkan Pasal 185, yang berbunyi: "*Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010,*" namun pemungutan BPHTB tetap dilakukan oleh Pemerintah Pusat sampai dengan batas akhir sebelum efektifnya pengelolaan BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota yaitu tanggal 31 Desember 2010. Dengan demikian, pada masa transisi ini, tepatnya antara mulai berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 yaitu tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan batas akhir persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah yaitu tanggal 31 Desember 2010, segala pengadministrasian BPHTB sebagai Pajak Pusat yang telah dialihkan menjadi Pajak Daerah, akan tetap dilaksanakan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP).

Esensi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur

---

<sup>29</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 95 ayat 1.

mengenai peralihan pemungutan BPHTB menjadi Pajak Daerah adalah terjadinya peralihan kewenangan dari satu lembaga ke lembaga lain. Dengan adanya perubahan kewenangan tersebut, perumusan Ketentuan Peralihan (*Transitional Provision-Overgangs Bepalingen*) dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menjadi hal yang sangat diperlukan. Antara penetapan pemberian suatu kewenangan dengan kapan dapat dimulainya melaksanakan kewenangan yang diberikan oleh suatu peraturan itulah yang merupakan “masa peralihan” yang norma hukumnya perlu diatur dalam Ketentuan Peralihan, agar terdapat kepastian hukum. Ketentuan dalam Ketentuan Peralihan dimaksudkan agar segala hubungan hukum atau tindakan hukum yang telah dilakukan atau sedang dilakukan dan belum selesai prosesnya berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diubah (yang lama) jangan dirugikan sebagai akibat berlakunya peraturan yang baru, tetapi harus diatur seadil mungkin sehingga tidak melanggar hak-hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam Pasal 28I UUD 1945, yang berbunyi :

Hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kemerdekaan pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi di hadapan hukum, dan hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun.<sup>30</sup>

Rumusan Ketentuan Peralihan harus memuat klausul yang rinci, jelas, adil serta pasti mengenai bagaimana penyelesaian terhadap Wajib Pajak yang melaksanakan kewajiban dalam masa transisi. Ketentuan peralihan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu terdapat pada Pasal 179, yang berbunyi:

Pada saat Undang-Undang ini berlaku, Pajak dan Retribusi yang masih terutang berdasarkan Peraturan Daerah mengenai jenis Pajak Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan jenis Pajak kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), dan Peraturan Daerah tentang Retribusi mengenai jenis Retribusi Jasa Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1), jenis Retribusi Jasa Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127, dan jenis Retribusi Perizinan Tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141, sepanjang tidak diatur dalam Peraturan Daerah yang bersangkutan masih dapat

---

<sup>30</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, ps. 28I.

ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang.<sup>31</sup>

Selanjutnya, Ketentuan Peralihan dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 yang menjadi payung hukum pemungutan BPHTB di DKI Jakarta, terdapat dalam Pasal 15, yang berbunyi:

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Pajak yang masih terutang berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan sepanjang belum atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua peraturan di bidang perpajakan daerah masih tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun, sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum ditetapkan peraturan pelaksanaan berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Untuk melihat tingkat keefektifan Ketentuan Peralihan dalam kedua peraturan mengenai pengalihan pemungutan BPHTB diatas, dapat penulis paparkan contoh kasus yang terjadi di lapangan. Kasus ini mengenai pelayanan dalam pemungutan BPHTB di daerah Jakarta Timur yang dialami oleh Wajib Pajak bernama Bapak KU. Kasus ini bermula ketika Bapak KU memperoleh objek BPHTB melalui pemindahan hak berupa waris. Sebagai ahli waris dari almarhumah istrinya, Bapak KU bermaksud melakukan proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama Pewaris. Untuk melakukan peralihan hak tersebut, maka pemohon atau Bapak KU wajib membayar BPHTB dan kewajiban tersebut diingatkan oleh Notaris/PPAT sebagai pihak yang diberi kuasa olehnya untuk mengurus proses balik nama sertifikat. Setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran atas BPHTB ke kas negara melalui Bank BNI, kewajiban selanjutnya adalah mendapatkan validasi atas Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) disertai bukti pembayaran BPHTB dan dokumen lainnya (selanjutnya disebut juga berkas kelengkapan). Yang dimaksud validasi adalah tindakan untuk mengesahkan bahwa SSB yang berfungsi sebagai bukti

---

<sup>31</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 179.

pembayaran BPHTB adalah sah dan benar BPHTB tersebut sudah dibayar. Validasi sendiri bentuknya seperti legislasi yaitu berupa stempel yang diberi cap yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pelayanan Kantor Pajak Pratama sebagai validator.<sup>32</sup>

Proses tersebut dilaksanakan pada awal Desember 2010 di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kramat Jati (KPP Pratama Kramat Jati) oleh Notaris/PPAT. Pada saat itu penerimaan berkas kelengkapan berjalan baik dan diperkirakan akan selesai pada pertengahan Desember 2010. Setelah sampai pada batas waktu yang diperkirakan ternyata proses validasi BPHTB yang dimohonkan belum juga didapatkan. Pada tanggal 18 Januari 2011 justru diterbitkan Surat Tanda Terima Pengembalian Berkas Validasi SSB oleh KPP Pratama Jakarta Kramat Jati karena kekurangan pembayaran BPHTB karena adanya perbedaan Luas Bangunan khususnya. Pengembalian berkas tersebut disertai perhitungan kekurangan pembayaran, dimana untuk membayar serta dimana mendapat validasi bukti pembayaran kekurangan pembayarannya. Oleh KPP Pratama Jakarta Kramat Jati dikatakan, atas kekurangan tersebut dapat dibayar ke Bank DKI dan akan divalidasi oleh Dispenda, karena pada Januari 2010 kewenangan pemungutan BPHTB telah beralih ke Pemerintah Daerah. Selanjutnya, surat tersebut disampaikan (oleh Notaris/PPAT) kepada Wajib Pajak pada awal Januari 2011 dan Wajib Pajak telah menyetujui untuk membayar kekurangan tersebut.

Ketika Notaris/PPAT akan melakukan pembayaran ke Bank DKI, pihak Bank menyarankan untuk meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Dispenda. Hal yang tidak diduga terjadi ketika pihak Dispenda menyatakan mereka tidak dapat memvalidasi bukti pembayaran kekurangan pembayaran berdasarkan perhitungan KPP Pratama Jakarta Kramat Jati dengan dalih terdapatnya perbedaan rumus perhitungan BPHTB atas perolehan objek BPHTB karena waris antara perhitungan yang baru berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dengan rumus perhitungan dari KPP Pratama Jakarta Kramat Jati tadi. Selain itu, penolakan tersebut dikarenakan pembayaran SSB yang telah dilakukan oleh Wajib Pajak bukan ditujukan ke

---

<sup>32</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Solehudin (Seksi Ekstensifikasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kramat Jati), 15 Juni 2012.

rekening kas umum daerah melalui Dispenda, melainkan ke kas negara melalui KPP Pratama Jakarta Kramat Jati. Pada akhirnya pihak KPP Pratama Jakarta Kramat Jati menyarankan untuk mengikuti rumus perhitungan dari Dispenda tersebut, dengan nominal pembayaran yang lebih tinggi dari nominal berdasarkan perhitungan pihak KPP Pratama Jakarta Kramat Jati. Disini terjadi perbedaan paham antara pihak Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengenai siapa yang berwenang melakukan pelayanan pengurusan BPHTB atas tindakan hukum yang dilakukan Wajib Pajak pada masa peralihan.

Berdasarkan uraian kasus diatas, terbukti bahwa meskipun penerbitan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah dibarengi dengan berbagai peraturan pelaksanaan, dalam prakteknya tidak menjamin kemudahan dalam pelayanan pengurusan BPHTB. Ketiadaan pengaturan yang memberi kepastian hukum terhadap hubungan atau tindakan hukum yang telah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu antara tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2010 dan bagaimana penyelesaian atau statusnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah menimbulkan ketidakpastian bagi Wajib Pajak mengenai siapa pihak yang akan melayani pengurusan BPHTB yang bersangkutan. Dengan demikian sudah seharusnya melalui Ketentuan Peralihan di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diberikan aturan yang selengkap mungkin hingga mencakup aturan mengenai pelaksanaan administrasi perpajakan. Aturan tersebut antara lain mengenai bagaimana seorang Wajib Pajak yang telah membayar BPHTB sebelum BPHTB menjadi Pajak Daerah, kepada instansi manakah untuk membayar kekurangan bayar, atau kepada instansi mana dalam mengajukan keberatan pada saat BPHTB menjadi Pajak Daerah, atau kepada instansi manakah ditujukan protes pajak pada saat BPHTB telah menjadi Pajak Daerah atas hasil koreksi yang dilakukan sebelum dipindahkannya BPHTB sebagai Pajak Daerah.

Sehubungan dengan ketiadaan atau ketidakjelasan pengaturan mengenai

masa transisi pada Ketentuan Peralihan dalam Peraturan Perundang-undangan mengenai pemberlakuan BPHTB sebagai Pajak Daerah dikaitkan dengan kasus seorang Wajib Pajak pada KPP Pratama Jakarta Kramat Jati, maka penulis mengangkat judul tesis **“ANALISIS MENGENAI MASA TRANSISI DALAM PEMBERLAKUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK DAERAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH JO. PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BPHTB (STUDI KASUS: WAJIB PAJAK PADA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA (KPP PRATAMA) JAKARTA KRAMAT JATI).”**

## 1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, dapat dicetuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan penyusunan Undang-Undang (*legal drafting*) yang seharusnya mengenai transisi status pemungutan BPHTB sebagai Pajak Daerah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum dan solusi atas permasalahan yang dihadapi masyarakat sebagai Wajib Pajak dalam masa transisi ini dan bagaimana peran Notaris/PPAT dalam menyikapinya?

## 1.3. Metode Penelitian

Dalam suatu penelitian subbab Metode Penelitian merupakan hal yang penting dan merupakan *blueprint* suatu penelitian, artinya segala gerak dan aktivitas penelitian tercermin di dalam Metode Penelitian.<sup>33</sup>

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yaitu penelitian hukum empiris (yuridis empiris). Pada penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan

---

<sup>33</sup> Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penelusuran Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 21.

penelitian terhadap data primer. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan.

Tipe penelitian yang digunakan merupakan perpaduan antara penelitian yang bersifat eksplanatoris dan penelitian yang berbentuk preskriptif.<sup>34</sup> Penelitian eksplanatoris bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.<sup>35</sup> Penelitian preskriptif bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.<sup>36</sup>

Sebagaimana telah disebutkan diatas, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini awalnya adalah data sekunder dan dilanjutkan data primer. Sumber bahan pustaka atau data sekunder yang digunakan dalam penelitian hukum bila dilihat dari sudut kekuatan mengikatnya digolongkan ke dalam:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yang terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar seperti Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, Peraturan Menteri Keuangan, Peraturan Menteri Dalam Negeri, Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri, Peraturan Bupati dan bahan hukum yang hingga kini masih berlaku.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini antara lain buku-buku hukum, artikel ilmiah, makalah, dan tesis.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan ensiklopedia.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi dokumen dan wawancara kepada narasumber. Dari bahan-bahan tersebut akan dilakukan

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 52.

<sup>35</sup> Mamudji *et al.*, *op. cit.*, hal 4.

<sup>36</sup> *Ibid.*

teknik analisis data yang menggunakan teknik analisis data kualitatif, yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.<sup>37</sup>

Berkaitan dengan teknik analisis data kualitatif, maka teknik mengambil kesimpulan dilakukan dengan metode penalaran deduktif. Penalaran adalah proses berpikir yang bertolak dari pengamatan indera (observasi empirik) yang menghasilkan sejumlah konsep dan pengertian.<sup>38</sup> Deduksi adalah cara berpikir dimana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab dengan sistematika dari penulisan bab per bab adalah sebagai berikut :

Bab 1 berjudul Pendahuluan yang berisikan hal-hal pokok yang berhubungan dengan teknik penulisan, meliputi latar belakang permasalahan yang mendasari penulisan tesis ini, perumusan pokok permasalahan, metode penelitian yang akan digunakan, serta sistematika penulisan tesis.

Bab 2 merupakan bab Pembahasan yaitu menguraikan mengenai teori-teori perpajakan secara umum pembagian Pajak Pusat dan Pajak Daerah serta tinjauan umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikaitkan dengan pengalihan BPHTB yang dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kini dialihkan menjadi Pajak Daerah.

Selain itu juga dibahas mengenai pengaturan Ketentuan Peralihan dalam penyusunan Undang-Undang, serta penemuan hukum dalam mengatasi kekosongan hukum pada masa transisi.

Selanjutnya diuraikan studi kasus berikut analisa kasus berdasarkan berkas-berkas kelengkapan BPHTB serta hasil wawancara dengan pihak dan

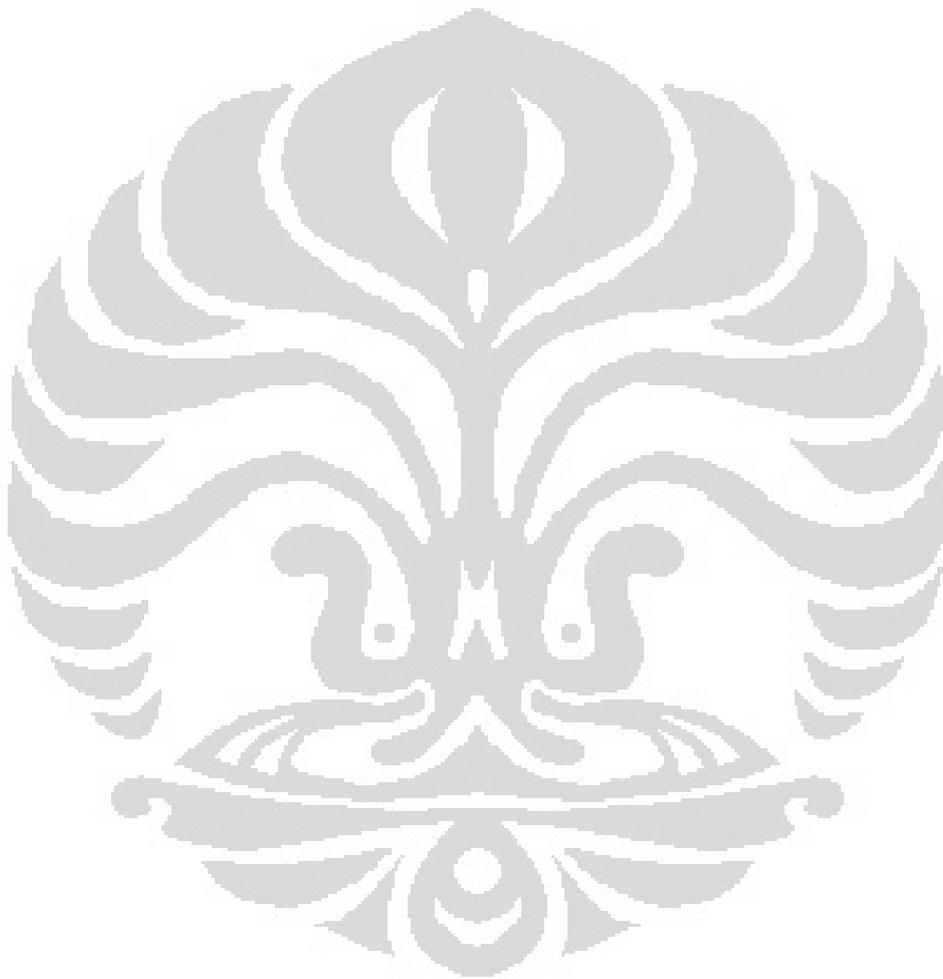
---

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal. 67.

<sup>38</sup> Iden Wildensyah, "Nalar Induktif dan Balar Deduktif," <http://filsafat.kompasiana.com/2010/08/22/nalar-induktif-dan-nalar-deduktif/>, 22 Agustus 2010.

instansi-instansi yang terkait dengan kasus yang dialami Wajib Pajak pada KPP Pratama Jakarta Kramat Jati.

Bab 3 merupakan bab Penutup yang berisikan kesimpulan dari penulisan ini, serta memuat saran yang diajukan oleh penulis untuk dapat diterapkan oleh yang berkepentingan dalam proses penyelesaian pelayanan BPHTB sewaktu menjadi Pajak Pusat, serta guna memperlancar pelayanan BPHTB yang saat ini merupakan Pajak Daerah.



## BAB 2 PEMBAHASAN

### 2.1. Tinjauan Umum Pajak

#### 2.1.1. Latar Belakang Pemungutan Pajak

Perkembangan peradaban membuat manusia sebagai makhluk sosial untuk hidup berkelompok menata pola kehidupan sosial dalam kelompok yang lebih besar dan menetap dalam suatu daerah yang diakui kelompoknya dan kelompok besar lainnya pula. Untuk dapat mengatur kehidupan sosial dan berkelompok menjadi lebih baik, maka manusia membutuhkan seorang pemimpin yang lebih pintar dan berkarisma sebagai seseorang yang patut dihormati, ditaati perintahnya dan diteladani sikap dan tingkah lakunya. Adanya ketaatan anggota kelompok terhadap pemimpinnya menimbulkan dalam kelompok itu suatu kekuasaan pemerintahan yang sederhana, yang pada akhirnya lambat laun peraturan itu menjadi peraturan tertulis yang dilaksanakan dan ditaati setiap anggota kelompok. Organisasi atau lembaga sangat diperlukan untuk melaksanakan dan mempertahankan peraturan-peraturan hidup agar dapat berjalan secara tertib dan lancar akibat semakin kompleksnya masalah kelompok. Organisasi yang memiliki kekuasaan seperti itulah yang kemudian dinamakan negara.<sup>39</sup>

Negara dalam konteksnya sebagai organisasi kekuasaan, di dalamnya terdapat suatu mekanisme atau tata hubungan kerja yang mengatur suatu kelompok manusia (rakyat) agar berbuat atau bersikap sesuai dengan kehendak negara atau agar mematuhi aturan yang telah dibuat negara. Agar negara dapat mengatur rakyatnya, maka negara diberi kekuasaan (*authority*) yang dapat memaksa seluruh anggotanya untuk mematuhi segala peraturan/ketentuan yang telah ditetapkan oleh negara. Kekuasaan tersebut berhak dimiliki oleh negara karena secara historis timbulnya negara adalah untuk mengatur kehidupan yang lebih baik. Untuk menghindari kekuasaan yang sewenang-wenang, disisi lain negara juga

---

<sup>39</sup> Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan Indonesia Konsep & Aspek Formal*, cet. 1 (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hal. 2.

menetapkan cara-cara dan batas-batas sampai dimana kekuasaan itu dapat digunakan dalam kehidupan bersama, baik oleh individu, golongan, organisasi, maupun oleh negara itu sendiri.

Berbagai teori yang dikemukakan oleh para ahli dan filsuf tentang asal mula Negara dan Kedaulatan, baik teori yang dikemukakan oleh Thomas Hobbes, John Locke dan Jean Jacques Rousseau pada akhirnya berkesimpulan, bahwa jauh sebelum zaman Romawi dan Yunani Kuno serta zaman Firaun di Mesir, telah ada suatu wadah yang menguasai dan memerintah penduduk.<sup>40</sup>

*Le Contract Social* atau perjanjian masyarakat yang dikemukakan oleh Rousseau adalah teori yang menjawab pertanyaan mengapa penduduk/rakyat harus patuh pada perintah negaranya. Dalam teori ini Rousseau mendefinisikan, bahwa penduduk di zaman dahulu yang hidupnya di dalam gua-gua atau diatas pohon dan bukit serta terpisah dalam kelompok-kelompok kecil, merasa akan lebih kuat apabila mereka bersatu, baik dalam menghadapi musuh, binatang buas maupun bencana alam. Para penduduk ini kemudian mengadakan “perjanjian masyarakat,” *Le Contract Social*, bahwa sebagian dari hak mereka diserahkan kepada suatu wadah yang akan mengurus kepentingan bersama. Wadah mana kemudian dikenal dengan *L’etat, Staat, State*, Negara yang mempunyai unsur-unsur: Daerah, Rakyat, Pemerintah dan Kedaulatan. Eksistensi negara-negara di atas dunia tetap akan ada, dan dengan demikian pula eksistensi pemerintahnya, walaupun buku teks komunis mengemukakan *withering away of the state*.<sup>41</sup>

Mengenai peran pemerintah dalam suatu negara, biasanya warga negara hanya menerima begitu saja peraturan-peraturan yang dibuat oleh pemerintah. Dimana hal tersebut seolah-olah memang sudah seharusnya

---

<sup>40</sup> Safri Nurmantu dan Azhari A. Samudra, *Dasar-Dasar Perpajakan*, cet. 1, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2003), hal 1.2.

<sup>41</sup> Safri Nurmantu, *Pengantar Perpajakan*, ed. III, (Jakarta: Granit, 2005), hal. 1.

terjadi. Ada berbagai macam fungsi pemerintah suatu negara. Akan tetapi berbagai fungsi tersebut dapat dikelompokkan menjadi fungsi-fungsi.<sup>42</sup>

1. Melaksanakan penertiban (law and order), untuk mencapai tujuan bersama dan mencegah bentrokan-bentrokan dalam masyarakat, maka negara harus melaksanakan penertiban. Dapat dikatakan bahwa negara bertindak sebagai stabilisator.
2. Mengusahakan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Dewasa ini fungsi ini dianggap penting terutama bagi negara-negara baru. Pandangan ini di Indonesia tercermin dalam usaha pemerintah untuk membangun melalui suatu rentetan Repelita.
3. Fungsi pertahanan, hal ini diperlukan untuk menjaga kemungkinan serangan dari luar. Untuk ini negara dilengkapi dengan alat-alat pertahanan.
4. Fungsi menegakkan keadilan, hal ini dilaksanakan melalui badan-badan pengadilan.

Terdapat tiga fungsi pokok ekonomi yang diemban oleh pemerintah yaitu:<sup>43</sup>

1. Tindakan pemerintah yang menyangkut efisiensi berupa segala upaya untuk memperbaiki kesalahan pasar, misalnya monopoli.
2. Program pemerintah untuk meningkatkan keadilan, misalnya pemerataan pendapatan agar mencerminkan kepentingan seluruh masyarakat, termasuk golongan miskin.
3. Kebijakan stabilisasi berusaha mengikis fluktuasi yang tajam dari siklus bisnis dengan cara menekan angka pengangguran dan inflasi, serta mempercepat laju pertumbuhan ekonomi.

Pemerintah tentunya memerlukan dana, sumber daya alam, dan sumber daya manusia dalam pembiayaan pelaksanaan fungsinya, baik fungsi pokok ekonominya maupun fungsi secara keseluruhan. Modal berupa dana selain dari potensi alam yang dimiliki suatu negara, juga berasal dari laba perusahaan negara, royalti pemerintah, retribusi, kontribusi, bea dan

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 1-2, mengutip dari Miriam Budiardjo, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, (Jakarta: Gramedia, 1988), hal. 46.

<sup>43</sup> Nurmantu dan Azhari A. Samudra, *op. cit.*, hal. 4-5.

cukai, sanksi dan denda serta berasal dari pajak yang merupakan peran serta warga negara dalam melaksanakan fungsi pemerintah.<sup>44</sup> Dengan demikian, dari fungsi ekonomi pemerintah yang berhubungan dengan pajak adalah fungsi nomor 2 (dua) yakni keadilan masyarakat, di mana dengan pajak yang dipungut atas warga negara yang memiliki kemampuan akan dapat mewujudkan kesejahteraan seluruh masyarakat.

### 2.1.2. Sejarah Pajak dan Perkembangannya

Ditinjau dari sejarahnya, masalah pajak sudah ada sejak zaman dahulu kala walaupun pada saat itu belum dinamakan “pajak” namun masih merupakan pemberian yang bersifat sukarela dari rakyat kepada rajanya. Perkembangan selanjutnya pemberian itu berubah menjadi upeti yang sifat pemberiannya dipaksakan dalam arti bahwa pemberian itu bersifat “wajib” dan ditetapkan secara sepihak oleh negara. Dengan kata lain “pajak” yang semula merupakan pemberian berubah menjadi pungutan, hal ini adalah wajar karena kebutuhan negara akan dana semakin besar dalam rangka untuk memelihara kepentingan negara yaitu mempertahankan negara dan melindungi rakyatnya dari serangan musuh maupun untuk melaksanakan pembangunan.<sup>45</sup> Sejak zaman sebelum masehi pajak telah dipungut oleh penguasa suatu daerah, untuk kepentingan penguasa itu sendiri tanpa memperhatikan kesejahteraan rakyatnya. Setiap negara atau daerah telah mengakui betapa pentingnya penghimpunan dana dari rakyat baik itu untuk penguasa dengan tidak memperhatikan rakyat atau juga digunakan untuk kesejahteraan rakyatnya. Dengan hanya mengandalkan kerelaan rakyat semata, untuk memberikan sebagian bahkan bagian terbesar kekayaannya, dana yang terkumpul dirasakan penguasa tidak optimal, tidak mencapai target yang diharapkan. Maka bentuk iuran kepada penguasa tersebut menjadi suatu paksaan kepada rakyat, yang tentunya menimbulkan pro dan kontra.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> S. Munawir, *Perpajakan*, ed. 4, cet. 1, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992), hal. 1.

<sup>46</sup> Rahayu, *op. cit.*, hal. 8.

Di Indonesia sebelum kedatangan bangsa Eropa, kerajaan seperti Mataram, Kediri, Majapahit dan Pajang sudah mengenal bentuk pajak tanah dan pajak tidak langsung terhadap barang dagangan. Pejabat kerajaan pemungut pajak tidak digaji oleh kerajaan, maka seringkali mereka menerapkan pajak secara berlebihan. Upeti perorangan ataupun kelompok orang yang diberikan kepada raja atau penguasa sebagai bentuk penghormatan dan tunduk patuh pada kekuasaan raja atau penguasa suatu wilayah di Indonesia merupakan bentuk pajak pada zaman kerajaan-kerajaan di Indonesia tumbuh. Upeti tersebut berupa hasil bumi, dan pemajakan barang perdagangan. Sebagai imbalannya maka rakyat mendapat pelayanan keamanan dan jaminan ketertiban. Penyerahan tersebut lebih besar pada kepentingan ekonomi daerah atau kerajaan, membiayai penyelenggaraan pemerintahan setempat dan membiayai pertahanan dan kekuatan kerajaan.<sup>47</sup> Disamping itu, jabatan sebagai penarik pajak ada juga yang diperjualbelikan dengan harga tinggi, sehingga para pemungut pajak yang belakangan ini kerap kali memungut pajak yang berlipat ganda dengan berbagai akibat buruknya, yang bahkan kadang-kadang menimbulkan pemberontakan anti pemungutan pajak dan rodi. Namun demikian, pemungutan pajak yang dilakukan pada saat itu tidak selalu memberikan dana yang cukup besar bagi negara, baik karena organisasinya belum sempurna maupun sistem pajaknya sendiri yang memungkinkan untuk itu.<sup>48</sup>

Sampai awal abad XX, pajak yang ditarik dari penduduk pribumi mencapai sekitar 60% dari keseluruhan penghasilan Hindia Belanda. Pada masa ini penduduk Eropa hanya membayar pajak 7% atas pendapatannya, sedangkan penduduk pribumi mencapai 19–25%. Ini benar-benar merupakan beban yang sangat berat bagi penduduk pribumi. Karena itu tidaklah berlebihan kalau dikatakan bahwa pajak merupakan sebab utama gerakan protes para petani Jawa dan tempat-tempat lainnya. Menurut perkiraan para sejarawan, dalam waktu 78 tahun (1830-1908)

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 9.

<sup>48</sup> Agustini Asikin, *et. al.*, *Pajak, Citra dan Bebannya*, Cet. 2, (Jakarta: PT. Bina Rena Pariwara, 1989), hal. 29.

pemberontakan petani di pulau Jawa terjadi lebih dari 100 kali. Salah satu contohnya adalah gerakan Samin yang berlangsung di Jawa Tengah pada permulaan abad XX.<sup>49</sup>

Sistem Perpajakan yang berlaku sebelum pembaruan adalah sistem atau perundang-undangan pajak yang dibuat pada zaman penjajahan Belanda dahulu, seperti Ordonansi Pajak Perseroan Tahun 1923, Ordonansi Pajak Kekayaan Tahun 1932, dan Ordonansi Pajak Pendapatan Tahun 1944.

Dilihat dari segi ketatanegaraan, landasan pemikiran, sasaran dan tujuannya, terlihat adanya perbedaan pokok mengenai pelaksanaan pemungutan pajak di zaman kolonial dan dalam alam kemerdekaan dewasa ini. Bila pada zaman kolonial dulu sasaran pemungutan pajak semata-mata ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pemerintah Penjajahan, dalam alam kemerdekaan yang dijiwai oleh Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pemungutan pajak merupakan perwujudan atas kewajiban kenegaraan dan partisipasi anggota masyarakat dalam memenuhi keperluan pengelolaan negara dan pembangunan nasional, guna tercapainya keadilan sosial dan kemakmuran yang merata, baik spiritual maupun materiil.<sup>50</sup>

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas pemerintah telah mengambil langkah untuk mengajukan beberapa Rancangan Undang-Undang untuk mengadakan pembaharuan perpajakan nasional. Maka dengan itu diusahakan tersusunnya suatu sistem perpajakan yang berintikan kesederhanaan, menunjang pemerataan dan memberikan kepastian. Sistem yang baru tidak akan memungut pajak atas sebagian besar anggota masyarakat, yaitu mereka yang berpenghasilan rendah, melainkan memperoleh sumbangan yang besar dari hasil pemungutan pajak atas perusahaan-perusahaan besar dan individu-individu yang berpenghasilan tinggi.<sup>51</sup> Petunjuk tentang perlunya perubahan yang mendasar dalam sistem perpajakan, tersurat jelas dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN)

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 29-30.

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal. 31

<sup>51</sup> Soemitro (a), *op. cit.*, hal. 27-28.

tahun 1983 yang antara lain berbunyi: “*Sistem perpajakan terus disempurnakan, pemungutan pajak diintensifkan dan aparat perpajakan harus makin mampu dan bersih.*”<sup>52</sup>

Di dalam pengaturan hukum pajak terdapat perbedaan antara pengaturan sebelum tax-reform dan setelah tax-reform. Sebagaimana diketahui bahwa sejak tahun 1983 Pemerintah telah mengadakan perubahan dan pembaharuan di bidang perpajakan (tax-reform). Pemerintah menganggap bahwa peraturan perpajakan yang hingga tanggal 1 Januari 1983, masih berlaku di Indonesia, tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman, tidak sesuai dengan struktur dan organisasi pemerintahan, tidak berdasarkan Pancasila, dan tidak lagi sesuai dengan perkembangan ekonomi, yang selama ini berlaku di Indonesia.<sup>53</sup>

Tax-Reform dilakukan sejak 1 Januari 1983 yaitu dengan diberlakukannya peraturan perpajakan yang baru dan sekaligus menyatakan tidak berlakunya peraturan perpajakan yang lama. Oleh karena itu sebagai titik tolak diberlakukannya Tax-Reform adalah tanggal 1 Januari 1984, yaitu dengan mulai berlakunya Undang-Undang No. 6 Tahun 1983, Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 dan Undang-Undang No.8 Tahun 1983. Tujuan utama dari pembaharuan perpajakan (*Tax Reform*) sebagaimana diuraikan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, bapak Radius Prawiro pada Sidang Dewan Perwakilan Rakyat tanggal 5 Oktober 1983 ialah untuk lebih menegakkan kemandirian kita dalam membiayai pembangunan nasional dengan jalan lebih mengarahkan segenap potensi dan kemampuan dalam negeri, khususnya dengan cara meningkatkan penerimaan negara melalui perpajakan dan sumber-sumber di luar minyak bumi dan gas alam.<sup>54</sup> Sebelum tax-reform, yaitu di dalam Ordonansi Perpajakan yang lama (Ordonansi Pajak Hindia Belanda) pengaturan hukum pajak formal dan hukum pajak material *dijadikan satu* atau diatur dalam satu Undang-Undang

---

<sup>52</sup> Asikin, *et. al., op. cit.*, hal. 36.

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal. 23.

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal. 28.

yang sama. Sesudah tax-reform, yaitu di dalam peraturan perpajakan yang baru, pengaturan hukum pajak formal *dipisahkan* dengan hukum materialnya. Hukum pajak formal diatur dalam satu Undang-Undang tersendiri yang dapat menampung beberapa ketentuan material perpajakan.<sup>55</sup>

Pada akhirnya dapat dikemukakan, ciri dan corak tersendiri dari sistem pemungutan pajak yang baru meliputi tiga hal. Pertama, pemungutan pajak merupakan perwujudan dari pengabdian, kewajiban dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan bagi pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Kedua, bertanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan pajak, sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat Wajib Pajak sendiri. Pemerintah, dalam hal ini aparat perpajakan, sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan Wajib Pajak berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan. Dan ketiga, anggota masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri pajak yang terhutang, sehingga pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah dipahami oleh anggota masyarakat Wajib Pajak. Selain hal-hal diatas, jaminan dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak juga lebih diperhatikan, sehingga dengan demikian dapat merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan di masyarakat.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 7.

<sup>56</sup> Asikin, *op. cit.*, hal. 59.

### 2.1.3. Pengertian

#### 2.1.3.1. Pengertian Pajak

Istilah pajak atau sebutan pajak dalam bahasa Indonesia itu dengan sendirinya di berbagai negara berbeda-beda, mengingat perbedaan bahasa di masing-masing negara.

Kata pajak, digunakan untuk menerjemahkan atau menggantikan istilah atau kata-kata asing seperti: *belasting* (bahasa Belanda), *tax* (bahasa Inggris), *steuer* (bahasa Jerman), *fiscal* (bahasa Inggris) atau *fiscaal* (bahasa Belanda),<sup>57</sup> dan kata-kata asing lainnya yang dapat dimaksudkan dengan sebutan pajak di Indonesia. Dewasa ini dalam literatur Indonesia, istilah atau kata fiskal telah menjadi istilah populer untuk pajak.

Sebenarnya istilah atau kata fiskal itu berasal dari istilah atau kata bahasa Latin yaitu *Fiscus*, yang berarti; *keranjang berisi uang*, atau *kantong uang*.<sup>58</sup> Dahulu kala, pada zaman raja-raja Romawi sedang berkuasa, kata *Fiscus* tersebut dimaksud dengan: *kantong raja*,<sup>59</sup> kemudian kata *Fiscus* ini diartikan dan diidentifikasi dengan: *Kas Negara*,<sup>60</sup> sebab pada abad-abad pertengahan tidak ada perbedaan pengertian antara Kas Raja dan Kas Negara, sehingga mempunyai arti keranjang uang dari negara. Dengan timbulnya kebiasaan-kebiasaan, maka *Fiscus* diidentikkan dalam pengertian: *Alat-alat Negara yang diberi tugas memasukkan uang rakyat itu*. Pada pengertian dewasa ini, *seluruh aparatur pajak sebagai wakil negara* itu disebut: *Fiscus*.<sup>61</sup> Ditinjau dari sudut

<sup>57</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 31, mengutip dari Mr. H. van der Tas, *Kamus Hukum, Belanda-Indonesia*, hal. 100.

<sup>58</sup> *Ibid.*, mengutip dari A. Abdurachman, *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan dan Perdagangan*, hal. 409.

<sup>59</sup> *Ibid.*, mengutip dari Rochmat Soemitri, *Kuliah Hukum Fiskal*, tanggal 18 April 1969, FH-UNPAD.

<sup>60</sup> *Ibid.*, mengutip dari L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, hal. 241.

<sup>61</sup> *Ibid.*, hal. 31, mengutip dari Kusman Karhiwikarta, *Ilmu Pengetahuan Pajak*, hal. 3.

keuangan negara, arti kata fiskal mempunyai pengertian yang lebih luas daripada pengertian pajak, sebab fiskal sebagai keranjang berisi uang tidak saja berisi uang dari pajak semata-mata akan tetapi juga berisi uang yang diterima oleh negara dari lain-lain sumber penghasilan negara, yaitu:

1. bumi, air dan kekayaan alam;
2. selain pajak-pajak, juga bea dan cukai;
3. hasil perusahaan negara;
4. retribusi;
5. lain-lain seperti denda-denda, dan keuangan atas saham yang dipegangnya, perdagangan, deviden, sertifikat dan sebagainya.<sup>62</sup>

Jadi istilah *fiskal* dalam arti luas itu mengandung arti segala sesuatu yang ada sangkut pautnya dengan keuangan negara.<sup>63</sup> Dengan demikian termasuk didalamnya juga pajak.<sup>64</sup> Sedangkan fiskal dalam arti sempit sama dengan pajak.

Banyak para ahli dalam bidang perpajakan yang memberikan pengertian atau definisi yang berbeda-beda mengenai pajak, namun demikian berbagai definisi tersebut mempunyai inti atau tujuan yang sama. Beberapa definisi dari para ahli tersebut antara lain :

**a. Definisi Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S. H.**

Dalam bukunya yang berjudul “*Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan 1944*” dinyatakan sebagai berikut :<sup>65</sup>

“Pajak ialah iuran rakyat kepada Kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan Undang-

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 33, mengutip dari Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, hal. 2.

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal. 38, mengutip dari Rochmat Soemitro, *Mata Kuliah Hukum Fiskal Dalam Fakultas Hukum*, Majalah Padajaran, No. 2 Jilid III, Desember 1970, hal. 13.

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> Munawir, *op. cit.*, hal. 1.

Undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (*tegen prestatie*) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (*publieken uitgaven*)”.

Definisi Prof. Dr. Rochmat Soemitro kemudian dikoreksi sendiri dalam bukunya “*Pajak dan Pembangunan*” sebagai berikut:<sup>66</sup>

“Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “*surplus*”nya digunakan untuk “*public saving*” yang merupakan sumber utama untuk membiayai “*public investment*.”

#### **b. Definisi Dr. Soeparman Soemahamidjaja**

Definisi pajak dalam disertasinya yang berjudul “*Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong*,” adalah :<sup>67</sup>

“Pajak ialah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektip dalam mencapai kesejahteraan umum.”

Dibandingkan dengan definisi pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., maka definisi pajak menurut Prof. Soeparman Soemahamidjaja mempunyai kesan lebih baik, yaitu tidak adanya istilah “paksaan” dengan alasan bahwa: dengan perkataan “iuran wajib” berarti bahwa pembayaran pajak itu merupakan kewajiban dan pembayaran pajak itu dilaksanakan karena adanya Undang-Undang, dan bila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan maka kewajiban dalam Undang-Undang tersebut telah ditentukan pula cara pelaksanaan yang lain.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal. 3.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hal. 2.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hal. 2-3.

**c. Definisi Prof. S. I. Djajadiningrat**

Definisi pajak diberikan secara lebih luas, karena disamping memberikan tujuan dari pemungutan pajak (untuk biaya pemeliharaan kesejahteraan umum) juga memberikan sebab-sebab pengenaan pajak (karena keadaan, kejadian dan perbuatan). Secara lengkap definisi tersebut adalah sebagai berikut .<sup>69</sup>

“Pajak sebagai suatu kewajiban untuk menyerahkan sebagian kekayaan negara karena suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu. Pungutan tersebut bukan sebagai hukuman, tetapi menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan. Untuk itu tidak ada jasa balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum.”

**d. Definisi Prof. Dr. P. J. A. Adriani:**

Dalam bukunya yang berjudul *Het Belastingrecht*, terdapat definisi pajak yaitu :

*(Belasting de befing, wear door de overheld zich door middle van juridische dwangmiddelen verschaft, om de publieke but gaven te bestriden, zulke zonder enige prestatie daartegenover te stellen).*<sup>70</sup>

Yang terjemahannya adalah :

“Pajak ialah pungutan oleh pemerintah dengan paksaan yuridis, untuk mendapatkan alat-alat penutup bagi pengeluaran-pengeluaran umum (anggaran belanja) tanpa adanya jasa timbal khusus terhadapnya”

Dari definisi tersebut di atas dapat diketahui bahwa Adriani memasukkan pajak sebagai pengertian yang dianggap sebagai suatu spesies ke dalam genus pungutan. Dalam definisi ini titik berat diletakkan pada fungsi budgeter dari pajak, sedangkan pajak masih mempunyai fungsi lain yang tidak kalah pentingnya, yaitu fungsi mengatur.<sup>71</sup>

<sup>69</sup> *Ibid.*, hal. 3.

<sup>70</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 39.

<sup>71</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 25.

Fungsi budgeter adalah fungsi yang letaknya di sektor publik, dan pajak di sini merupakan suatu alat (sumber) untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Pajak-pajak ini ternyata akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran rutin, dan apabila ada surplus maka dapat digunakan untuk membiayai investasi pemerintah. Sedangkan dengan fungsi mengaturnya (regulerend) pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan, dan fungsi mengatur ini banyak ditujukan terhadap sektor swasta.<sup>72</sup>

**e. Definisi Prof. Dr. M. J. H. Smeets :**

Dalam bukunya yang berjudul *De Economische*, beliau memberikan definisi pajak sebagai berikut :

*(Belastingen zijn aan de overheid volgens algemene normen verschuldigde, afdwingbare praestatie, zonder dat hier tegenover in het individuele geval aanwijsbare tegenprestatie staan; zijn strekken tot decking van publieke ultgeven).*<sup>73</sup>

Yang terjemahannya adalah :

“Pajak-pajak adalah prestasi-prestasi kepada pemerintahan, yang terhutang melalui norma-norma umum yang ditetapkannya dan yang dapat dipaksakannya tanpa adanya kontra prestasi-kontra prestasi terhadapnya, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang khusus (individual); dimaksudkan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara.”<sup>74</sup>

Berdasarkan definisi Prof. Dr. P. J. A. Adriani dan Prof. Dr. M. J. H. Smeets, kedua definisi tersebut hanya menonjolkan fungsi *budgeter* (mengisi kas negara) dari pajak sedang fungsi pajak yang

---

<sup>72</sup> Ibid.

<sup>73</sup> Ali, *loc. cit.*

<sup>74</sup> Ibid.

tidak kalah pentingnya adalah fungsi *regulerend* (mengatur).<sup>75</sup> Mengenai mengapa sampai fungsi pajak itu tidak tercakup dalam rumusan Prof. Adriani, hal ini oleh karena Prof. Adriani berpedoman pada perumusan pungutan yang dianutnya, bahwa walaupun Prof. Adriani mengakui adanya fungsi pungutan selain untuk kegunaan Kas Negara juga dapat digunakan untuk fungsi lainnya. Maka sampailah Prof. Adriani pada suatu kesimpulan bahwa untuk perumusan pungutan itu tidak dapat dicakupkan unsur fungsinya, oleh karena itu tidak dapat dipergunakan untuk berbagai macam fungsi.<sup>76</sup> Prof. Smeets sendiri di dalam tulisannya mengakui bahwa definisi pajaknya hanya memperhitungkan fungsi budgeter, sehingga ia sendiri mengoreksinya dengan menambahkan fungsi mengatur terhadap definisinya yang semula.

**f. Definisi A. J. Van den Tempel :**

Dalam bukunya yang berjudul *De Belasting*, beliau memberikan definisi pajak sebagai berikut :

*(De prestatie in geld of goed, welke de overheid volgens algemene door haar opgestelde normen, met gebruikmaking van haar politieke macht, verkrijgt van particuliere huishoudingen, zonder dat hler tegenover een in het individuele geval aan wijsbare tagenprestatie staat).*<sup>77</sup>

Yang terjemahannya adalah :

“Pajak adalah prestasi dalam bentuk uang atau barang yang diperoleh penguasa dari rumah tangga swasta dengan kekuasaan politik tanpa ada jasa balik yang dapat ditunjukkan untuk tiap hal tersendiri.”<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 32.

<sup>76</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 57.

<sup>77</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 40

<sup>78</sup> *Ibid.*, hal. 39-40.

**g. Definisi J. H. R. Sinninghe Damste :**

Dalam bukunya yang berjudul *Inleiding tot het Nederlands Belasting recht*, beliau memberikan definisi pajak sebagai berikut :

*(Zal er sprake zijn van belasting, dan moet erschud zijn aan een publiekrechtelijke corporatie en wel zonder tegenprestatie van die corporatie).*<sup>79</sup>

Yang terjemahannya adalah :

“Jika kita mempersoalkan pajak, maka harus ada hutang kepada badan umum tanpa ada jasa timbal balik dari badan itu.”<sup>80</sup>

**h. Definisi menurut UU KUP**

Pajak menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah :

“Kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dari definisi-definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur pajak adalah :

a. Ada masyarakat.

Unsur masyarakat harus ada, karena pajak dipungut untuk penyelenggaraan kepentingan umum, dimana kepentingan umum ada jika ada masyarakat yang hidup berkelompok.

b. Berdasarkan Undang-Undang.

Jika pemerintah memungut pajak tanpa ijin pemiliknya, maka dapat dikatakan sebagai perampokan. Untuk itu maka pungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang.

c. Ada pemungut pajaknya.

---

<sup>79</sup> Ali, *loc. cit.*

<sup>80</sup> *Ibid.*

Pemungut pajak atau Fiskus adalah pemerintah, sedangkan dahulu dapat oleh kepala suku, kepala marga.

d. Ada Wajib Pajaknya.

Wajib Pajak dapat berupa Wajib Pajak perorangan atau Wajib Pajak badan.

e. Ada Obyek Pajaknya.

Obyek Pajak atau *tatbestand* adalah keadaan, perbuatan atau peristiwa yang dapat dikenai pajak atau dapat menjadi obyek pajak.

*Keadaan*, misalnya, setiap orang yang dalam tahun pajak mempunyai penghasilan dan besarnya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak dikenai Pajak Penghasilan.

*Perbuatan*, misalnya jual beli surat berharga, atas transaksi jual beli dengan menggunakan dokumen akan dikenai Bea Materai.

*Peristiwa*, suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak manusia, misalnya terjadinya kebakaran, atas peristiwa ini menerima santunan dari pihak perusahaan pajak, peristiwa ini merupakan obyek dari Pajak Penghasilan.

Selain unsur-unsur, dari definisi-definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak sebagai berikut :<sup>81</sup>

a. *Alam pikiran yang menjiwai pajak, yang tersimpul dalam definisinya adalah buah pikiran yang didasarkan atas falsafah bangsa maupun sistem negara dan masyarakat yang dianut.*

Oleh karena itu maka tidaklah mengherankan bahwa terhadap pengertian pajak pun pada umumnya menurut mereka mengandung unsur-unsur yang sama satu dan lainnya, yaitu pajak merupakan pungutan paksaan yang terhadap pajak tidak ada kontra prestasi dari negara.

b. *Pajak ditetapkan oleh pemerintah.*

---

<sup>81</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 42-56.

Dengan demikian hanya negara yang berhak atau yang berwenang memungut pajak dan hak ini merupakan salah satu atribut mutlak dari suatu kedaulatan negara yang lazimnya dicantumkan dalam Undang-Undang Dasar Negara. Jadi selain negara, maka badan-badan maupun orang-orang perorangan itu tidak mungkin memungut pajak, bahkan negara pun tidak dapat melaksanakan pungutan pajak jika tidak berdasarkan Undang-Undang.

- c. *Pajak dapat dipungut dengan paksaan atau dapat dipaksakan.*  
Sifat paksaan dan dicantumkan sebagai unsur dalam pengertian pajak itu perlu ada, oleh karena apa yang dimaksud dengan paksaan di sini adalah paksaan yang bersifat yuridis. Dengan demikian penggunaan istilah paksaan itu mempunyai konsekuensi, bahwa paksaan dalam arti kata yuridis itu merupakan paksaan ke arah yang baik bagi masyarakat supaya terdapat rasa tanggung jawab dari si Wajib Pajak sendiri. Bahwa suatu kewajiban berdasarkan Undang-Undang harus dilaksanakan, hal ini mengenai segala jenis kewajiban apapun yang diatur dengan Undang-Undang. Dan apabila kewajiban ini tidak ditaati maka Undang-Undang menunjuk cara pelaksanaan lain yaitu dikenakan sanksi pajak yang dapat berupa hukuman administratif dan hukuman pidana.
- d. *Terhadap pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan jasa timbal tertentu.*

Atas ciri ini patut juga diketahui bahwa suatu pungutan itu ditandai oleh bentuk dan sifatnya yang dapat dibedakan sebagai :

1. Kontra prestasi umum, misalnya pajak, monopoli.
2. Kontra prestasi yang dapat ditunjukkan untuk segolongan penduduk tertentu, misalnya sumbangan, dan
3. Kontra prestasi yang dapat ditunjukkan secara individual, misalnya retribusi.

- e. *Terhadap pajak, maka penyitaan dan denda tidak tercakup di dalamnya.*

Prof. Adriani membedakan pengertian denda dari pajak dan berpendapat bahwa denda merupakan sanksi bagi suatu pelanggaran hukum, sedangkan pajak dikenakan atas suatu kejadian atau keadaan yang bukan pelanggaran hukum/menyalahi hukum.<sup>82</sup>

- f. *Bahwa pajak dapat dibayar dengan barang, jasa selainnya dengan uang.*

Menurut Mr. H. A. H. Stikker, di Indonesia, yang dapat dianggap sebagai contoh pajak barang ialah ketika zaman kompeni, tanaman yang diwajibkan pada zaman *kulturstelsel* dan seterusnya, pajak yang dipungut dari petani-petani yaitu dalam bentuk sebagian dari hasil padi atau hasil yang lain. Mengenai pajak jasa (tenaga), dahulu kala di Indonesia diadakan pajak jasa berupa rodi untuk membuat, menjaga, memperbaiki jalan, jembatan dan saluran irigasi.

- g. *Pajak memiliki fungsi budgeter dan fungsi mengatur.*

Mengenai ciri pajak ini banyak terdapat perbedaan pendapat. Dalam perumusan pajaknya, Prof. Adriani tidak mencakupnya fungsi pajak yang *regulerend* dan itulah sebabnya baik R. Santoso Brotodihardjo dan R. Soedargo dalam bukunya, walaupun mereka mengikuti perumusan pajak dari Prof. Adriani tetapi mereka memperluasnya dengan pengertian fungsi mengatur itu. Jadi menurut mereka pajak itu tidak saja semata-mata berfungsi budgeter seperti apa yang termaksud dalam perumusan Prof. Adriani, tetapi juga berfungsi *regulerend*.

### 2.1.3.2. Pengertian Hukum Pajak

Dalam konteks ilmu pengetahuan, istilah Hukum Pajak dalam lapangan hukum telah dianggap menjadi suatu cabang ilmu

<sup>82</sup> *Ibid.*, hal. 52, mengutip dari Prof. P. J. A. Adriani, *Het Belastingrecht*, hal. 92.

pengetahuan sendiri, yaitu sebagai objek studi ilmu hukum dengan nama Hukum Pajak atau Hukum Fiskal. Hukum Pajak adalah suatu kumpulan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak.<sup>83</sup> Seperti halnya dalam setiap hukum, ketentuan materiil dan ketentuan formil penting artinya karena dari ketentuan tersebut diketahui materi dari Hukum Pajak beserta peraturan-peraturan pelaksanaan dan petunjuk-petunjuk dari Hukum Pajak tersebut. Sehubungan dengan hal itu, maka Hukum Pajak dibedakan menjadi:

### 1. Hukum Pajak Material

Hukum Pajak material adalah Hukum Pajak yang memuat norma-norma yang menerangkan tentang .<sup>84</sup>

- a. Keadaan-keadaan, perbuatan-perbuatan, dan peristiwa-peristiwa hukum yang harus dikenai pajak (obyek pajak) atau sasaran yang akan dikenai pajak;
- b. Siapa-siapa yang harus dikenai pajak (subjek pajak);
- c. Berapa besarnya pajak (tarif pajak);
- d. Sanksi-sanksi dalam hubungan hukum antara pemerintah dengan Wajib Pajak.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. ketentuan Hukum Pajak material mutlak harus diletakkan dalam Undang-Undang. Ketentuan hukum pajak material ini meliputi obyek, subjek, dan besarnya pajak (tarif pajak), sehingga dalam Undang-Undang ditentukan secara tegas dan jelas siapa (subjek) yang dikenakan pajak, apa (obyek) yang dikenakan pajak, dan berapa besarnya pajak (tarif pajak). Kesemuanya ini adalah untuk memberikan kepastian hukum.

---

<sup>83</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 29.

<sup>84</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 3-4.

Demikian juga perubahan pada subjek, obyek, dan tarif pajak harus juga ditentukan oleh Undang-Undang.<sup>85</sup>

## 2. Hukum Pajak Formal

Hukum Pajak formal adalah Hukum Pajak yang memuat tata cara untuk menjelmakan atau mewujudkan hukum pajak material menjadi suatu kenyataan. Hukum Pajak formal memuat ketentuan-ketentuan tentang :<sup>86</sup>

- a. Tata cara (prosedur) penetapan jumlah hutang pajak;
- b. Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan;
- c. Kewajiban pembukuan;
- d. Prosedur pelunasan hutang pajak;
- e. Prosedur pengajuan surat keberatan dan sebagainya.

Hukum Pajak formal tidak mutlak harus dimasukkan dalam Undang-Undang, tetapi tidak ada larangan untuk dimasukkan dalam Undang-Undang.

### 2.1.4. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Dasar hukum pajak diletakkan dalam Pasal 23A UUD 1945 yang berbunyi :

“Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang.”

Jadi, setiap pajak yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang, sehingga tidak mungkin ada pajak yang hanya dipungut berdasarkan keputusan Presiden atau berdasarkan peraturan pemerintah atau berdasarkan peraturan-peraturan lain yang lebih rendah daripada Undang-Undang. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang mempunyai kedudukan yang sama dengan Undang-Undang.

Di samping ketentuan Pasal 23A UUD 1945, masih terdapat lagi dua ketentuan yang harus dipenuhi agar pungutan pajak merupakan pungutan

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, hal. 4-5.

<sup>86</sup> *Ibid.*, hal. 5.

yang sah, yaitu Pasal 16 dan 17 ICW (*Indische Comptabiliteitswet*).<sup>87</sup> Dalam kedua pasal ini ditentukan bahwa Undang-Undang tentang pungutan pajak baru, penambahan atau pengurangan pajak tidak mungkin berlaku sebelum hasil penambahan atau hasil perubahan Undang-Undang Pajak tersebut dimasukkan ke dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tahun yang bersangkutan (Pasal 16 ICW), dan bahwa semua penghapusan dan pengurangan pajak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan formal Undang-Undang seperti ditentukan dalam Pasal 17 ICW. Kedua pasal tersebut merupakan syarat formal yang wajib dipenuhi.

Kemudian, selain ketiga ketentuan tersebut diatas, terdapat ketentuan konstitusional lainnya berdasarkan ketentuan-ketentuan perpajakan positif, yaitu Undang-Undang Perpajakan dan beserta peraturan pelaksanaannya, antara lain :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut UU KUP).
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut UU PPh).

---

<sup>87</sup> Philip Jusuf, "Indische Comptabiliteitswet (ICW), Staatsblad Tahun 1925 Nomor 448 (DICABUT)," <http://www.philipjusuf.com/2012/03/indische-comptabiliteitswet-icw-staatsblad-tahun-1925-nomor-448/>, 9 Maret 2012. Pada saat berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yaitu mulai tanggal 14 Januari 2004, Undang-Undang Perbendaharaan Indonesia/Indische Comptabiliteitswet (ICW), Staatsblad Tahun 1925 Nomor 448 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1968 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2860) dinyatakan tidak berlaku.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (selanjutnya disebut UU PPN & PPnBM).
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut UU PBB).
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai (selanjutnya disebut UU Bea Materai).
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (selanjutnya disebut UU Penagihan Pajak dengan Surat Paksa).
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut UU BPHTB).
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD).
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2010 tentang Perhitungan Pengasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan.
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Materai.

12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan dari Penjualan Secara Lelang dalam Rangka Penagihan dengan Surat Paksa.
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
14. Dan lain sebagainya.

#### 2.1.5. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Asas-asas<sup>88</sup> (*principle*) adalah sesuatu yang dapat kita jadikan sebagai alas, dasar, sebagai tumpuan untuk menjelaskan sesuatu permasalahan. Lazimnya suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil tidaknya suatu pemungutan pajak.<sup>89</sup> Perhatian beberapa para sarjana dan negarawan mengenai asas dalam pemungutan pajak, antara lain adalah sebagai berikut :

##### 1. J. H. G. Van Justi :

Justi mengemukakan bahwa pemungutan pajak itu haruslah memiliki keempat syarat (asas), yaitu :

1. tidak merugikan kemerdekaan individu dan tidak merugikan perusahaan; merugikan di sini, jika dipungutnya pajak

---

<sup>88</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 88. Istilah azas dapat dibedakan dan dijelaskan dengan mempergunakan berbagai istilah yang beraneka ragam seperti misalnya *maxims, principles,, beginselen, belasting-regels, tax-ideals*, dan lain sebagainya.

<sup>89</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 41.

sedemikian rupa, sehingga dapat menghambat serta mencegah kelangsungan perusahaan yang bersangkutan;

2. pembagian secara merata;
3. tidak memuat kekosongan yang dapat diselundupi;
4. tidak memakan biaya yang banyak.<sup>90</sup>

## 2. Adam Smith :

Adam Smith yang terkenal dengan buku hasil karyanya, *Wealth of Nations*, memberi prinsip tentang asas atau syarat-syarat pemungutan pajak yang patut dipedomani oleh semua negara. Prinsip-prinsip tersebut merupakan *The Famous Doctrine of Taxation*, yang di negara-negara Barat terkenal dengan nama :*Adam Smith's Cannons* yang meliputi 4 prinsip (four maxims), yang diuraikan sebagai berikut :<sup>91</sup>

### 1. Equality

Equality atau equitable = persamaan; equity = *bilijkheid*; ability to pay = daya pikul.

Arti kata persamaan ialah bahwa tidak boleh ada diskriminasi dalam pajak. Sedangkan yang dimaksud *equity*, ialah tidak boleh mengenakan pajak yang tidak sesuai dengan Undang-Undang. Jadi, menurut prinsip ini, subjek pajak, dari setiap negara harus sebanyak mungkin memberi bantuan kontribusi untuk pembiayaan tugas pemerintah sesuai dengan daya pikul, yakni dalam perbandingan yang dinikmatinya di bawah perlindungan negara.

### 2. Certainty

Certainty atau kepastian hukum adalah tujuan setiap Undang-Undang. Dalam membuat Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang mengikat umum, harus diusahakan supaya

<sup>90</sup> Ali, *op. cit.*, mengutip dari Rochmat Soemitro, *kuliah "Hukum Pajak"*, FHPM UNPAD, tanggal 5 November 1965, dan Dr. L. J. Zimmerman, *Sejarah Pendapat-pendapat Tentang Ekonomi*, hal. 18.

<sup>91</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 90-91.

ketentuan yang dimuat dalam Undang-Undang adalah jelas, tegas dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain. Kepastian hukum banyak bergantung kepada susunan kalimat, susunan kata, dan penggunaan istilah yang sudah dibakukan. Dalam menyusun Undang-Undang yang baik, perlu dikuasai asas-asas hukum yang sudah diterima secara umum oleh kalangan berprofesi hukum. Di samping itu penyusun Undang-Undang wajib memahami cara-cara dan teknik penyusunan peraturan perundang-undangan, dan untuk itu perlu dikuasai *legal drafting* dan *legalistic drafting*.<sup>92</sup>

### 3. *Convenience of Payment*

Artinya pajak harus dipungut dari Wajib Pajak pada waktu setepat-tepatnya, misalnya pada waktu panen atau pada waktu penerimaan gaji dan sebagainya.

### 4. *Economy in Collection*

Artinya pajak harus dipungut dengan biaya serendah-rendahnya (seminimal mungkin). Para konseptor wajib mempertimbangkan bahwa biaya pemungutan harus relatif kecil dibandingkan dengan uang pajak yang masuk. Tentunya tidak ada artinya memungut pajak baru, yang hasilnya sebagian besar akan habis untuk biaya pemungutan, sehingga hanya sebagian kecil saja yang masuk ke dalam kas negara.<sup>93</sup>

### 3. **Adolf Wagner :**

Wagner mengemukakan 4 (empat) asas, yang kemudian hari menjadi pokok problem para sarjana yang membawa ke arah perkembangan asas-asas pajak pada umumnya. Keempat asas yang dikemukakan oleh Wagner itu ialah :<sup>94</sup>

<sup>92</sup> H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, ed. 2, cet. 2, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hal. 21.

<sup>93</sup> *Ibid.*, hal. 26.

<sup>94</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 94.

1. Asas bidang finansial-politis :  
Asas ini mempunyai pengertian untuk mencukupi keuangan negara dan mudah dilaksanakan.
2. Asas bidang ekonomis :  
Asas ini berhubungan dengan sumber-sumbernya dan akibat-akibat pajak.
3. Asas bidang keadilan:  
Asas keadilan disini kembali kepada pengertian *equitable*, sehingga adil di sini dimaksudkan *algemeenheid* dan *gelijkheid*, yaitu berlaku secara umum dan merata.
4. Asas bidang administrasi :  
Asas ini mempunyai pengertian agar pemungutan pajak harus pasti, tepat dan tidak memakan biaya banyak.

#### 4. W. J. Langen :

Dalam “*Grondbeginnelen van ons belasting stelsel*,” Inaugurele rede, 1950, Langen menyusun 7 *beginselen* (asas),<sup>95</sup> yaitu:<sup>96</sup>

1. *Asas Kesamaan*, dalam arti bahwa seseorang dalam keadaan yang sama hendaknya dikenakan pajak yang sama. Tidak boleh ada diskriminasi dalam pemungutan pajak.
2. *Asas Daya-Pikul*, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa setiap Wajib Pajak hendaknya terkena beban pajak yang sama. Ini berarti orang yang pendapatannya tinggi dikenakan pajak yang tinggi, yang pendapatannya rendah dikenakan pajak yang rendah dan pendapatannya dibawah *basic need* dibebaskan dari pajak.
3. *Asas Keuntungan Istimewa*, bahwa seseorang yang mendapatkan keuntungan istimewa hendaknya dikenakan pajak istimewa pula.
4. *Asas Manfaat*, mengatakan bahwa pengenaan pajak oleh pemerintah didasarkan atas alasan bahwa masyarakat menerima

<sup>95</sup> Ali, *op. cit.*, hal. 95.

<sup>96</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 42-43.

manfaat barang-barang dan jasa yang disediakan oleh pemerintah.

5. *Asas Kesejahteraan*, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa dengan adanya tugas pemerintah yang pada satu pihak memberikan atau menyediakan barang-barang dan jasa bagi masyarakat dan pada lain pihak menarik pungutan-pungutan untuk membiayai kegiatan pemerintah tersebut, akan tetapi sebagai keseluruhan adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
6. *Asas Keringanan Beban*, asas ini menyatakan bahwa meskipun pengenaan pungutan merupakan beban masyarakat atau perorangan dan betapapun tingginya kesadaran berwarga negara, akan tetapi hendaknya diusahakan bahwa beban tersebut sekecil-kecilnya.
7. *Asas Keseimbangan*, asas ini menyatakan bahwa dalam melaksanakan berbagai asas tersebut yang mungkin saling bertentangan, akan tetapi hendaknya selalu diusahakan sebaik mungkin. Artinya tidak mengganggu perasaan hukum, perasaan keadilan dan kepastian hukum.

## **5. Asas-Asas Pemungutan Pajak Menurut Undang-Undang Perpajakan<sup>97</sup>**

### **1) Sebelum Tahun 1983**

Disebut “Tri Dharma Perpajakan”:

1. Bahwa pemungutan pajak harus adil dan merata yang meliputi subjek maupun obyek perpajakan. Sifatnya universal/non diskriminatif.
2. Harus ada kepastian hukum mengenai pemungutan pajaknya. Dengan kepastian hukum yaitu bahwa sebelum pemungutan pajak dilakukan harus ada Undang-Undang terlebih dahulu.

---

<sup>97</sup> Soemitro (b), *op. cit.*, hal. 6-17.

3. Ketepatan waktu pemungutan pajak. Membayar dan menagih harus tepat pada waktunya, artinya pada saat orang memiliki uang (*asas Conviniency*).

## 2) Sesudah Tahun 1983

Asas-asas perpajakan yang melandasi Undang-Undang Pajak Nasional, yaitu :

### 1. Kesederhanaan (*Simplification of Law*)

Bahwa Undang-Undang Perpajakan agar disusun sesederhana mungkin sehingga mudah dimengerti isi maupun susunan kata-katanya.

### 2. Kegotong-royongan nasional

Maksudnya ialah bahwa warga masyarakat harus berperan aktif dalam pemenuhan kewajiban perpajakan sebagai kewajiban kewarganegaraan.

## 2.1.6. Fungsi Pemungutan Pajak

Pajak di dalam masyarakat mempunyai dua fungsi, yaitu fungsi Budgeter atau fungsi Finansial dan fungsi Regulerend atau fungsi Mengatur.

### 1. Fungsi Budgeter atau fungsi Finansial

Fungsi budgeter adalah fungsi pajak untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam Kas Negara, dengan maksud untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Dengan kata lain fungsi Budgeter adalah fungsi pajak sebagai sumber penerimaan negara dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran untuk pembangunan.

Apabila kita melihat pos-pos dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), kita mengenal adanya dua macam penerimaan yaitu penerimaan dalam negeri terdiri dari penerimaan minyak bumi dan gas alam dan penerimaan di luar minyak bumi dan gas alam. Penerimaan di luar minyak bumi dan gas alam terdiri dari berbagai jenis pajak, dan penerimaan bukan pajak serta penerimaan dari penjualan bahan bakar. Dari penerimaan di luar minyak bumi

dan gas alam, maka penerimaan dari pos pajak-lah yang menduduki porsi jumlah penerimaan terbesar. Oleh karena pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya dalam pembangunan di Indonesia

## 2. Fungsi Regulerend atau fungsi Mengatur

Fungsi Regulerend adalah fungsi pajak untuk mengatur suatu keadaan dalam masyarakat di bidang sosial, ekonomi, maupun politik sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Dalam fungsinya yang mengatur, pajak merupakan suatu alat untuk mencapai tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan. Beberapa penerapan fungsi Mengatur antara lain :

- a. Pemberlakuan tarif progresif dengan maksud apabila hal ini diterapkan pada Pajak Penghasilan maka semakin tinggi penghasilan Wajib Pajak, tarif pajak yang dikenakan juga semakin tinggi sehingga kebijaksanaan ini berpengaruh besar terhadap usaha pemerataan pendapatan nasional. Dalam hubungan ini pajak dikenal juga berperan sebagai alat dalam redistribusi pendapatan.
- b. Pemberlakuan Bea Masuk tinggi bagi barang-barang import dengan tujuan untuk melindungi (proteksi) terhadap produsen dalam negeri, sehingga mendorong perkembangan industri dalam negeri.
- c. Pemberian fasilitas *tax-holiday* atau pembebasan pajak untuk beberapa jenis industri tertentu dengan maksud mendorong atau memotivisir para investor atau calon investor untuk meningkatkan investasinya.
- d. Pengenaan pajak untuk jenis barang-barang tertentu dengan maksud agar menghambat konsumsi barang-barang tersebut atau kalau pajak tersebut diterapkan pada barang mewah sebagai mana PPnBM (Pajak Penjualan atas Barang Mewah)

mempunyai maksud antara lain menghambat perkembangan gaya hidup mewah.

Sebagaimana dijelaskan diatas, dalam literatur pajak sering disebutkan bahwa fungsi pajak ada dua yaitu fungsi *Budgeter* dan fungsi *Regulerend*. Namun pada perkembangannya fungsi pajak tersebut dapat dikembangkan dan ditambah dua fungsi lagi yaitu fungsi Demokrasi dan fungsi Redistribusi.<sup>98</sup>

1. **Fungsi Budgeter** adalah fungsi yang letaknya di sektor publik yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, yaitu pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan dan bila ada sisa (surplus) akan digunakan sebagai tabungan pemerintah untuk investasi pemerintah.
2. **Fungsi Regulerend** umumnya dapat kita lihat di dalam sektor swasta. Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh *Dr. Soemitro Djojohadikusumo* dengan Fiscal Policy sebagai suatu alat pembangunan yang harus mempunyai satu tujuan yang bersamaan secara langsung menemukan dana-dana yang akan digunakan untuk *public investment* dan secara tidak langsung digunakan untuk menyalurkan *private saving* ke arah sektor-sektor yang produktif, maupun digunakan untuk mencegah pengeluaran-pengeluaran yang menghambat pembangunan.
3. **Fungsi Demokrasi** dari pajak adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud sistem gotong-royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemaslahatan manusia. Fungsi Demokrasi pada masa sekarang ini sering dikaitkan dengan hak seseorang apabila akan memperoleh pelayanan dari pemerintah. Apabila seseorang telah melakukan kewajibannya

---

<sup>98</sup> Wiryawan B Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, ed. 1, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), hal. 8.

membayar pajak kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku, maka ia mempunyai hak pula untuk mendapatkan pelayanan yang baik dari pemerintah. Bila pemerintah tidak memberikan pelayanan yang baik, pembayar pajak bisa melakukan protes (*complaint*) terhadap pemerintah dengan mengatakan bahwa ia telah membayar pajak, mengapa tidak mendapatkan pelayanan yang semestinya.

4. **Fungsi Redistribusi** yaitu fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat. Hal ini dapat terlihat misalnya dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak yang lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan besar dan pajak yang kecil kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih sedikit (kecil).

Fungsi pajak ketiga dan keempat di atas seringkali disebut sebagai fungsi tambahan karena fungsi ketiga dan keempat bukan merupakan tujuan utama dalam pemungutan pajak, akan tetapi dengan perkembangan masyarakat modern fungsi ketiga dan keempat menjadi fungsi yang juga sangat penting, tidak dapat dipisahkan, dalam rangka kemaslahatan manusia serta keseimbangan dalam mewujudkan hak dan kewajiban masyarakat.

#### **2.1.7. Saat Timbulnya Utang Pajak**

Pertanyaan yang amat mendasar adalah kapan timbulnya utang pajak seseorang terhadap negara, padahal tidak pernah ada suatu perikatan antara negara dengan seseorang dalam konteks membayar pajak tersebut.

Pertanyaan demikian cukup menarik karena dalam hukum perdata, timbulnya utang seseorang disebabkan adanya perikatan antara para pihak. Perikatan tersebut biasanya mewajibkan salah satu pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Terjadinya perikatan tersebut bisa karena Undang-Undang atau karena perjanjian. Perikatan yang terjadi karena Undang-Undang bisa timbul karena Undang-Undang saja atau karena Undang-Undang dengan perbuatan manusia. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: “*Tiap-tiap*

*perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang.”*

Dalam hukum pajak, timbulnya utang pajak didasarkan pada dua ajaran yang berbeda, yaitu ajaran Material dan ajaran Formal.<sup>99</sup>

1. Ajaran Material

Menurut ajaran Material, utang pajak (perikatan pajak) timbul karena Undang-Undang pada saat dipenuhi *tatbestand* (keadaan, peristiwa, perbuatan). Jadi menurut ajaran ini apabila *tatbestand* itu sudah dipenuhi, maka dengan sendirinya timbul utang pajak, walaupun belum ada surat ketetapan.

2. Ajaran Formal

Ajaran Formal mengatakan bahwa utang pajak baru timbul “pada saat dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak (untuk selanjutnya disebut SKP).” Jadi selama belum ada SKP, belum ada utang pajak walaupun *tatbestand* sudah dipenuhi.

Dengan demikian, fungsi SKP dalam ajaran material tidak menimbulkan utang pajak, yang dalam istilah hukum SKP hanya merupakan ketetapan yang *deklarator* (tidak konstitutif) karena tidak menimbulkan utang, sebab utang pajak sudah timbul pada saat dipenuhinya *tatbestand*. Sebaliknya, menurut ajaran formal, SKP merupakan syarat mutlak yang menimbulkan utang pajak. Dengan kata lain SKP dalam ajaran formal merupakan ketetapan yang konstitutif (menimbulkan hak dan kewajiban), tanpa SKP tidak akan ada utang pajak.<sup>100</sup>

### 2.1.8. Sistem Pemungutan Pajak

Pada dasarnya ada 4 (empat) sistem pemungutan yang dapat digunakan, yaitu :

1. *Official Assessment System*

---

<sup>99</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 78.

<sup>100</sup> *Ibid.*

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh seseorang berada pada Pemungut Pajak (Fiskus). Dalam sistem ini masyarakat Wajib Pajak bersifat pasif menunggu ketetapan dari Aparatur Pajak atau Pemungut Pajak.<sup>101</sup> Ciri-cirinya adalah:<sup>102</sup>

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya terutang ada pada Fiskus (Fiskus aktif);
- b. Wajib Pajak bersifat pasif;
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak oleh Fiskus.

Apabila hal ini dikaitkan dengan ajaran tentang timbulnya utang pajak, maka *Official Assessment System* sesuai dengan timbulnya utang pajak menurut ajaran Formal, artinya utang pajak baru timbul apabila sudah ada Surat Ketetapan Pajak (SKP) dari Fiskus.

## 2. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya adalah:<sup>103</sup>

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak (Wajib Pajak yang aktif);
- b. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyeteror dan melaporkan sendiri pajak yang terutang;
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi (Fiskus pasif).

Dalam sistem ini, Aparat Pajak (Fiskus) hanya bertugas memberi penyuluhan, penerangan, pengawasan maupun sebagai verifikator.

Self Assessment System dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. *Semi Self Assessment System*, yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri

<sup>101</sup> Munawir, *op. cit.*, hal. 44-45.

<sup>102</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 97.

<sup>103</sup> *Ibid.*

besarnya pajak yang terutang pada awal tahun sebagai perhitungan sementara dan setelah periode (tahun) tersebut berakhir, pajak yang sesungguhnya ditentukan oleh Fiskus.

- b. *Fully Self Assesment System*, adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang baik pada awal tahun pajak maupun pada akhir tahun pajak. Perhitungan pada awal tahun pajak merupakan perhitungan sementara dan pajak yang telah dibayarkan pada tahun berjalan nantinya diperhitungkan sebagai kredit pajak terhadap utang pajak yang sesungguhnya menurut perhitungan setelah tahun pajak tersebut berakhir. Dalam sistem ini Fiskus tidak turut campur dalam menentukan besarnya pajak yang terutang, kecuali apabila Wajib Pajak menyalahi peraturan yang berlaku.

Apabila dikaitkan dengan ajaran timbulnya utang pajak, *Full Assessment System* ini sesuai dengan timbulnya utang pajak menurut ajaran Materiil, yaitu utang pajak timbul/lahir sejak adanya *tatbestand* tanpa harus menunggu adanya SKP dari Fiskus.

### 3. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan). untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak. Contoh pihak ketiga yang dimaksud dalam sistem ini misalnya: konsultan pajak, akuntan publik, Wajib Pungut atau Wajib Potong dan sebagainya.

#### **2.1.9. Stelsel Pemungutan Pajak**

Sehubungan dengan saat timbulnya utang pajak, perlu diketahui bagaimana cara pengenaan terhadap utang pajak tersebut dapat dilakukan. Menurut teori ada 3 (tiga) cara pengenaan pajak yang dapat dilakukan, yaitu: cara pengenaan di depan (*stelsel fiksi*), cara pengenaan di belakang

(*stelsel riil*), dan cara pengenaan campuran (*kombinasi antara stelsel fiksi dan stelsel riil*).<sup>104</sup>

1. Pengenaan di Depan (*Stelsel Fiksi*)

Pengenaan di depan merupakan suatu cara pengenaan pajak yang didasarkan atas suatu anggapan (fiksi) dan anggapan tersebut tergantung pada ketentuan bunyi Undang-Undang. Misalnya penghasilan seorang Wajib Pajak pada tahun berjalan dianggap sama dengan penghasilan pada tahun sebelumnya, tanpa memperhatikan kondisi yang sesungguhnya atas besarnya penghasilan pada tahun berjalan yang seharusnya menjadi dasar penetapan besarnya utang pajak pada tahun berjalan.

2. Pengenaan di Belakang (*Stelsel Riil*)

Pengenaan di belakang merupakan suatu cara pengenaan pajak yang didasarkan pada keadaan yang sesungguhnya (*riil*) atau nyata, yang diperoleh dalam satu tahun pajak. Karena besarnya penghasilan yang diperoleh seorang Wajib Pajak baru diketahui pada akhir tahun, maka pengenaan baru dilakukan setelah berakhirnya suatu tahun pajak. Dengan demikian, utang pajak baru akan dikenakan di belakang yaitu sesudah berakhir tahun pajak yang bersangkutan.

3. Pengenaan Cara Campuran (*Stelsel Campuran*)

Pengenaan cara campuran merupakan suatu cara pengenaan pajak yang mendasarkan pada kedua cara pengenaan pajak diatas (*fiksi dan riil*). Pada awal tahun pajak, Fiskus akan mengenakan pajak berdasarkan anggapan yang ditentukan dalam Undang-Undang, yang selanjutnya setelah berakhirnya tahun pajak dilakukan pengenaan pajak berdasarkan keadaan yang sesungguhnya (*riil*).

### 2.1.10. Pengelompokan Pajak

Jenis-jenis pajak yang dapat dikenakan dapat digolongkan dalam 3 golongan yaitu: menurut golongannya, menurut lembaga pemungutnya, dan menurut sifatnya.

---

<sup>104</sup> Ilyas, *op. cit.*, hal. 22.

## 1. Pembagian pajak berdasarkan golongannya

Menurut golongannya pajak dapat dibagi ke dalam Pajak Langsung dan Pajak Tidak Langsung. Pembagian pajak ke dalam Pajak Langsung dan Pajak Tidak Langsung dapat ditinjau dari segi ekonomis, segi administratif<sup>105</sup> dan dari lembaga yang menyelesaikan perselisihannya.<sup>106</sup>

### 1. Pajak Langsung

#### a. Dari segi ekonomis.

Dari segi ekonomis, Pajak Langsung adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak, dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada pihak lain. Contoh: Pajak Penghasilan

#### b. Dari segi administratif.

Dari segi administratif, Pajak Langsung adalah pajak yang dikenakan atas SKP atau Kohir (yaitu tindakan SKP yang memuat nama dan alamat Wajib Pajak, hari-hari pembayaran, besarnya pajak, tahun pajak, nomor ketetapan dan sebagainya) dan pengenaannya dilakukan secara berkala (periodik). Pengenaan pajak langsung ini dihubungkan dengan suatu pembentukan *tabbestand* atau obyek pajak oleh suatu subjek pajak dalam suatu jangka waktu yang disebut Tahun Pajak atau Masa Pajak.<sup>107</sup>

Misalnya: tiap-tiap tahun

#### c. Dari lembaga yang menyelesaikan perselisihan.

Pajak Langsung, perselisihannya diselesaikan melalui peradilan administrasi tidak murni, yaitu dengan cara mengajukan keberatan kepada Hakim *doleansi*,<sup>108</sup> jika

<sup>105</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 31.

<sup>106</sup> Soemitro (a), *op. cit.*, hal. 12-13.

<sup>107</sup> Munawir, *op. cit.*, hal. 20.

<sup>108</sup> Zia We Tyas, "Hakim Doleansi" <http://ziajaljajo.blogspot.com/2012/02/hakim-doleansi.html>, 19 Februari 2012. Sebelum reformasi perpajakan tahun 1983, telah dikenal upaya administratif, yakni "Hakim Doleansi". Doleansi atau keberatan diajukan oleh WP dalam hal terjadinya sengketa

masih belum puas dapat minta banding ke Peradilan Administrasi Murni, yaitu Majelis Pertimbangan Pajak.

## 2. Pajak Tidak Langsung

### a. Dari segi ekonomis.

Dari segi ekonomis, Pajak Tidak Langsung<sup>109</sup> adalah pajak yang dimaksudkan untuk dilimpahkan oleh yang membayar kepada pemikul (konsumen). Pada pajak tidak langsung yang menjadi tujuan adalah pihak ketiga (konsumen) sedangkan pihak kedua yaitu produsen atau pengusaha jasa, sebagai Wajib Pajak berfungsi sebagai pemungut pajak untuk kepentingan pihak pertama yaitu fiskus.<sup>110</sup> Contoh : Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

### b. Dari segi administratif.

Dari segi administratif Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang tidak dikenakan berdasarkan atas SKP dan pemungutannya tidak dilakukan secara berkala. Pengenaan Pajak Tidak Langsung biasanya dikaitkan dengan tindakan, perbuatan atau kejadian. Contoh: jual beli

---

antara WP akibat penetapan pajak yang ditetapkan oleh fiskus. Pengaturan ini terdapat dalam Ordonansi Pajak Pendapatan (1944) ataupun Ordonansi Pajak Perseroan (1925) dan peraturan perundang-undangan lain ketika itu. Keberatan tersebut diajukan kepada instansi perpajakan sehingga upaya ini lebih merupakan upaya administratif. Atas putusan Doleansi, Wajib Pajak (WP) dapat mengajukan keberatan kepada Majelis Pertimbangan Pajak (MPP).

<sup>109</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 32. Dalam kaitannya dengan pajak tidak langsung terdapat dua macam pergeseran beban pajak, yaitu :

- (1) Pergeseran ke muka (Forward Shifting).  
Pergeseran ke muka adalah pergeseran beban pajak *searah dengan* arus barang, yaitu dari produsen kepada konsumen. Pergeseran ini sifatnya menaikkan harga barang karena pembeli harus membayar harga barang ditambah dengan pajak. Misalnya : Penjualan Barang Kena Pajak dari pabrikan kepada pembeli, maka pembeli harus membayar harga barang ditambah dengan Pajak Pertambahan Nilai.
- (2) Pergeseran ke belakang (Backward Shifting).  
Pergeseran ke belakang adalah pergeseran beban pajak yang *bertentangan dengan* arus barang, yaitu pembeli menggeser beban pajak kepada penjual. Pergeseran beban pajak jenis ini sifatnya menurunkan harga atau menurunkan jumlah penerimaan uang yang dibayarkan kepada penjual (produsen). Jadi jumlah uang yang akan diterima penjual (produsen) dikurangi dengan Pajak Pertambahan Nilai. Contohnya : penjualan tembakau dari petani kepada pabrik rokok.

<sup>110</sup> Munawir, *op. cit.*, hal, 21.

barang. Pengenaan Pajak Tidak Langsung pada umumnya dilakukan dengan cara Fiskus bertatapan dengan *Wajib Pungutnya*, bukan dengan Wajib Pajak, sehingga hal ini lebih memungkinkan terciptanya efisiensi dan efektifitas pemungutan pajak.

c. Dari lembaga yang menyelesaikan perselisihan.

Penyelesaian perselisihannya dilaksanakan dimuka Pengadilan Negeri, yang sekarang merupakan peradilan Administrasi Murni.

## 2. Pembagian pajak berdasarkan lembaga pemungutnya (kewenangan memungut)<sup>111</sup>

Berdasarkan kewenangan pemungutannya pajak dibagi kedalam Pajak-Pajak Pusat (Pajak Negara) dan Pajak-Pajak Daerah.

1. Pajak-pajak Pusat (Pajak Negara), ialah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBN.<sup>112</sup> Adapun karakteristik Pajak Negara :

- a. Dari segi fungsi : Pajak Pusat berfungsi sebagai sarana untuk menahan atau mengurangi keluar masuknya orang atau barang dari atau ke dalam negara.
- b. Dari segi obyek : obyek pemungutan Pajak Pusat relatif tidak terbatas.
- c. Dari segi penggunaan : Pajak Pusat dipergunakan untuk pembiayaan negara.

<sup>111</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 33-35.

<sup>112</sup> Ilyas, *op. cit.*, hal. 18.

2. Pajak-pajak Daerah adalah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah, untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga Pemerintah Daerah tersebut. Dalam pelaksanaannya sehari-hari, dilakukan oleh Dispenda. Hasil dari pemungutan Pajak Daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBD.<sup>113</sup>

Adapun yang dimaksud dengan daerah di sini adalah Daerah Otonom yaitu daerah yang berhak dan berwenang mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, maka tidak dikenal lagi Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II. Sekarang digantikan dengan sebutan Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Berkaitan dengan perubahan tersebut maka Pajak Daerah dapat digolongkan menjadi (1) Pajak Daerah Propinsi, dan (2) Pajak Daerah Kabupaten/Kota.

Ruang lingkup Pajak Daerah hanya terbatas pada obyek yang belum dikenakan Pajak Pusat (Pajak Negara). Misalnya Pajak Penghasilan tidak boleh dipungut daerah karena sudah dipungut oleh pusat. Sebaliknya negara tidak boleh memungut pajak yang sudah dipungut oleh daerah.<sup>114</sup> Tarif Pajak Daerah ditentukan dalam peraturan pajak masing-masing atau ditentukan sendiri oleh Pemerintah Daerah.<sup>115</sup>

Adapun karakteristik Pajak Daerah :

- a. Dari segi fungsi : fungsi Pajak Daerah ditetapkan bahwa tidak boleh menghambat atau merintangki keluar

---

<sup>113</sup> *Ibid.*

<sup>114</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 2 ayat (3) : “Daerah dilarang memungut pajak selain pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).”

<sup>115</sup> *Ibid.*, ps. 95 ayat (3) : “Peraturan Daerah tentang Pajak paling sedikit mengatur ketentuan mengenai : (a) nama, objek dan Subjek Pajak; (b) dasar pengenaan, tarif, dan cara perhitungan pajak; (c) wilayah pemungutan; (d) Masa Pajak; (e) penetapan; (f) tata cara pembayaran dan penagihan; (g) kedaluwarsa; (h) sanksi administratif; dan (i) tanggal mulai berlakunya

masuknya pengangkutan barang/orang dari atau ke dalam suatu daerah.<sup>116</sup>

- b. Dari segi obyek : obyek-obyek yang dapat dikenakan Pajak Daerah terbatas jumlahnya.
- c. Dari segi penggunaan : Pajak Daerah dipergunakan untuk pembiayaan daerah.

Perihal jenis-jenis pajak yang termasuk Pajak Pusat dan Pajak daerah, akan dijelaskan dalam bagian tersendiri.

### 3. Pembagian pajak berdasarkan sifatnya

Prof. Adriani membedakan pajak ke dalam “Pajak Subjektif” dan “Pajak Obyektif,” dan menyimpulkan bahwa perbedaan pajak subjektif dan obyektif sangat tepat. Sebaliknya ia sangat tidak setuju pemakaian istilah Pajak Pribadi (*Personlijk*) dan Pajak Kebendaan (*Zakelijk*), karena istilah Pajak Kebendaan dapat disalahartikan dan ditafsirkan seolah-olah dalam penetapan pajak ini tidak diindahkan sama sekali keadaan pribadi si Wajib Pajak. Padahal dalam banyak hal keadaan si Wajib Pajak dapat mempengaruhinya, walaupun bersifat sekunder.<sup>117</sup>

Berdasarkan pembagian atau perbedaan pajak ke dalam Pajak Subjektif dan Pajak Obyektif, maka yang dimaksud dengan :

1. Pajak Subjektif, adalah pajak yang berpangkal pada diri orang yang dikenai pajak (Wajib Pajak). Pada Pajak Subjektif dimulai dengan menetapkan orangnya, baru kemudian dicari syarat-syarat obyektifnya. Dalam pemungutan pajak subjektif

---

<sup>116</sup> Hal ini sesuai dengan amanat Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 188 Tahun 2010 Tentang Penataan Peraturan Daerah Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Butir 2 : “Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi, bertentangan dengan kepentingan umum, membuat ekonomi biaya tinggi, menghambat peningkatan iklim investasi di Daerah serta materi muatannya. tidak termasuk secara limitatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD segera, dihentikan pelaksanaannya dan dicabut.”

<sup>117</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 36.

ini “*harus ada hubungan antara negara pemungut pajak dengan subjek pajaknya.*”<sup>118</sup>

2. Pajak Obyektif, adalah pajak yang berpangkal pada obyeknya yang dikenai pajak, dan untuk mengenakan pajaknya harus dicari subjeknya. Dengan perkataan lain, pada Pajak Obyektif dimulai dengan obyeknya (keadaan, perbuatan, peristiwa) baru kemudian dicari orangnya yang harus membayar pajaknya (subjek pajak). Dalam pemungutan pajak obyektif “*harus ada hubungan antara negara pemungut pajak dengan obyek pajaknya.*”<sup>119</sup>

Pajak Obyektif selalu dipungut berdasarkan “*asas sumber,*” sedangkan pada Pajak Subjektif dipungut berdasarkan “*asas domisili*” dan “*asas nasionalitas.*”

#### **2.1.11. Tarif Pajak**

Salah satu unsur yang menentukan rasa keadilan dalam pemungutan pajak bagi Wajib Pajak adalah tarif pajak yang besarnya harus dicantumkan dalam Undang-Undang Pajak. Besarnya tarif dalam Undang-

<sup>118</sup> *Ibid.*, hal, 37. Dahulu, (menurut ketentuan pajak lama) dapat dibedakan menjadi dua, yaitu (1) pajak subyektif yang dipungut dari perorangan, misalnya Pajak Pendapatan dan (2) pajak subyektif yang dipungut dari badan-badan usaha, misalnya Pajak Perseroan. Sekarang di dalam ketentuan perpajakan yang baru (UU No. 7 Tahun 1983), pajak subyektif untuk perorangan atau badan dijadikan satu.

<sup>119</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 38. Karena obyek pajak dapat berupa keadaan, peristiwa dan perbuatan, maka ada tiga macam pajak obyektif, yaitu :

- 1) Pajak obyektif yang dipungut karena keadaan.  
Misalnya : Pajak Penghasilan yang dikenakan pada Wajib Pajak luar negeri; adanya kekayaan yang terletak di negara pemungut pajak; adanya [enghasilan di wilayah negara pemungut pajak; adanya benda-benda yang dinyatakan sebagai benda-benda yang kena pajak di negara yang memungut pajak.
- 2) Pajak obyektif yang dipungut karena perbuatan.  
Misalnya : Adanya peralihan barang, rumah, kapal. Dan kendaraan bermotor, di situ dikenai Bea Balik Nama. Adanya penyerahan barang dari pabrikan ke pedagang besar, disitu dikenai pajak karena ada pertambahan nilai (berdasarkan UU No. 8 Tahun 1983 sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 42 Tahun 2009). Adanya pendirian PT, disitu dikenai Bea Materai Modal berdasarkan Pasal 93 dan 94 Aturan Bea Materai.
- 3) Pajak obyektif yang dipungut karena peristiwa.  
Misalnya : Bea Warisan, yaitu Bea yang dipungut atas nilai harta peninggalan yang diwarisi atau diperoleh seseorang. Jadi peristiwa memperoleh warisan itu telah cukup untuk berakibat menimbulkan keharusan dibayarnya Bea Warisan tersebut. Demikian juga Bea yang dipungut dalam pembuatan akta kelahiran, akta pernikahan, dan sebagainya.

Undang Pajak tidak selalu ditentukan secara nilai persentase tetapi bisa dengan nilai nominal, seperti diuraikan di bawah ini.<sup>120</sup>

### 1. Tarif Progresif (Meningkat)

Tarif Progresif adalah tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin besar bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak juga semakin besar. Tarif Progresif adalah seperti diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008.

### 2. Tarif Degresif (Menurun)

Tarif degresif adalah tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin kecil bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak semakin besar. Sekalipun persentasenya semakin kecil, tidak berarti jumlah pajak yang terutang menjadi kecil, tetapi bisa menjadi besar karena jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajaknya juga semakin besar. Tarif ini tidak pernah digunakan dalam praktik perundang-undangan perpajakan di Indonesia.

### 3. Tarif Proportional (Sebanding)

Tarif proportional adalah tarif pemungutan pajak yang menggunakan persentase tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak. Dengan demikian semakin besar jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak, akan semakin besar pula jumlah pajak yang terutang (yang harus dibayar). Tarif ini diterapkan dalam UU PPnBM.

Demikian pula dengan UU PBB menggunakan tarif proportional sebesar 0,5% (nol koma lima persen) serta UU BPHTB menggunakan tarif proportional sebesar 5% (lima persen). Karena tarif proportional ini hanya menggunakan satu tarif yang persentasenya tetap, maka sering disebut juga dengan *tarif tunggal*.

---

<sup>120</sup> Ilyas, *op. cit.*, hal. 25-27.

#### 4. Tarif Tetap

Tarif tetap adalah tarif pemungutan pajak yang besar nominalnya tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak. Tarif ini diterapkan dalam UU Bea Materai. Dalam UU Bea Materai, tarif yang digunakan adalah Bea Materai dengan nilai nominal sebesar Rp 500 dan Rp 1000. Nilai nominal dalam perkembangannya selalu berubah-ubah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1995 tentang Perubahan Tarif Bea Materai,<sup>121</sup> tarif Bea Materai di atas dinaikkan menjadi Rp 1000 dan Rp 2000 yang selanjutnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tarifnya dinaikkan lagi menjadi Rp 3000 dan Rp 6000.

#### 5. Tarif Advalorem

Tarif advalorem adalah suatu tarif dengan persentase tertentu yang dikenakan/ditetapkan pada harga atau nilai suatu barang.

#### 6. Tarif Spesifik

Tarif spesifik adalah tarif dengan suatu jumlah tertentu atas suatu jenis barang tertentu atau suatu satuan jenis barang tertentu.

#### 2.1.12. Penagihan Pajak

##### *Pengertian Penagihan Pajak*

Pada prinsipnya pajak terutang pada saat timbulnya objek pajak yang dapat dikenakan pajak, tanpa menunggu adanya SKP. Ini jelas kita lihat dalam UU KUP pada *Pasal 12*,<sup>122</sup> yang menegaskan setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan ketentuan peraturan

<sup>121</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1995 tentang Perubahan Tarif Bea Materai sudah tidak berlaku lagi karena diganti atau dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Materai (penulis).

<sup>122</sup> Indonesia (d), *Undang-Undang Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, No. 28 Tahun 2007, LN No. 85, TLN No. 4740, ps. 12 ayat (1). *Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak.*

perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya SKP.<sup>123</sup> SKP hanya berfungsi sebagai surat keputusan yang *menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang*, jumlah pengurangan pembayaran pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan besarnya jumlah pajak yang masih harus dibayar. Pengertian SKP terdapat dalam UU KUP Pasal 1 angka 15 :

“Surat Ketetapan Pajak adalah surat ketetapan yang meliputi Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Pajak Nihil, atau Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar.”

Tidak dibayarnya utang pajak maka akan menjadi tunggakan pajak. Untuk menegakkan ketentuan Undang-Undang Pajak yang ada, dilakukanlah tindakan penagihan pajak.<sup>124</sup> Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. dalam bukunya “Azas dan Perpajakan 2”:<sup>125</sup>

“Penagihan adalah serangkaian tindakan dari Aparatur Direktorat Jenderal Pajak karena Wajib Pajak tidak mematuhi ketentuan Undang-Undang khususnya mengenai pembayaran pajak.” (Soemitro, 1991:76)

Tindakan penagihan terhadap utang pajak yang dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Undang-Undang ini mempunyai kekuatan hukum yang bersifat memaksa agar Wajib Pajak mau melunasi utang pajaknya. Menurut Pasal 1 angka 9 UU Penagihan Pajak dengan Surat Paksa :

“Penagihan Pajak adalah serangkaian tindakan agar Penanggung Pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau menperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, menjual barang yang telah disita.”

<sup>123</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 114.

<sup>124</sup> Ilyas, *op. cit.* hal. 39.

<sup>125</sup> Ridwan Iskandar, “Penagihan Pajak,” <http://ridwaniskandar.files.wordpress.com/2009/05/21-6-penagihan-pajak.pdf>, diunduh 4 Mei 2012.

### ***Dasar Penagihan Pajak***

Dasar penagihan pajak ditetapkan dalam Pasal 18 UU KUP yang menyatakan bahwa :<sup>126</sup>

Surat Tagihan Pajak, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, serta Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, Putusan Banding, serta Putusan Peninjauan Kembali, yang menyebabkan jumlah pajak yang masih harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.

### ***Tindakan Penagihan Pajak.***

Ruang lingkup dari Undang-Undang di atas diberlakukan baik terhadap jenis Pajak Pusat (yang dikelola oleh Pemerintah Pusat) maupun terhadap jenis Pajak Daerah (yang dikelola oleh Pemerintah Daerah). Dari semua jenis Pajak Pusat dan Pajak Daerah, maka terhadap Wajib Pajak yang tidak melunasi utang pajaknya, akan dilakukan tindakan penagihan dengan tahapan-tahapan yang akan dijelaskan di bawah ini :<sup>127</sup>

#### 1. Surat Teguran

Setelah dalam jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterbitkannya Surat Ketetapan yang menjadi dasar penagihan sebagaimana dimaksud di atas, Wajib Pajak tetap tidak melunasinya, barulah dilakukan suatu tindakan penagihan aktif dengan nama Surat Teguran, atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis yang dimaksudkan untuk menegur atau memperingatkan kepada Wajib Pajak untuk melunasi pajaknya.

Penerbitan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis merupakan tindakan awal dari pelaksanaan penagihan pajak dan pelaksanaannya harus dilakukan sebelum dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa (SP). Apabila terhadap Wajib Pajak tidak pernah diberikan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis namun langsung diterbitkan dan diberikan Surat Paksa, maka secara yuridis Surat Paksa tersebut dianggap tidak ada karena tidak

---

<sup>126</sup> *Ibid.*

<sup>127</sup> Ilyas, *op. cit.* hal. 40-42.

didahului dengan pengeluaran Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis.

## 2. Surat Paksa

Surat Paksa adalah surat perintah untuk membayar utang pajak dan biaya penagihan pajak. Ada 3 hal yang menyebabkan diterbitkannya Surat Paksa (SP) yaitu :

- a. Bahwa Penanggung Pajak<sup>128</sup> tidak melunasi utang pajak sampai dengan tanggal jatuh tempo dan telah diterbitkan Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain sejenis.
- b. Bahwa terhadap Penanggung Pajak telah dilakukan penagihan seketika dan sekaligus.
- c. Penanggung Pajak tidak memenuhi ketentuan dalam keputusan persetujuan angsuran atau penundaan pembayaran pajak.

Mengingat Surat Paksa mempunyai kekuatan eksekutorial dan kedudukan hukum yang tetap, maka pemberitahuan Surat Paksa kepada Penanggung Pajak oleh Jurusita Pajak harus dilaksanakan dengan cara membacakan isi Surat Paksa dan kedua belah pihak menandatangani Berita Acara Pelaksanaan Surat Paksa sebagai pernyataan bahwa Surat Paksa telah diberitahukan.

Surat Paksa yang akan disampaikan kepada Penanggung Pajak dilakukan paling lambat setelah lampau waktu 21 hari setelah Surat Teguran atau Surat Peringatan atau surat lain yang sejenis diterbitkan. Bila Surat Paksa diterbitkan kurang dari 21 hari setelah Surat Teguran diterbitkan, maka Surat Paksa menjadi batal demi hukum.

## 3. Penyitaan

Penyitaan adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh Jurusita Pajak untuk menguasai barang Penanggung Pajak guna dijadikan

---

<sup>128</sup> Indonesia (d), *op. cit.*, ps. 1 angka 28. *Penanggung Pajak adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.*

jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyitaan merupakan tindakan penagihan lebih lanjut setelah Surat Paksa yang hanya dapat dilakukan setelah batas waktu 2 × 24 jam sebagaimana dimaksud dalam Surat Paksa dilewati. Artinya, apabila Penanggung Pajak/Wajib Pajak tetap tidak melunasi utang pajak sebagaimana yang tercantum dalam Surat Paksa, barulah penyitaan dapat dilaksanakan.

#### 4. Pelelangan

Lelang dalam hal sita pajak merupakan salah satu bagian dari berbagai jenis lelang untuk melaksanakan eksekusi atas barang-barang milik Penanggung Pajak dalam rangka penagihan piutang pajak. Sesuai aturan yang telah ditentukan, pelaksanaan penjualan secara lelang terhadap barang yang telah disita dilakukan sekurang-kurangnya 14 hari setelah pelaksanaan penyitaan. Penjualan secara lelang tersebut dilaksanakan sesudah pengumuman lelang melalui media massa.<sup>129</sup> Pengumuman lelang di media massa dilaksanakan paling singkat 14 (empat belas) hari setelah penyitaan.<sup>130</sup> Untuk barang bergerak, dilakukan pengumuman 1 (satu) kali, dan untuk barang yang tidak bergerak 2 (dua) kali.<sup>131</sup>

#### ***Hak Mendahulu dari Pajak***<sup>132</sup>

Istilah lain dari Hak Mendahulu di dalam hukum sering disebut dengan Hak Istimewa atau Hak Preferen. Menurut Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang dimaksud dengan hak istimewa adalah suatu hak yang oleh Undang-Undang diberikan kepada

<sup>129</sup> Indonesia (f), *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, No. 19 Tahun 2000, LN No. 129, TLN No. 3987, ps. 26 ayat (1).

<sup>130</sup> *Ibid.*, ps. 26 ayat (1a).

<sup>131</sup> *ibid.*, ps. 26 ayat (1b).

<sup>132</sup> Ilyas, *op. cit.*, hal. 42-43.

seseorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan Hipotek adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya.

Hak mendahului pajak diatur dalam Pasal 21 UU KUP. Berdasarkan Pasal 21 UU KUP tersebut disebutkan bahwa negara mempunyai kedudukan preferen atas barang-barang milik Penanggung Pajak yang akan dilelang di muka umum. Maksudnya adalah memberi kesempatan kepada negara (dalam hal ini Ditjen Pajak) untuk mendapatkan pembagian lebih dahulu dari kreditor lain atas hasil pelelangan barang milik Penanggung Pajak. Setelah utang pajak dilunasi barulah diselesaikan pembayaran kepada kreditor lainnya.

#### ***Penagihan Seketika dan Sekaligus***<sup>133</sup>

Yang dimaksud *penagihan seketika* adalah penagihan yang dilakukan segera tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran sedangkan *penagihan sekaligus* adalah penagihan yang meliputi seluruh utang pajak dari semua jenis pajak dan tahun pajak.

Penagihan seketika dan sekaligus adalah bentuk pengecualian dalam kondisi tertentu, sehingga tidak mengikuti jadwal dan prosedur penagihan pada umumnya. Tindakan ini diatur dalam Pasal 1 angka 11 UU Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24/PMK.03/2008 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85/PMK.03/2010 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 24/PMK.03/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan dengan Surat Paksa dan Pelaksanaan Penagihan Seketika dan Sekaligus.

Penyampaian Surat Perintah Penagihan Seketika dan Sekaligus dilaksanakan secara langsung oleh Juru Sita Pajak kepada Penanggung Pajak. Dalam hal diketahui oleh Juru Sita Pajak bahwa barang milik Penanggung Pajak akan disita oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda

---

<sup>133</sup> Ilyas, *op. cit.*, hal. 44.

kepailitan atau Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya, memekarkan usaha, memindahtangankan perusahaan yang dimiliki atau dikuasainya, juru sita pajak segera melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus dengan melakukan penyitaan terhadap sebagian besar barang milik Penanggung Pajak setelah surat paksa diberitahukan.

### ***Hapusnya Utang Pajak***<sup>134</sup>

Utang pajak yang dapat dihapuskan adalah utang pajak yang tercantum dalam Surat Tagihan Pajak, Surat Ketetapan Pajak tambahan yang tidak dapat atau tidak mungkin ditagih lagi, disebabkan karena :

- a. Wajib Pajak meninggal dunia dengan tidak meninggalkan harta warisan, dan tidak mempunyai ahli waris;
- b. Wajib Pajak tidak diketemukan;
- c. Wajib Pajak tidak mempunyai kekayaan lagi;
- d. Hak untuk melakukan penagihan sudah lewat waktu (kadaluwarsa).

Untuk memastikan keadaan Wajib Pajak apakah tidak mungkin lagi dapat ditagih, maka harus diadakan lagi pemeriksaan setempat terhadap Wajib Pajak yang bersangkutan. Laporan pemeriksaan terhadap Wajib Pajak yang tidak mungkin ditagih lagi harus menggambarkan keadaan Wajib Pajak yang bersangkutan sebagai dasar untuk menentukan besarnya utang pajak yang tidak dapat ditagih lagi.

Utang pajak yang tidak mungkin ditagih lagi, hanya dapat dihapuskan setelah adanya *laporan pemeriksaan* dari pihak instansi yang berwenang, dalam hal ini aparat perpajakan, atau setelah adanya *penelitian administrasi* mengenai lewat waktu (kadaluwarsa) penagihan pajak. Atas dasar laporan pemeriksaan atau atas dasar penelitian administrasi mengenai kedaluwarsaan penagihan suatu utang pajak, maka setiap akhir tahun takwin Kepala Inspeksi Pajak membuat “daftar penghapusan piutang pajak” untuk setiap jenis pajak yang berisi nama Wajib Pajak, Nomor Pokok Pajak, jumlah pajak yang terutang, jumlah pajak yang telah dibayar, sisa utang pajak dan keterangan mengenai Wajib Pajak.

---

<sup>134</sup> Bohari, *op. cit.*, hal. 129-131.

### 2.1.13. Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-43/PJ/2011 tanggal 28 Desember 2011 tentang Penentuan Subjek Pajak Dalam Negeri dan Subjek Pajak Luar Negeri, diberikan pengaturan yang tegas mengenai Subjek pajak. Salah satu hal yang diatur adalah hubungan antara Subjek Pajak dan Wajib Pajak dimana ditegaskan kapan Subjek Pajak menjadi Wajib Pajak. Subjek pajak tidak selalu merupakan Wajib Pajak, namun Wajib Pajak selalu merupakan Subjek Pajak karena yang merupakan Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang memiliki objek yang dapat dikenakan pajak, sehingga memenuhi syarat subjektif dan objektif perpajakan. Dengan kata lain dua unsur harus dipenuhi untuk menjadi Wajib Pajak: Subjek Pajak dan Objek Pajak.

#### ***Subjek Pajak***

Subjek pajak adalah orang, badan atau kesatuan lainnya yang memenuhi syarat-syarat *subjektif*, yaitu bertempat tinggal atau berkedudukan di Indonesia. Subjek pajak baru menjadi Wajib Pajak kalau sekaligus memenuhi syarat-syarat obyektif. Subjek pajak tidak identik dengan subjek hukum, oleh karena itu untuk menjadi subjek pajak tidak perlu merupakan subjek hukum.<sup>135</sup>

#### ***Wajib Pajak***<sup>136</sup>

Wajib Pajak adalah orang atau badan yang menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku ditentukan untuk melakukan kewajiban pajak. Wajib Pajak adalah subjek pajak yang memenuhi syarat-syarat objektif, jadi memenuhi *tatbestand* yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dengan kata lain Wajib Pajak adalah orang atau badan yang sekaligus memenuhi syarat-syarat subjektif dan syarat-syarat obyektif.

---

<sup>135</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 47.

<sup>136</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 51.

### ***Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)***<sup>137</sup>

Subjek Pajak PBB adalah *orang* atau *badan* yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan). Mempunyai hak atas bumi/bangunan, adalah mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan menurut ketentuan UU No.5 Tahun 1960 dan UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Tetapi mungkin juga orang atau badan yang mempunyai hak atas tanah/bangunan berdasarkan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum.

Undang-Undang PBB jangkauannya lebih luas, karena juga meliputi orang atau badan yang menguasai tanah/bangunan bahkan juga orang atau badan yang memperoleh manfaat dari tanah/bangunan, tanpa memiliki atau mempunyai hak yang sah atas tanah atau bangunan.

Subjek PBB belum tentu merupakan Wajib Pajak PBB. Subjek Pajak (orang/badan) baru merupakan Wajib Pajak PBB kalau memenuhi syarat-syarat objektif, yaitu mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai objek yang dikenakan pajak berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau mendapat manfaat dari bangunan yang Nilai Jual Kena Pajaknya (NJKP) kurang dari Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tetap merupakan subjek pajak, tetapi bukan Wajib Pajak.<sup>138</sup>

#### **2.1.14. Objek Pajak**

Objek Pajak adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan sasaran pajak atau dapat dikenakan pajak baik berupa keadaan, perbuatan maupun peristiwa.

<sup>137</sup> Sumyar, *op. cit.*, hal. 54-55.

<sup>138</sup> Indonesia (f), *Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, No. 12 Tahun 1985, LN No. 68, TLN No. 3312, penjelasan ps. 6 ayat 3. *Yang dimaksud Nilai Jual Kena Pajak (assessment value) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar penghitungan pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.*

### ***Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)***

Yang menjadi Obyek PBB adalah bumi dan/atau bangunan,<sup>139</sup> sedangkan Obyek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan<sup>140</sup> adalah Obyek Pajak yang:

- a digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- b digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- c merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
- e digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

## **2.2. Pembagian Pajak Pusat dan Pajak Daerah**

Dalam sistem perpajakan Indonesia, ada dua kelompok pajak terkait dengan lembaga yang berwenang memungut pajak yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pembagian pajak ini terkait dengan hirarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Secara garis besar hirarki pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi dua, yaitu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kemudian Pemerintah Daerah dibagi lagi menjadi dua, yaitu Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Dengan demikian pembagian jenis pajak menurut lembaga pemungutnya di Indonesia menjadi dua, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah (Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota). Setiap tingkatan pemerintahan hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan

---

<sup>139</sup> *Ibid.*, ps. 2 ayat (1).

<sup>140</sup> *Ibid.*, ps. 3 ayat (1).

menjadi kewenangannya, dan tidak boleh memungut pajak yang bukan kewenangannya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya tumpang tindih dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat.<sup>141</sup>

### ***Pajak Pusat***<sup>142</sup>

Pajak Pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui Undang-Undang, dimana wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Pusat dan pembangunan. Pajak Pusat dipungut oleh Pemerintah Pusat yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Kementerian Keuangan dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara pada umumnya. Yang termasuk Pajak Pusat di Indonesia saat ini adalah :

1. Pajak Penghasilan (PPh);
2. Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN);
3. Pajak Penjualan atas barang mewah (PPn-BM);
4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
5. Bea Materai;
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan
7. Bea Masuk, Bea Keluar (Pajak Ekspor), dan Cukai (*yang dikelola oleh Direktorat Jenderal Bea dan Cukai Departemen Keuangan*)

### ***Pajak Pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah***

Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (UU PDRD), terdapat 2 (dua) jenis Pajak Pusat yang diberlakukan sebagai Pajak Daerah. Berdasarkan Undang-Undang ini, Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya merupakan pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dilimpahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah. Pelimpahan pengelolaan PBB P2 kepada Pemerintah Daerah akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada bulan Januari 2014

<sup>141</sup> Siahaan (a), *op.cit.*, hal. 49.

<sup>142</sup> *Ibid.*, hal. 50.

(pasal 182 ayat (1) UU PDRD), sedangkan pelimpahan pengelolaan BPHTB selambat-lambatnya pada bulan Januari 2011 (pasal 182 ayat (2) UU PDRD).<sup>143</sup>

### ***Pajak Daerah***

Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah.<sup>144</sup> Dengan demikian, Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan Peraturan Daerah, yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 yang telah mengubah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah dikelompokkan menjadi:<sup>145</sup>

- (1) Pajak provinsi terdiri atas:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor; dan
  - d. Pajak Air Permukaan.
- (2) Pajak kabupaten/kota terdiri atas:
  - a. Pajak Hotel;
  - b. Pajak Restoran;
  - c. Pajak Hiburan;

<sup>143</sup> Darwin, "Pendaerahan PBB," <http://www.bppk.depkeu.go.id/webpajak/index.php/wawasan-ilmiah/artikel/ok-pbb/1082-pendaerahan-pbb>, 19 Mei 2012.

<sup>144</sup> Indonesia (h), *Undang-Undang tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, No. 34 Tahun 2000, LN No. 246, TLN No. 4048, ps. 1 angka 6.

<sup>145</sup> *Ibid.*, ps. 2 ayat (1) dan (2).

- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;

***Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah***

Dalam rangka meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, Pemerintah Daerah diberi kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi. Perluasan basis pajak tersebut dilakukan dengan memperluas basis Pajak Daerah, mendaerahkan Pajak Pusat dan menambah jenis Pajak baru. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pengelompokan Pajak Daerah menjadi sebagai berikut :

(1) Pajak provinsi terdiri atas:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

(2) Pajak kabupaten/kota terdiri atas:

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Meskipun Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengamanatkan keberlakuan seluruh jenis Pajak tersebut berlaku mulai pada tanggal 1

Januari 2010, namun keberlakuan jenis Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah.<sup>146</sup> Dengan demikian, Pemerintah Daerah yang hendak memungut Pajak Daerah harus mengeluarkan Peraturan Daerah.

Dalam rangka mencegah kekosongan hukum dalam hal suatu daerah belum menerbitkan Peraturan Daerah untuk memungut Pajak Daerah, maka pada bagian Ketentuan Penutup yaitu Pasal 180 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, diatur mengenai masa transisi, yaitu bagaimana status perundang-undangan yang sudah ada mengenai jenis-jenis Pajak Daerah tersebut.<sup>147</sup>

<sup>146</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 2 ayat (4).

<sup>147</sup> *Ibid.*, ps. 180. Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

1. Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah mengenai jenis Pajak provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan jenis Pajak kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) masih tetap berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah yang baru berdasarkan Undang-Undang ini;
2. Peraturan Daerah tentang Retribusi Daerah mengenai jenis Retribusi Jasa Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (1), jenis Retribusi Jasa Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127, dan jenis Retribusi Perizinan Tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141, masih tetap berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah yang baru berdasarkan Undang-Undang ini;
3. Peraturan Daerah Provinsi tentang Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini, sepanjang Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang Pajak Air Tanah belum diberlakukan berdasarkan Undang-Undang ini;
4. Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selain sebagaimana dimaksud pada angka 1, angka 2, dan angka 3 dinyatakan masih tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini;
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569) yang terkait dengan peraturan pelaksanaan mengenai Perdesaan dan Perkotaan masih tetap berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, sepanjang belum ada Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait dengan Perdesaan dan Perkotaan; dan
6. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini.

### **2.3. Tinjauan Umum BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Dengan menelusuri sejarah masa lalu, di wilayah Indonesia terdapat pungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama (Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap Staatsblad 1924 Nomor 291) yang dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang terletak atau berada di Indonesia, akte pendaftaran dan pemindahan kapal, dan termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Harta tetap yang dimaksud adalah barang-barang tetap dan hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), hak-hak kebendaan di atas tidak berlaku lagi karena semuanya telah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dengan demikian sejak diundangkan UUPA, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku. Sebagai penggantinya diperlukan adanya pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau disingkat BPHTB dengan membentuk Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diundangkan pada tanggal 29 Mei Tahun 1997.<sup>148</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 diubah oleh Undang-Undang

---

<sup>148</sup> Rusjdi, *op. cit.*, hal. 127. Semula Undang-Undang ini ditetapkan mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1998, tetapi dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 yang ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998, pemberlakuan Undang-Undang ini ditunda hingga 30 Juni 2008

Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

Tujuan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut dilakukan dengan pokok-pokok perubahan sebagai berikut :

1. memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
2. meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta penerapan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
3. memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya
4. menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah<sup>149</sup> dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.<sup>150</sup>

### **2.3.1. Pengertian BPHTB**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.

Pengertian Hak atas Tanah dan/atau bangunan diberikan dalam Pasal 1 angka 3 UU BPHTB yaitu

“Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.”

Pengertian Hak atas tanah adalah Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

<sup>149</sup> Telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125) (penulis).

<sup>150</sup> Telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438) (penulis).

Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>151</sup>

Tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan antara lain gedung, rumah, kolam renang, tempat olah raga, silo.<sup>152</sup>

### 2.3.2. Subjek dan Objek BPHTB

Yang menjadi Subjek Pajak atas BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Oleh karena itu, Subjek Pajak dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang BPHTB.

Yang menjadi Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.<sup>153</sup> Perolehan tersebut meliputi :

- a. Pemindahan hak<sup>154</sup>
  1. Jual beli
  2. Tukar-menukar;
  3. Hibah;
  4. Hibah Wasiat;
  5. Waris;
  6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;

<sup>151</sup> Termasuk dalam kategori Hak atas Tanah ini, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan (penulis).

<sup>152</sup> Indonesia (i), *Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, No. 21 Tahun 1997, LN No. 44, TLN No. 3688, penjelasan ps. 2 ayat (1).

<sup>153</sup> *Ibid.*, ps. 1 angka 2.

<sup>154</sup> Indonesia (j), *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, No. 20 Tahun 2000, LN No. 130 TLN No. 3988, ps. 2 ayat (2).

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan;
  8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
  9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  10. Penggabungan usaha;
  11. Peleburan usaha;
  12. Pemekaran usaha;
  13. Hadiah.
- b. Pemberian hak baru
1. Kelanjutan pelepasan hak;<sup>155</sup>
  2. Di luar pelepasan hak.<sup>156</sup>

***Objek Pajak yang tidak Dikenakan BPHTB<sup>157</sup>***

Adapun Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah Objek Pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;  
Tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan atau pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintahan Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum;

<sup>155</sup> Indonesia (i), *op. cit.*, penjelasan ps. 2 ayat (2) huruf b angka (1). Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

<sup>156</sup> *Ibid.*, penjelasan ps. 2 ayat (2) huruf b angka (2). Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>157</sup> Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, ed. 1, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hal. 432.

3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;  
Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah. Sebagai contoh yaitu bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat girik atau sejenisnya) menjadi hak baru. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain sebagai contoh memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama sebagai contoh perpanjangan HGB.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;  
Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apa pun.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;
7. Objek Pajak tertentu;  
Terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **2.3.3. Tarif Pajak dan Tata Cara Perhitungan Pajak**

Tarif BPHTB adalah tarif tunggal yang ditetapkan 5% (lima persen).<sup>158</sup>

---

<sup>158</sup> Indonesia (i), *op. cit.*, ps. 5.

Untuk menentukan besarnya BPHTB adalah :<sup>159</sup>

$$\text{BPHTB} = 5\% \times \text{NPOPKP}$$

Atau

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{NJOP/PBB} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Keterangan : NPOPKP = Nilai Objek Pajak Kena Pajak  
 NPOP = Nilai Perolehan Objek Pajak  
 NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak

Dalam menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan dasar pengenaan pajak. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.<sup>160</sup> Nilai Perolehan Objek Pajak (selanjutnya disebut NPOP) ditentukan berdasarkan cara dimilikinya hak atas tanah dan bangunan, yaitu jika hak atas tanah dan bangunan diperoleh dalam peristiwa sebagai berikut:<sup>161</sup>

- a. jual beli maka nilai perolehannya adalah harga transaksi;  
*Pengertian harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.*
- b. tukar-menukar maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;  
*Yang dimaksud dengan nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan. Bila terjadi tukar menukar kedua belah pihak dikenakan BPHTB.*
- c. Hibah nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;

<sup>159</sup> Supramono, *op. cit.*, hal. 113-114.

<sup>160</sup> Waluyo, *op. cit.*, hal 433.

<sup>161</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 6 ayat (2).

- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar objek pajak;
- e. Waris adalah nilai pasar objek pajak;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar objek pajak;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar objek pajak;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar objek pajak;
- n. hadiah adalah nilai pasar objek pajak;
- o. penunjukan pembeli dalam lelang, nilai perolehannya adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Nilai perolehan objek pajak di atas dapat diringkaskan sebagai berikut:

**Tabel 2.1. Nilai Perolehan Objek Pajak**

<b>Nilai Perolehan Objek Pajak</b>	<b>Transaksi Perolehan</b>
Jual Beli Lelang	Harga Transaksi Harga Transaksi yang Tercantum dalam Risalah Lelang
Tukar Menukar Hibah Waris Pemasukan dalam Perseroan Pemisahan hak Peralihan hak Pemberian hak baru (kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak)	Nilai Pasar

Penggabungan Usaha  
 Pemekaran Usaha  
 Hadiah

Nilai Perolehan Objek Pajak di atas harus disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut NJOP PBB). Jika NJOP PBB ternyata lebih besar dari nilai transaksi maka yang digunakan tetap NJOP PBB. Tetapi jika NJOP PBB lebih rendah daripada nilai perolehan objek pajak maka yang digunakan adalah NPOP.<sup>162</sup>

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (selanjutnya disebut NPOPTKP) ditetapkan regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat. Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional, maksudnya adalah NPOPTKP tersebut ditetapkan per daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) dengan mempertimbangkan usul dari Kepala Daerah yang bersangkutan.<sup>163</sup> Perlu menjadi catatan bahwa NPOPTKP sering mengalami penyesuaian.

#### **2.3.4. Pengenaan BPHTB atas Perolehan Hak karena Waris**

Perolehan hak karena waris dikenakan BPHTB dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat (disebut juga Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000). Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Besarnya Pajak atas perolehan hak karena waris dan hibah

<sup>162</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 6 ayat (3).

<sup>163</sup> Angga Sena, "BPHTB," <http://pelayanan-pajak.blogspot.com/2009/04/bphtb.html>, diunduh 14 Mei 2012.

wasiat ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari tarif pajak yang seharusnya terhutang.<sup>164</sup>

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (selanjutnya disebut NPOPTKP) yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).<sup>165</sup> Sementara itu, Nilai Perolehan Objek Pajak karena waris dan hibah wasiat adalah nilai pasar pada saat didaftarkannya perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>166</sup>

Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>167</sup>

Jika perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris, maka BPHTB yang harus dibayar adalah:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 50\% \times 5\% \times \text{NPOPKP} \\ &= 50\% \times 5\% \times [\text{NJOP-PBB/NPOP} - \text{Rp. } 300.000.000,00] \end{aligned}$$

<sup>164</sup> Indonesia (I), *Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat*, PP No. 111 Tahun 2000, LN No. 213, TLN No. 4030, ps. 2.

<sup>165</sup> Lihat ketentuan pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Ketentuan pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 1 Desember 2000 yang kemudian ditindaklanjuti lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000. Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian mengalami perubahan dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 14/PMK.03/2009 tanggal 5 Februari 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB (penulis).

<sup>166</sup> Indonesia (I), *op. cit.*, ps. 4.

<sup>167</sup> Indonesia (I), *op. cit.*, ps. 3.

### 2.3.5. Saat dan Tempat Terutang BPHTB

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB diatur bahwa. BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yaitu dalam hal:<sup>168</sup>

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;  
*butir 1 sampai dengan 5 yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.*
- g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;  
*sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang adalah tanggal ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.*
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan

<sup>168</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 9 ayat (1).

- ditandatanganinya akta;
- m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Tempat terutang pajak yaitu di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Kewajiban membayar tersebut diatas dilaksanakan sebelum:<sup>169</sup>

1. akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Notaris/PPAT
2. risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh pejabat lelang;
3. dilakukan pendaftaran hak oleh kepala kantor pertanahan dalam hal:
  - a. pemberian hak baru.
  - b. pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim, hibah wasiat atau waris.

### **2.3.6. Pembayaran, Penetapan dan Penagihan**

Setiap Wajib Pajak mempunyai kewajiban membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak. Pada dasarnya sistem pemungutan BPHTB adalah *Self Assessment*. Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut SSB), dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak. SSB adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak (BPHTB) yang terutang ke kas negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

---

<sup>169</sup> Agus Setiawan dan Basri Musri, *Perpajakan Umum*, ed. 1 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 339-340.

### 2.3.6.1. Cara Pembayaran

BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSB ke Tempat Pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Tempat Pembayaran BPHTB adalah Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pembayaran atau penyetoran BPHTB dan Wajib Pajak dan memindahbukukan saldo penerimaan BPHTB ke Bank Operasional V BPHTB. Selanjutnya, Bank Operasional V BPHTB melaksanakan pembagian dan memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke rekening kas negara dan rekening kas daerah yang berhak.<sup>170</sup>

### 2.3.6.2. Mekanisme Pembayaran<sup>171</sup>

Mekanisme pelunasan BPHTB terutang dapat dijelaskan sebagai berikut. Contoh, penjual dan pembeli yang sudah menyepakati harga jual beli rumah, mendatangi Notaris/PPAT untuk dibuatkan akta jual beli. Pada umumnya, penjual dan pembeli kurang memahami aturan BPHTB, sehingga mereka datang ke Notaris/PPAT tanpa membawa SSB. Akibatnya, Notaris/PPAT tidak bersedia menandatangani akta jual beli. Tindakan Notaris/PPAT tersebut sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB yang menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta

<sup>170</sup> Departemen Keuangan, *Keputusan Menteri Keuangan Tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB*, Kepmen Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000, ps. 2 ayat (1) jo. ps. 4 ayat (1) jo. ps. 1 ayat (1) jo. ps. 1 ayat (2).

<sup>171</sup> Elissa, "Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Terkait dengan Terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2011), hal. 75-76.

pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah.

Setelah Wajib Pajak (pembeli) mengisi SSB dengan lengkap, jelas dan menandatangani, maka ia datang ke bank/kantor pos persepsi yang sudah ditentukan untuk melakukan pembayaran BPHTB terhutang ke kas negara. Pejabat bank/kantor pos persepsi menandatangani SSB, mengambil lembar ke-2 dan ke-4, kemudian menyerahkan kembali SSB lembar ke-1, 3 dan 5 kepada Wajib Pajak.

Wajib Pajak (pembeli) mendatangi kembali Notaris/PPAT tersebut, kemudian menyerahkan SSB lembar ke-5. Setelah itu, barulah Notaris/PPAT bersedia menandatangani akta jual beli. Wajib Pajak (pembeli) menyerahkan SSB lembar ke-3 ke KPP Pratama secara langsung maupun dikirim melalui pos. Sedangkan SSB lembar ke-1 sebagai arsip untuk Wajib Pajak.

#### **2.3.6.3. Surat Ketetapan BPHTB**

##### **Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB)<sup>172</sup>**

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak Direktur Jenderal Pajak menerbitkan SKBKB apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB.

---

<sup>172</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 1 angka 5 jo. ps. 11.

### **Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)<sup>173</sup>**

Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan SKBKBT apabila ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKBKBT.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

#### **2.3.6.4. Penagihan BPHTB<sup>174</sup>**

Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (STB) apabila:

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. dari hasil pemeriksaan kantor SSB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat dari salah tulis dan atau salah hitung;
- c. Wajib Pajak dikenakan sanksi berupa denda dan atau bunga.

Dengan demikian, jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STB sebagaimana dimaksud pada butir (a) dan (b) ditambah sanksi administrasi berupa denda sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan sejak terutangnya pajak. Kekuatan hukum STB dipersamakan dengan kekuatan hukum Surat Ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan penerbitan Surat Paksa.

<sup>173</sup> *Ibid.*, ps. 1 angka 6 jo. ps. 12.

<sup>174</sup> *Ibid.*, ps. 13.

### 2.3.7. Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UU BPHTB, Wajib Pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak, antara lain dalam hal:<sup>175</sup>

- a. pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang dan
- b. pajak yang terutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, tetapi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya permohonan dan setelah melakukan pemeriksaan lapangan atau kantor harus memberi menerbitkan:

- a. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB) apabila jumlah pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang;
- b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN) apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak yang terutang.

Permohonan kelebihan pembayaran pajak dianggap dikabulkan apabila jangka waktu 12 (dua belas) terlampaui dan SKBLB baru diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.

Kelebihan pembayaran BPHTB diperhitungkan terlebih dahulu dengan utang pajak (yaitu pajak yang masih harus dibayar termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat keputusan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan), baik di pusat maupun cabang-cabangnya.

Pengembalian kelebihan pembayaran pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKBLB, dan apabila pengembalian dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Direktur Jenderal Pajak memberikan imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran pajak.

<sup>175</sup> Indonesia (i), *op. cit.*, penjelasan ps. 21.

Adapun tata caranya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### **2.3.8. Hak Bagi Wajib Pajak**

#### **2.3.8.1. Keberatan dan Banding**

##### ***Keberatan***<sup>176</sup>

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Direktur Jenderal Pajak atas suatu:<sup>177</sup>

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB),
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT),
3. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB), dan
4. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN).

Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan Wajib Pajak dengan disertai alasan-alasan yang jelas. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterimanya SKBKB, SKBKBT, SKBLB, SKBN oleh Wajib Pajak, kecuali Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya.

Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus

<sup>176</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 16-17.

<sup>177</sup> Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, *Perpajakan Indonesia*, ed. 1, (Yogyakarta: Andi, 2004), hal. 267-268.

memberi keputusan atas keberatan yang diajukan. Apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Direktur Jenderal Pajak tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

### ***Banding***<sup>178</sup>

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan.<sup>179</sup> Permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Permohonan banding diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak Keputusan Keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan tersebut. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.<sup>180</sup>

#### **2.3.8.2. Pengurangan Pajak**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 104/PMK.03/2005 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, ditentukan bahwa atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri dalam hal :

<sup>178</sup> Tony Marsyahrul, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hal. 186-187.

<sup>179</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 18 ayat (1).

<sup>180</sup> *Ibid.*, ps. 19.

1. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak
2. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu
3. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.
4. Tanah dan atau bangunan di Nanggroe Aceh Darussalam yang selama masa rehabilitasi berlangsung yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

**Tabel 2.2 Besarnya Pengurangan BPHTB**

<b>Kondisi</b>	<b>Pengurangan</b>
1. Kondisi tertentu Wajib Pajak sehubungan dengan Objek Pajak	
a. Wajib Pajak orang pribadi memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;	75%
b. Wajib Pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat;	50%
c. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sangat Sederhana yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;	25%

d. Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus datu derajat ke atas satu derajat ke bawah	50%
2. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu	
a. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah Nilai Jual Objek Pajak;	50%
b. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;	50%
c. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;	75%
d. Wajib Pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger);	100%
e. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak	50%

<p>f. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta;</p>	50%
<p>g. Wajib Pajak orang pribadi Veteran, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/duda-nya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas Pemerintah</p>	75%
<p>h. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;</p>	100%
<p>i. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.</p>	50%
<p>j. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program Pemerintah di bidang pertanahan atau Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan gelombang tsunami di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Sumatera Utara.</p>	100%

3. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk pantai asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.	50%
4. Tanah dan atau bangunan di Nanggroe Aceh Darussalam yang selama masa rehabilitasi berlangsung yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.	100%

### **2.3.9. Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB**

Berdasarkan Pasal 23 UU BPHTB jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, penerimaan negara dari BPHTB dibagi dengan imbalan :

1. 20% untuk Pemerintah Pusat untuk kemudian dibagikan secara merata kepada Pemerintah Kabupaten/Kota;
2. 80% untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan untuk dibagi kembali dengan imbalan :
  - a. Pemerintah Provinsi sebesar 16% atau 20% dari 80%
  - b. Pemerintah Kabupaten/Kotamadya 64% atau 80% dari 80%.

Pada Pasal 6 PMK dijelaskan bahwa hasil penerimaan BPHTB sebesar 20% dan 80% tersebut diatas merupakan Pendapatan Daerah dan setiap tahun anggaran dicantumkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Pada Pasal 4 PMK diatur khusus untuk Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam jumlah 80% bagian Daerah, diperinci sebagai berikut :

1. 16% (enam belas persen) untuk Daerah Propinsi, yang dibagi dengan imbangan :
  - a. 30% (tiga puluh persen) untuk biaya pendidikan di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan disalurkan melalui rekening khusus dana pendidikan;
  - b. 70% (tujuh puluh persen) untuk Daerah Propinsi dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Propinsi;
2. 64% (enam puluh empat persen) untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil, yang dibagi dengan imbangan :
  - a. 30% (tiga puluh persen) untuk biaya pendidikan di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan disalurkan melalui rekening khusus dana pendidikan;
  - b. 70% (tujuh puluh persen) untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Kabupaten/ Kota.

### **2.3.10. Pengawasan Terhadap Pemenuhan BPHTB**

Pengawasan yang dilakukan terhadap pemenuhan BPHTB ini secara garis besarnya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu pengawasan oleh fiskus atau petugas pajak dan pengawasan oleh pejabat lain yang diberikan berdasarkan kewenangan yang dimilikinya, lebih lanjut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pengawasan oleh fiskus.

Dengan ditetapkan *sistem Self Assessment* menjadi sistem perpajakan nasional maka petugas pajak (fiskus) berfungsi sebagai pengawas atas pemenuhan kewajiban pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak. Pada BPHTB fiskus berkewajiban memeriksa setiap pembayaran BPHTB yang dilaporkan oleh Wajib Pajak. Pemeriksaan ini meliputi data tanah dan bangunan yang dijadikan objek perolehan hak, penetapan dasar pengenaan pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak, penetapan NPOTKP yang digunakan Wajib Pajak, perhitungan pajak terutang sesuai dengan ketentuan

perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan kesesuaian jumlah pajak terutang yang dibayar oleh Wajib Pajak. Penelitian ini dilakukan terhadap Surat Setoran BPHTB (SSB) yang dilaporkan oleh Wajib Pajak beserta bukti pendukung yang dilampirkan pada saat pelaporan, antara lain SPPT PBB atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perolehan hak, akta jual beli, akta hibah, dan lain-lain.<sup>181</sup>

Berdasarkan pemeriksaan, fiskus akan menetapkan apakah Wajib Pajak telah melunasi pajak terutang sesuai dengan ketentuan atau tidak, dengan demikian dapat diketahui apakah pajak dibayar semestinya, terdapat kelebihan pembayaran pajak ataupun kekurangan pembayaran pajak terutang. Ada 4 (empat) surat ketetapan pajak yang mungkin dikeluarkan oleh fiskus kepada wajib pajak, yaitu:

1. Surat Ketetapan BPHTB Nihil (SKBN).
2. Surat Ketetapan BPHTB Lebih Bayar (SKBLB).
3. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB).
4. Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sebagai upaya untuk menegakkan aturan perpajakan (*law enforcement*) maka kepada Wajib Pajak yang tidak melunasi pajak terutang maupun melunasi utang pajak yang tidak sepenuhnya (kurang bayar) dilakukan penagihan pajak yang pengaturan dan tata cara penagihan pajak terutang tersebut diatur secara tegas di dalam Undang-Undang BPHTB.

Untuk melakukan penagihan pajak fiskus (dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan setempat) mengeluarkan surat tagihan pajak atau surat tagihan BPHTB untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda. Yang berhak mengeluarkan Surat Tagihan BPHTB adalah Direktur Jendral Pajak, penerbitkan Surat Tagihan BPHTB dapat dilakukan apabila:

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
2. Dari hasil pemeriksaan SSB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung, dan

---

<sup>181</sup> Siahaan (a), *op. cit.*, hal. 70.

3. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

b. Pengawasan oleh pejabat yang berwenang

Undang-Undang BPHTB menentukan beberapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pejabat tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Adapun pejabat tersebut adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pejabat Lelang.
3. Pejabat Pertanahan.

Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah dibayar oleh pihak yang memperoleh hak sebelum ia menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan hak dimaksud. Ketentuan ini harus dipatuhi karena apabila terjadi pelanggaran pejabat bersangkutan diberi sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun ketentuan tersebut dijelaskan dibagian selanjutnya.

### **2.3.11. Ketentuan bagi Pejabat/Kepala Kantor<sup>182</sup>**

Aturan untuk kepentingan pejabat yang berkaitan dengan kewajiban dan sanksi yaitu :

1. *Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris* hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Setoran BPHTB (SSB). Penyerahan bukti pembayaran BPHTB dilakukan dengan menyerahkan fotokopi pembayaran pajak (SSB) dan menunjukkan aslinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
2. *Pejabat Lelang Negara* hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak

<sup>182</sup> Indonesia (j), *op. cit.*, ps. 24, 25 dan 26.

menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB. Pejabat Lelang Negara adalah Pejabat Lelang Negara Kelas I dan Pejabat Lelang Negara Kelas II. Kepala Kantor Lelang Negara yang melanggar dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

3. *Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah* hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB. Pejabat yang melanggar ketentuan ini dikenakan sanksi dari peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi pejabat ini, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.
4. Pendaftaran perolehan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh *Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota* pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.<sup>183</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Terhadap pelanggaran akibat lewatnya batas waktu tersebut dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (duaratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

---

<sup>183</sup> Waluyo, *op. cit.*, hal. 442. Pendaftaran hak atas tanah ini adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah sebagai syarat lahirnya hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah.

## **2.4. Tinjauan Umum BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

### **2.4.1. Latar Belakang**

Dalam suatu negara kesatuan, pemerintahan dapat dijalankan dengan cara sentralisasi atau desentralisasi. Desentralisasi dari sisi ketatanegaraan adalah penyerahan kekuasaan pemerintahan dari pusat kepada daerah-daerah sehingga salah satu aspek yang penting di dalamnya adalah hubungan antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah. Kewenangan pemerintah yang diserahkan kepada daerah sebagai bentuk pelaksanaan asas desentralisasi tersebut menciptakan daerah-daerah otonom. Dengan demikian substansi otonomi daerah adalah kewenangan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah otonom sebagai wujud asas desentralisasi dalam lingkup negara kesatuan. Pelimpahan tersebut tidak hanya kepada Pemerintahan Daerah, tetapi juga kepada masyarakat daerah. Adanya otonomi daerah bermakna bahwa daerah tersebut membuat perundang-undangan sendiri (Peraturan Daerah) serta menjalankan pemerintahan sendiri.<sup>184</sup>

Dalam rangka meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, Pemerintah Daerah diberi kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi. Berkaitan dengan pemberian kewenangan tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, perluasan kewenangan perpajakan dan retribusi tersebut dilakukan dengan memperluas basis Pajak Daerah dan memberikan kewenangan kepada Daerah dalam penetapan tarif. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pendapatan BPHTB dibagikan ke daerah dengan pola

---

<sup>184</sup> M. Akil Mochtar, "Kewenangan Pusat dan Daerah dalam Pembangunan Daerah di Era Otonomi" <http://www.akilmochtar.com/wp-content/uploads/2011/06/Keynote-Speaker-Aspek-Hukum-dalam-Mempercepat-Pembangunan-Da.pdf>, diunduh 26 Maret 2012.

distribusi sebagai berikut:

- a. 80% merupakan bagian daerah yang dibagikan kepada daerah Provinsi dan kabupaten/kota dengan porsi:
  - 16% untuk daerah Provinsi yang bersangkutan, dan
  - 64% untuk daerah Kabupaten/Kota penghasil.
- b. 20% merupakan bagian Pemerintah Pusat dan dibagikan kepada seluruh Kabupaten/Kota dengan porsi yang sama.

Dengan demikian, seluruh pendapatan BPHTB yang dipungut oleh Pemerintah Pusat pada dasarnya diserahkan kepada daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil.

#### **2.4.2. Kebijakan Pengalihan BPHTB**

Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Disamping memiliki justifikasi teknis, pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah akan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan kualitas belanja daerah (*local spending quality*). Peningkatan kualitas belanja daerah akan memperbaiki kualitas pelayanan publik yang merupakan tujuan dari kebijakan otonomi daerah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, maka dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dialihkan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Kabupaten/Kota..

#### **2.4.3. Justifikasi Pengalihan BPHTB**

Secara konseptual, terdapat beberapa dasar pemikiran mengenai kebijakan pengalihan BPHTB yang semula sebagai Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah, antara lain:

- a. BPHTB layak ditetapkan sebagai Pajak Daerah. BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip Pajak Daerah yang baik, seperti:

- objek pajaknya terdapat di daerah (*local-origin*),
  - objek pajak tidak berpindah-pindah (*im-movable*), dan
  - terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit-tax link principle*).
- b. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini disebabkan karena pada saat BPHTB sebagai Pajak Pusat, meskipun pendapatan BPHTB kemudian diserahkan kepada daerah, penerimaan ini tidak dimasukkan ke dalam kelompok PAD, melainkan sebagai dana perimbangan (Dana Bagi Hasil).
- c. Meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*). Dengan menetapkan BPHTB sebagai Pajak Daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah.
- d. *Internationally good practice*
- Praktek di berbagai negara, BPHTB (*property transfer tax*) ditempatkan sebagai Pajak Daerah.

#### **2.4.4. Strategi dan Perencanaan Pengalihan BPHTB**

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi Pajak Kabupaten/Kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011 berdasarkan Peraturan Daerah. Dengan demikian terdapat waktu 1 (satu) tahun sejak saat berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai Pajak Daerah. Masa transisi ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah untuk secara bersama-sama mempersiapkan berbagai aspek dalam pemungutan BPHTB.

Ketentuan umum mengenai pengalihan BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diatur sebagai berikut :

- a. Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal pajak) masih tetap memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010. BPHTB disetor ke Kas Umum Negara dan hasilnya dibagikan

kepada daerah sesuai porsi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

- b. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah.
- c. Pemerintah Daerah dapat memungut BPPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan Peraturan Daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya merupakan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Proses pengalihan BPHTB merupakan serangkaian langkah yang ditempuh oleh pemerintah untuk melaksanakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yakni mengalihkan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dengan lancar. Sesuai kondisi yang diharapkan dalam perumusan kebijakan pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah, terdapat 2 (dua) indikator yang dapat digunakan untuk melihat tingkat keberhasilan pengalihan pajak tersebut, yaitu (1) sebagian besar potensi BPHTB yang ada dapat dipungut oleh daerah, dan (2) kualitas pelayanan kepada Wajib Pajak tidak mengalami penurunan.

Di Indonesia terdapat 3 (tiga) instansi yang secara fungsional memiliki tugas dan tanggung jawab dalam pelaksanaan pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah, yaitu :

- a. Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan. Direktorat Jenderal Pajak bertanggung jawab memberikan dukungan dan fasilitasi teknis pemungutan BPHTB kepada pemerintah Kabupaten/Kota.
- b. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementerian Keuangan. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, khususnya Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bertanggungjawab melakukan sosialisasi dan pembinaan daerah agar dapat memungut BPHTB dengan baik.
- c. Direktorat Jenderal Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri. Direktorat Jenderal Keuangan Daerah bertanggungjawab

menyiapkan pedoman di bidang administrasi, organisasi, dan sumber daya manusia untuk kelancaran pemungutan BPHTB di daerah.

Untuk mengoptimalkan langkah-langkah yang diambil oleh ketiga instansi tersebut, maka pembagian tugas dan tanggungjawab ketiga instansi ini harus diatur dan ditetapkan secara jelas dengan suatu peraturan, sehingga masing-masing instansi dapat lebih memaksimalkan langkah dan strateginya dalam rangka memperlancar pengalihan BPHTB

#### **2.4.5. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab Pengalihan BPHTB**

Pengalihan wewenang pungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah merupakan amanat dari Pasal 182 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang berbunyi :

“Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang ini.”

Dalam rangka pelaksanaan ketentuan tersebut, pemerintah telah menetapkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB Menjadi Pajak Daerah.

Peraturan bersama itu menetapkan bahwa Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri (disebut juga Kemdagri) secara bersama-sama atau sendiri-sendiri memberikan pelatihan teknis pemungutan BPHTB kepada Pemerintah Daerah. Tugas dan tanggung jawab Kemdagri dilakukan dalam bentuk penyiapan pedoman struktur organisasi dan tata kerja Pemerintah Daerah, pemberian bimbingan konsultasi, pendidikan dan pelatihan teknis, serta pelaksanaan supervisi. Sedangkan tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah adalah menyiapkan sarana dan prasarana, struktur organisasi dan tata kerja, sumber daya manusia, Peraturan Daerah (termasuk Peraturan Kepala Daerah, dan Standar Prosedur Operasi). Pemerintah Daerah juga bertanggung jawab menyiapkan kerjasama dengan pihak terkait, antara lain Kantor Pelayanan Pajak, Perbankan, Kantor Pertanahan,

Kantor Lelang, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemerintah Daerah juga bertanggung jawab untuk membuka rekening BPHTB pada bank yang sehat.<sup>185</sup>

#### 2.4.6. Ketentuan Mengenai BPHTB

Pada dasarnya tidak terdapat perbedaan yang besar antara ketentuan mengenai BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (sebagai Pajak Pusat) dan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (BPHTB sebagai Pajak Daerah). Perbedaan pokok terletak pada fleksibilitas yang diberikan kepada daerah dalam perumusan kebijakan BPHTB untuk memberi ruang bagi daerah menetapkan kebijakan perpajakan yang sesuai dengan kondisi daerahnya.

Dasar pemungutan BPHTB adalah Peraturan Daerah yang memuat ketentuan mengenai Objek Pajak, Subjek Pajak, Wajib Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan Pajak, dan lain-lain. Namun demikian, pengaturan dalam Peraturan Daerah harus disesuaikan dengan kebijakan yang termuat dalam Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Pada prinsipnya pungutan pajak daerah dan retribusi daerah harus diatur dengan Peraturan Daerah. Oleh sebab itu, dalam merancang suatu Peraturan Daerah harus diperhatikan beberapa syarat.<sup>186</sup> Demikian halnya dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB, harus memenuhi beberapa syarat sebagai dasar dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta.

Dalam melihat keefektifan implementasi pengalihan BPHTB, khususnya di Provinsi DKI Jakarta, dapat dilihat dari hubungan antara ketentuan mengenai BPHTB itu sendiri, baik dari Undang-Undang Nomor

---

<sup>185</sup> Harles Silitonga, "252 Daerah Klaim Miliki Perda BPHTB," [http://waspada.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=170018:252-daerah-klaim-miliki-perda-bphtb&catid=17:nasional&Itemid=30](http://waspada.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=170018:252-daerah-klaim-miliki-perda-bphtb&catid=17:nasional&Itemid=30), 27 Januari 2011.

<sup>186</sup> Soenobo Wirjosoeigito, *Proses dan Perencanaan Peraturan Perundangan*, cet. I, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004), hal. 105-106. Syarat tersebut antara lain : 1) syarat-syarat yuridis yaitu pajak harus adil; 2) syarat-syarat ekonomis yaitu pajak tidak boleh menghambat ekonomi rakyat dan ditagih disaat yang tepat, dan 3) syarat-syarat keuangan yaitu pemungutan pajak dapat menutup pengeluaran negara dan tidak memakan ongkos yang besar.

28 Tahun 2009 maupun Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010, sebagai berikut :

#### **2.4.6.1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan sejak 15 September 2009 telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ini terjadi revisi (reformulasi) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) sebagai konsekuensi dari penerapan desentralisasi fiskal.

Salah satu jenis pajak baru yang direvisi dalam UU PDRD adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya menjadi wewenang pusat. Adapun kebijakan pokok mengenai BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut :

- a. Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan), baik pemindahan hak (seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, hadiah dan waris) maupun pemberian hak baru.<sup>187</sup>
- b. Sejumlah Objek Pajak tidak dikenakan BPHTB seperti Objek Pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik dan konsulat, negara, badan atau perwakilan lembaga internasional, konversi hak yang tidak mengubah nama, wakaf, dan kepentingan ibadah.<sup>188</sup> Khusus mengenai badan atau lembaga internasional yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan

---

<sup>187</sup> *Indonesia (c), op. cit.*, ps. 85 ayat (1), (2), dan (3).

<sup>188</sup> *Ibid.*, ps. 85 ayat (4).

Nomor 147/PMK.07/2010 tanggal 27 Agustus 2010.

- c. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.<sup>189</sup>
- d. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Termasuk Wajib Pajak BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, Kepala Kantor Pertanahan, yang berdasarkan Undang-Undang diberikan kewajiban tertentu dalam proses pemungutan BPHTB.<sup>190</sup>
- e. Dasar pengenaan BPHTB adalah 'Nilai Perolehan Objek Pajak' (NPOP), dengan NPOPTKP yaitu paling rendah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sedangkan dalam perolehan hak karena Waris atau Hibah Wasiat paling rendah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)<sup>191</sup> dengan ketentuan sebagai berikut:
  - nilai yang digunakan untuk menetapkan NPOP untuk berbagai transaksi pengalihan hak adalah:<sup>192</sup>
    - apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP PBB, dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP PBB.
    - setiap daerah dapat menetapkan NPOPTKP yang berbeda sepanjang tidak lebih rendah dari jumlah tersebut di atas.
- f. Tarif BPHTB paling tinggi 5% (lima persen). Setiap daerah dapat menetapkan tarif BPHTB sesuai dengan kebijakan daerahnya sepanjang tidak melampaui 5% (lima persen).<sup>193</sup>
- g. Saat terutang BPHTB adalah tanggal peralihan hak untuk berbagai transaksi pengalihan hak dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>194</sup>
  - pengalihan hak dalam hal Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum

<sup>189</sup> *Ibid.*, ps. 86 ayat (1).

<sup>190</sup> *Ibid.*, ps. 86 ayat (2) jo. ps. 91, 92 dan 93.

<sup>191</sup> *Ibid.*, ps. 87 ayat (4) dan ayat (5).

<sup>192</sup> *Ibid.*, ps. 87 ayat (3) dan ayat (6).

<sup>193</sup> *Ibid.*, ps. 88.

<sup>194</sup> *Ibid.*, ps. 90.

lainnya, Pemisahan hak, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah, adalah pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Akta;

- pengalihan hak dalam hal Waris adalah pada tanggal mendaftarkan pealihan hak ke Kantor Pertanahan;
- pengalihan hak dalam hal Pelaksanaan Putusan Hakim adalah pada tanggal putusan perngadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- pengalihan hak dalam hal Pemberian Hak Baru atas Tanah sebagai Kelanjutan Dari Pelepasan Hak dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Diluar Pelepasan Hak adalah pada tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;
- pengalihan hak dalam hal Penunjukan Pembeli dalam Lelang adalah pada tanggal penunjukan pemenang lelang.

Dengan demikian BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak diatas.

- h. Ketentuan Peralihan mengatur bahwa seluruh Pajak Provinsi, Pajak Kabupaten/Kota (termasuk BPHTB) dan Retribusi Daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, masih dapat ditagih selama 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya, sepanjang tidak diatur dalam Peraturan Daerah yang bersangkutan.<sup>195</sup>

Membandingkan isi kebijakan pokok Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diatas dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB sebagai peraturan BPHTB yang lama, seketika dapat terlihat perbedaan yang mendasar, yaitu :

---

<sup>195</sup> *Ibid.*, ps. 179.

**Tabel 2.3. Perbedaan Antara UU BPHTB Dengan UU PDRD**

No.	Uraian	UU BPHTB UU No. 20 Tahun 2000	UU PDRD UU No. 28 Tahun 2009
1	Tarif	5% ( <i>fixed</i> )	1. Paling tinggi 5% 2. Ditetapkan dengan Perda
2	Dasar Pengenaan	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	1. <u>Paling banyak</u> Rp. 300.000.000,00 untuk Waris dan Hibah Wasiat 2. <u>Paling banyak</u> Rp. 60.000.000,00 untuk selain Waris dan Hibah Wasiat 3. Ditetapkan Menteri Keuangan	1. <u>Paling rendah</u> Rp. 300.000.000,00 untuk Waris dan Hibah Wasiat 2. <u>Paling rendah</u> Rp. 60.000.000,00 untuk selain Waris dan Hibah Wasiat 3. Ditetapkan dengan Perda
4	Perhitungan BPHTB terhutang	5% dari (NPOP – NPOPTKP)	5% (maksimal) dari (NPOP – NPOPTKP)

Berdasarkan tabel diatas, jika disandingkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentulah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak mencakup ketentuan material mengenai BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, karena sifat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 hanya mengamankan pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah. Dengan demikian Kepala Daerah (dihimbau untuk menetapkan Peraturan Daerah atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (disebut juga DPRD) dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Dengan adanya pengalihan kewenangan dan ketiadaan Peraturan Daerah, terjadilah keadaan yang disebut masa peralihan atau masa transisi pengalihan.

Saat mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ditetapkan dalam Pasal 185, yang berbunyi: “*Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010*”, sedangkan untuk saat mulai berlakunya peraturan BPHTB yang baru dalam statusnya sebagai Pajak Daerah itu sendiri adalah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16

Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, yang berbunyi: “*Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.*” Dengan demikian, sejak tanggal 1 Januari 2011 berlakulah peraturan BPHTB yang baru berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB.

Mengenai status peraturan BPHTB yang lama, diatur dalam Ketentuan Penutup, yaitu di Pasal 180 ayat (6), yang menetapkan bahwa Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mulai berlaku. Dengan demikian, Peraturan BPHTB yang lama berlaku paling lama sampai dengan 31 Desember 2010.

Masa transisi pengalihan BPHTB ditetapkan sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan sebelum efektifnya BPHTB menjadi Pajak Daerah, yaitu tanggal 1 Januari 2011.

Selama masa transisi pengalihan BPHTB, Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak) dapat memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010. Selama masa ini, proses pemungutan BPHTB kepada masyarakat dilakukan sesuai kebijakan pokok BPHTB yang diatur dalam peraturan BPHTB yang lama, yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Akhirnya, sejak tanggal 1 Januari 2011 pemungutan BPHTB dilimpahkan dari Direktorat Jenderal Pajak (Pemerintah Pusat) ke Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) atau Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD). Pelimpahan ini tidak hanya sebatas pemungutan atau penagihan, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian harus dilaksanakan daerah.

#### 2.4.6.1.1. Hak Bagi Wajib Pajak

##### ***Keberatan***<sup>196</sup>

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk atas suatu:

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT);
2. Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD);
3. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB);
4. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT);
5. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB);
6. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN); dan
7. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Tata cara pengajuan keberatan serta jangka waktu pengajuan keberatan adalah sama dengan Peraturan BPHTB yang lama.

Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan. Apabila jangka waktu 12 (dua belas) bulan telah lewat dan Kepala Daerah tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

##### ***Bandung***<sup>197</sup>

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan.

Tata cara permohonan banding, jangka waktu permohonan dan imbalan atas dikabulkannya permohonan banding adalah sama dengan Peraturan BPHTB yang lama.

---

<sup>196</sup> *Ibid.*, ps. 103-104.

<sup>197</sup> *Ibid.*, ps. 105.

Permohonan banding menanggihkan kewajiban membayar pajak sampai dengan 1 (satu) bulan sejak tanggal penerbitan Putusan Banding.

#### **2.4.6.2. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010**

Peraturan Daerah (disebut juga Perda) adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (disebut juga DPRD) dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah.<sup>198</sup> Selanjutnya untuk melaksanakan Peraturan Daerah dan atas kuasa Peraturan Perundang-undangan lain yang berlaku, Kepala Daerah menetapkan Keputusan Kepala Daerah. Baik Peraturan Daerah maupun Keputusan Kepala Daerah tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, Peraturan Daerah lain dan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.<sup>199</sup> Dalam Pasal 2 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan disebutkan bahwa tata urutan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia;
3. Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu);
5. Peraturan Pemerintah;
6. Keputusan Presiden;
7. Peraturan Daerah.

Khusus mengenai Peraturan Daerah, pada Pasal 3 ayat (7) diberikan ketentuan lebih lanjut, yaitu berbunyi:

“Peraturan daerah merupakan peraturan untuk melaksanakan aturan hukum di atasnya dan menampung kondisi khusus dari daerah yang bersangkutan.

<sup>198</sup> Wijosoegito, *op. cit.*, hal. 14.

<sup>199</sup> *Ibid.*, hal. 34.

- a. Peraturan daerah propinsi dibuat oleh dewan perwakilan rakyat daerah propinsi bersama dengan gubernur.
- b. Peraturan daerah kabupaten/kota dibuat oleh dewan perwakilan rakyat daerah kabupaten/kota bersama bupati/walikota.
- c. Peraturan desa atau yang setingkat, dibuat oleh badan perwakilan desa atau yang setingkat, sedangkan tata cara pembuatan peraturan desa atau yang setingkat diatur oleh peraturan daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.”

Peraturan Daerah merupakan dasar hukum bagi daerah untuk melakukan fungsi pemungutan BPHTB, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 95 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang berbunyi: *“Pajak (BPHTB) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.”* Peraturan Daerah ini tidak berlaku surut.

Guna mendorong daerah mempercepat persiapan pemungutan BPHTB, Pemerintah Pusat secara terus menerus melakukan monitoring dan langkah tambahan dengan menyampaikan himbauan kepada Pemerintah Daerah agar menerbitkan Peraturan Daerah BPHTB dan implikasi dari keterlambatan penerbitannya. Hal tersebut dilakukan dengan pengiriman surat Menteri Keuangan kepada seluruh Bupati/Walikota dan Gubernur Nomor S-632/MK/2010 tanggal 30 November 2010 dan Nomor S-690/MK/2010 tanggal 27 Desember 2010. Dalam surat tersebut diinformasikan dan dihimbau hal-hal sebagai berikut:

- Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan Peraturan Daerah.
- NPOPTKP ditetapkan paling rendah Rp 60 juta.
- Pemerintah Kabupaten/Kota agar segera mempercepat penyusunan Perda sebagai dasar pemungutan BPHTB.
- Dalam hal Pemerintah Daerah tidak menetapkan Perda tentang BPHTB, maka terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah tersebut tidak dapat dipungut BPHTB. Dengan demikian, sejak tanggal 1 Januari 2011, persyaratan lunas bayar BPHTB yang digunakan untuk memproses penetapan akta kepemilikan tanah dan/atau bangunan menjadi gugur.

- Dalam hal Pemerintah Daerah tidak menerbitkan Perda tentang BPHTB, maka pemerintah Kabupaten/Kota akan kehilangan data dan informasi terkait dengan kepemilikan tanah dan/atau bangunan.
- Sejak tanggal 1 Januari 2011, Pemerintah Pusat tidak lagi memungut dan menyalurkan Dana Bagi Hasil (DBH) BPHTB kepada Pemerintah Daerah.
- Gubernur diminta untuk mempercepat proses evaluasi rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang BPHTB agar pada tahun 2011 pemungutan BPHTB dapat dilaksanakan.

Berdasarkan pertimbangan diatas, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menanggapi dengan mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 28 Desember 2010.<sup>200</sup>

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek dan Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata Cara Penghitungan Pajak, ketentuan mengenai Masa Pajak, dan Saat Terutang Pajak.<sup>201</sup> Hal ini sesuai dengan Pasal 95 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang mengatur dalam suatu Peraturan Daerah tentang Pajak paling sedikit mengatur ketentuan mengenai:

- a) Nama, Objek, dan Subjek Pajak;
- b) Dasar Pengenaan, Tarif, dan Cara Penghitungan Pajak;
- c) Wilayah Pemungutan;
- d) Masa Pajak;
- e) Penetapan;
- f) Tata Cara Pembayaran dan Penagihan;
- g) Kedaluwarsa;
- h) Sanksi Administratif; dan
- i) Tanggal Mulai Berlakunya.

Dan dapat juga mengatur ketentuan mengenai:

---

<sup>200</sup> Peraturan Daerah ini diundangkan pada tanggal 29 Desember 2010, dimana setelah diundangkan, yaitu ditempatkan dalam Lembaran Daerah, Peraturan Daerah ini baru mempunyai kekuatan hukum dan mengikat.

<sup>201</sup> Jakarta (a), *op. cit.*, penjelasan umum alinea 9.

- a) Pemberian Pengurangan, Keringanan, danPembebasan dalam hal-hal tertentu atas Pokok Pajak dan/atau Sanksinya;
- b) Tata Cara Penghapusan Piutang Pajak yang Kedaluwarsa; dan/atau
- c) Asas Timbal Balik, berupa Pemberian Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan Pajak kepada Kedutaan, Konsulat, dan Perwakilan Negara Asing sesuai dengan kelaziman internasional.

Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB sebagai amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pada dasarnya dapat pula disebut Undang-Undang Daerah (dalam arti luas) yang dibuat untuk dan berlaku dalam wilayah daerah otonomi sendiri yang bersangkutan. Peraturan Daerah tentang BPHTB ini berisi ketentuan Hukum Pajak Material secara regional, dengan demikian dapat disamakan kedudukannya dengan Peraturan BPHTB yang lama, dalam kedudukannya sebagai Peraturan BPHTB yang baru secara regional.

Isi ketentuan material dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun adalah sebagai berikut:

- a. Objek Pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan), baik pemindahan hak (seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, hadiah dan waris) maupun pemberian hak baru.<sup>202</sup>
- b. Sejumlah Objek Pajak tidak dikenakan BPHTB seperti Objek Pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik dan konsulat, negara, badan atau perwakilan lembaga internasional, konversi hak yang tidak mengubah nama, wakaf, dan kepentingan ibadah.<sup>203</sup>
- c. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.<sup>204</sup>
- d. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Termasuk Wajib Pajak BPHTB

<sup>202</sup> *Ibid.*, ps. 3 ayat (1), (2), dan (3).

<sup>203</sup> *Ibid.*, ps. 3 ayat (4).

<sup>204</sup> *Ibid.*, ps. 4 ayat (1).

adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, Kepala Kantor Pertanahan, yang berdasarkan Undang-Undang diberikan kewajiban tertentu dalam proses pemungutan BPHTB.<sup>205</sup>

- e. Dasar pengenaan BPHTB adalah ‘Nilai Perolehan Objek Pajak’ (NPOP), dengan NPOPTKP sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sedangkan dalam perolehan hak karena Waris atau Hibah Wasiat sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut:
  - nilai yang digunakan untuk menetapkan NPOP untuk berbagai transaksi pengalihan hak adalah:
    - apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP PBB, dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP PBB.
- f. Tarif BPHTB adalah sebesar 5% (lima persen).<sup>206</sup>
- g. Saat terutang BPHTB adalah tanggal peralihan hak untuk berbagai transaksi pengalihan hak dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>207</sup>
  - pengalihan hak dalam hal Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah, adalah pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Akta;
  - pengalihan hak dalam hal Waris adalah pada tanggal mendaftarkan pealihan hak ke Kantor Pertanahan;
  - pengalihan hak dalam hal Pelaksanaan Putusan Hakim adalah pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - pengalihan hak dalam hal Pemberian Hak Baru atas Tanah sebagai Kelanjutan Dari Pelepasan Hak dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Diluar Pelepasan Hak adalah pada tanggal

<sup>205</sup> *Ibid.*, ps. 4 ayat (2) jo. ps. 12, 13 dan 14.

<sup>206</sup> *Ibid.*, ps. 6.

<sup>207</sup> *Ibid.*, ps. 8.

diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;

- pengalihan hak dalam hal Penunjukan Pembeli dalam Lelang adalah pada tanggal penunjukan pemenang lelang.

Dengan demikian BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak diatas.

- h. Tempat Terutang Pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.<sup>208</sup>
- i. Bentuk formulir untuk melakukan pembayaran BPHTB dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), yang mana bentuk, isi dan tata cara pengisiannya diatur dengan Peraturan Gubernur.<sup>209</sup> Mengenai sistem dan prosedur pemungutannya yang mencakup tata cara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dengan Peraturan Gubernur.<sup>210</sup>
- j. Ketentuan Peralihan mengatur bahwa seluruh BPHTB yang terutang berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan sepanjang belum atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang. Selain itu, seluruh Peraturan tentang perpajakan daerah tetap berlaku maksimal 1 (satu) tahun sepanjang tidak bertentangan dan/atau diatur Peraturan Pelaksananya berdasarkan Peraturan Daerah ini.<sup>211</sup>

Dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 ini, maka sejak tanggal 1 Januari 2011 Provinsi DKI Jakarta telah siap memungut BPHTB dan menerbitkan berbagai Peraturan Gubernur

---

<sup>208</sup> *Ibid.*, ps. 9.

<sup>209</sup> *Ibid.*, ps. 10.

<sup>210</sup> *Ibid.*, ps. 11.

<sup>211</sup> *Ibid.*, ps. 15.

sebagai peraturan pelaksanaannya.

**Tabel 2.4. Perbedaan Antara UU BPHTB Dengan Perda BPHTB**

No.	Uraian	UU BPHTB UU No. 20 Tahun 2000	Perda BPHTB Perda No. 18 Tahun 2010
1	Tarif	5% ( <i>fixed</i> )	5% ( <i>fixed</i> )
2	Dasar Pengenaan	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Paling banyak</u> Rp. 300.000.000,00 untuk Waris dan Hibah Wasiat</li> <li>2. <u>Paling banyak</u> Rp. 60.000.000,00 untuk selain Waris dan Hibah Wasiat</li> <li>3. Diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Sebesar</u> Rp. 350.000.000,00 untuk Waris dan Hibah Wasiat</li> <li>2. <u>Sebesar</u> Rp. 80.000.000,00 untuk selain Waris dan Hibah Wasiat</li> <li>3. Dapat ditinjau tiap tahun dengan Peraturan Gubernur</li> </ol>
4	Perhitungan BPHTB terhutang	5% dari (NPOP – NPOPTKP)	5% dari (NPOP – NPOPTKP)

Berdasarkan tabel diatas, antara UU BPHTB dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 terlihat perbedaan yang nyata dalam hal diskresi nilai NPOPTKP yang saat ini menjadi kewenangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta agar dapat mengoptimalkan pendapatan daerah. Dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 terdapat kenaikan nilai NPOPTKP dengan tidak bertentangan kepentingan umum, Peraturan Daerah lain, ataupun Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Dengan demikian, Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 sebagai peraturan BPHTB yang baru dapat dibandingkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 sebagai peraturan BPHTB yang lama. Kesamaan yang ada yaitu: Objek Pajak, Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak, Subjek Pajak, Wajib Pajak, Dasar Pengenaan Pajak, Cara Perhitungan Pajak dan Saat Terutangnya Pajak. Sedangkan perbedaan yang ada yaitu: besaran NPOPTKP, Tempat Terutang Pajak, Bentuk Formulir Untuk Membayar BPHTB serta Sistem dan Prosedur Pemungutannya.

Pada prinsipnya ketentuan Peraturan Daerah Provinsi DKI

Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 sama dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang mengatur BPHTB sewaktu menjadi Pajak Pusat, hanya saja dengan beralihnya BPHTB sebagai Pajak Daerah, terdapat beberapa penyesuaian. *Pertama*, tarif NPOPTKP didasarkan pada kebijakan otonomi Pemerintah Daerah guna mengoptimalkan pendapatan daerah. *Kedua*, tentunya tempat terutang Pajak menjadi hanya meliputi Provinsi saja (dalam hal ini karena Provinsi DKI Jakarta adalah Kotamadya Administratif). *Ketiga*, singkatan surat setoran BPHTB yang disesuaikan menjadi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), dan *keempat*, sistem dan prosedur pemungutannya yang dikelola oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Pola Organisasi Perangkat Daerah masing-masing Provinsi (dalam hal ini Provinsi DKI Jakarta) yang diatur lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Gubernur.

#### **2.4.6.2.1. Pengenaan BPHTB atas Perolehan Hak karena Waris Menurut Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010**

Sebagaimana diketahui, berdasarkan peraturan BPHTB yang lama, telah diatur bahwa BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena Waris adalah 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang. Hal ini ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat. Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 ini terbit dalam kurun waktu kurang lebih 4 (empat) bulan setelah diundangkannya Undang-Undang BPHTB Nomor 20 Tahun 2000.

Dengan telah dialihkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah, terdapat perubahan kebijakan dalam perhitungan BPHTB yang terutang karena Waris, dimana sejak berlakunya Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, tidak ada peraturan

dibawahnya yang mengatur pemotongan 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena Waris tersebut. Akhirnya, setelah kurun waktu kurang lebih 11 (sebelas) bulan setelah diundangkannya Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, terbitlah Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 tentang Prosedur Pengenaan BPHTB. Dengan demikian, sejak tanggal 1 Januari 2011, sampai dengan terbitnya Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 tersebut, cara perhitungan BPHTB untuk Hibah Wasiat dan Waris dan Pemberian Hak Pengelolaan mengalami perubahan menjadi:

<b>BPHTB YANG TERUTANG KARENA HIBAH WASIAT, WARIS DAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN (Sebelum terbit Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011) :</b>	
=	$5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$
=	$5\% \times NPOPKP$

Hal-hal yang diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 ini adalah:

- 1) Pengenaan BPHTB karena Waris<sup>212</sup>
- 2) Pengenaan BPHTB karena Hibah Wasiat
- 3) Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan
- 4) Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP), dan
- 5) Prosedur pengajuan keberatan.

Dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 dinyatakan bahwa pengenaan BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena Waris dan Hibah Wasiat

<sup>212</sup> Jakarta (b), *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Peraturan Gubernur No. 112 Tahun 2011, Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 115, ps. 5 ayat (2). *Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.*

adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang. Dengan demikian, potongan 50% (lima puluh persen) yang diberlakukan sebelum adanya Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, dengan terbitnya Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, potongan 50% (lima puluh persen) itu menjadi tidak ada, sehingga pembayaran pajak BPHTB yang terutang dikenakan 100% (seratus persen). Setelah diberlakukan Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011, potongan 50% (lima puluh persen) menjadi ada lagi.

#### **2.4.6.2.2. Hak Bagi Wajib Pajak**

##### ***Keberatan*<sup>213</sup>**

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Dinas melalui Kepala Suku Dinas atau Kepala Unit atas suatu:

1. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB (SKPDKB-BPHTB); atau
2. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan BPHTB (SKPDKBT-BPHTB); atau
3. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar BPHTB (SKPDLB-BPHTB); atau
4. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil BPHTB (SKPDN-BPHTB).

Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

Sedangkan tata cara pengajuan keberatan serta jangka waktu pengajuan keberatan adalah sama dengan Peraturan BPHTB yang lama.

Kepala Dinas atau Kepala Suku Dinas atau Kepala Unit dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak

---

<sup>213</sup> *Ibid.*, ps. 18-23.

tanggal Surat Keberatan diterima, harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan. Apabila jangka waktu 6 (enam) bulan telah lewat dan Kepala Dinas atau Kepala Suku Dinas atau Kepala Unit tidak memberi suatu keputusan, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

### ***Banding***<sup>214</sup>

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Pengadilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatan.

Permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

#### **2.4.7. Validasi BPHTB**

Sebagaimana diketahui, salah satu kewajiban dari perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah membayar BPHTB dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB). SSB berfungsi sebagai bukti pembayaran BPHTB. Pada prakteknya, penerimaan negara dari penyeteroran SSB seringkali mengalami kendala, seperti penyeteroran SSB di bawah dari yang seharusnya karena pencatatan transaksi di bawah nilai pasar atau NJOP PBB atau adanya SSB Palsu. Oleh sebab itu, untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional, dibutuhkan bukti pelunasan pembayaran yang telah disahkan oleh Pejabat kantor penerima pembayaran yang berwenang (mendapat validasi).

Kegunaan validasi sebenarnya untuk mengkonfirmasi apakah benar isian yang tertera dalam formulir SSB serta cara penghitungan pajak yang dilakukan oleh Wajib Pajak telah sesuai dengan cara penghitungan pajak yang seharusnya. Dalam rangka pengamanan penerimaan BPHTB, Petugas Peneliti mengecek status pembayaran BPHTB pada Bank Persepsi. Selain itu, diteliti juga mengenai

---

<sup>214</sup> *Ibid.*, ps. 24.

kebenaran data terkait objek BPHTB yang tercantum dalam SSB, apakah cocok dengan Basis Data.<sup>215</sup> Jika terdapat perbedaan, akan dilakukan Penelitian Lapangan SSB. Penelitian SSB yang tidak memerlukan Penelitian Lapangan harus diselesaikan dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) hari, sedangkan yang memerlukan Penelitian Lapangan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya SSB. SSB yang telah diteliti kemudian distempel dengan bentuk stempel sebagai berikut:

TELAH DITELITI <sup>1)</sup> : NOP <input type="checkbox"/> NJOP Bumi/m2 <input type="checkbox"/> NJOP Bangunan/m2 <input type="checkbox"/> Penghitungan BPHTB <input type="checkbox"/> Penghitungan BPHTB yang disetor <input type="checkbox"/>	
NTPN SSB Sebelumnya <sup>2)</sup> .....	
(diisi no register)	(paraf Petugas Peneliti dan tanda tangan Kasi Pelayanan/Kasi Penetapan)
(diisi tanggal)	(stempel kantor)
Pelayanan penelitian SSB tidak dipungut biaya	

Peraturan Perundang-undang Pajak telah mengatur kegiatan pemeriksaan kebenaran SSB baik dalam Undang-Undang maupun aturan dibawahnya. Tujuan diaturnya kegiatan ini yaitu dalam rangka memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak dan pengamanan penerimaan negara.

Dengan didaerharkannya BPHTB, membawa perubahan bagi kebijakan penelitian SSB, baik dari segi judul dari surat setoran menjadi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), pihak yang berwenang meneliti, serta tata cara penelitian SSB tersebut, yang akan diuraikan sebagai berikut:

#### 2.4.7.1. Sebelum 1 Januari 2011

Dalam Undang-Undang, kegiatan validasi SSB atau kegiatan penelitian SBB disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1a)

<sup>215</sup> Departemen Keuangan, *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-16/PJ/2008, ps. 1 angka 4. *Basis Data adalah kumpulan informasi objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah administrasi pemerintah tertentu serta disimpan dalam media penyimpanan data.*

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Perpajakan, dimana disebutkan bahwa Surat Setoran Pajak (BPHTB) akan berfungsi sebagai bukti pembayaran apabila telah disahkan oleh Pejabat di kantor penerima pembayaran yang berwenang, yaitu dengan mendapat validasi. Setoran SSB sebagai penerimaan negara, tentunya pelaporannya juga kepada jajaran Pemerintah Pusat, yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Mengenai prosedur penelitian, diatur secara lengkap dalam dua peraturan, yaitu:

- Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE/23/PJ/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### **2.4.7.2. Sesudah 1 Januari 2011**

Berdasarkan pertimbangan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 jo. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, kewenangan pemungutan BPHTB diserahkan kepada daerah. Dengan demikian logo dan nama formulir disesuaikan menjadi logo Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan namanya adalah SSPD-BPHTB, yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Prosedur penelitian SSPD BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.<sup>216</sup>

<sup>216</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, ed. VI, buku II, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), hal. 276.

Dengan terbitnya Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 29 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah, maka fungsi pelaksanaan verifikasi dan pengesahan pembayaran BPHTB menjadi tugas Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD), tepatnya Seksi Pendataan dan Pelayanan.

Mengenai prosedur penelitian SSPD BPHTB, saat ini tata cara yang digunakan atau sebagai Standar Operasional Prosedur berdasarkan pedoman yang terdapat dalam sistem organisasi UPPD secara internal, karena ketentuan formalnya tengah dalam proses pembentukan, yang akan diterbitkan dalam bentuk Peraturan Gubernur.<sup>217</sup>

#### **2.4.8. Masa Peralihan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Menuju Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 jo. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010**

Singkatnya masa peralihan pemberlakuan peraturan BPHTB yang lama dengan peraturan BPHTB yang baru antara 1 Januari 2010 sampai dengan 31 Desember 2010. Setelah 1 Januari 2011, banyak permasalahan yang mungkin timbul, karena masyarakat dihadapkan kepada peraturan mengenai BPHTB dalam rezim yang berbeda. Hal ini tidak diimbangi dengan perumusan Ketentuan Peralihan yang mengatur permasalahan hukum yang mungkin timbul. Salah satu masalah yaitu dihadapi Wajib Pajak yang melaksanakan hak dan kewajiban pajaknya berdasarkan rezim BPHTB yang masih dikelola Direktorat Jenderal Pajak namun tidak selesai prosesnya, namun Undang-Undang BPHTB yang lama sudah tidak berlaku lagi sehingga kemudian dia tidak dapat memperoleh haknya.

---

<sup>217</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sumarno (Seksi Pendataan dan Pelayanan Unit Pelayanan Pajak Daerah Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur), 26 Juni 2012.

Melihat dari Ketentuan Peralihan yang diatur baik dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 maupun Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, tidaklah cukup lengkap karena keadaan dan hubungan hukum yang diatur dalam masa peralihan hanyalah sebatas jangka waktu penagihan pajak. Selain itu, dalam Ketentuan Penutup hanya disebutkan bahwa Peraturan BPHTB yang lama tetap berlaku paling lama 1 tahun (sampai 31 Desember 2010), tanpa menjelaskan peraturan mana yang berlaku dalam menyelesaikan keadaan dan hubungan hukum yang belum selesai di tahun pajak 2010.

Terkait dengan permasalahan diatas, bagaimana halnya dengan asas keadilan dalam pemungutan BPHTB bagi Wajib Pajak yang telah menyeter BPHTB ke Pemerintah Pusat, namun proses peralihan haknya belum selesai, sementara saat itu tahun pajak telah beralih sehingga BPHTB dipungut oleh Pemerintah Daerah? Untuk itu, Ketentuan Peralihan yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tidak mengatur masalah seperti ini, sehingga perlu dibahas mengenai Teori Penyusunan Undang-Undang dalam Masa Transisi dan Teori Penemuan Hukum guna mencari penyelesaian permasalahan ini.

## **2.5. Pengaturan Ketentuan Peralihan Dalam Penyusunan Undang-Undang (Legal Drafting) Mengenai Masa Transisi**

Ketentuan Peralihan adalah salah satu ketentuan dalam perundang-undangan yang rumusannya dapat didefinisikan “ketika diperlukan atau jika diperlukan.” Definisi ini berarti bahwa tidak semua peraturan perundang-undangan memiliki Ketentuan Peralihan (*Transitional Provision*).<sup>218</sup>

Ketentuan Peralihan biasanya dimuat di dalam suatu Undang-Undang baru yang diadakan untuk mengganti suatu Undang-Undang yang sudah ada. Fungsi dari Ketentuan Peralihan adalah untuk mengatur pemindahan keadaan yang diakibatkan oleh Undang-Undang yang sudah ada ke keadaan yang dikehendaki

---

<sup>218</sup> Sri Hariningsih, “Ketentuan Peralihan Dalam Peraturan Perundang-undangan,” <http://www.djpp.depkumham.go.id/htn-dan-puu/69-ketentuan-peralihan-dalam-peraturan-perundang-undangan.html>, 29 Desember 2009.

oleh Undang-Undang yang baru, menurut cara yang teratur dan lancar. Pada umumnya Ketentuan Peralihan itu berlaku sejak saat mulai berlakunya Undang-Undang baru sampai Undang-Undang itu dapat dijalankan sepenuhnya.<sup>219</sup>

Keadaan yang diakibatkan oleh Undang-Undang yang sudah ada dan diganti baru itu dapat berjenis-jenis bentuknya, tergantung dari jenis masalah yang diatur di dalam Undang-Undang yang diganti baru itu, dan dengan sifat penggantian yang dilakukan. Penggantiannya dapat merupakan penggantian dari Undang-Undang seluruhnya atau hanya sebagian saja. Penggantian sebagian itu misalnya dari suatu Undang-Undang Pajak yang diubah hanya tarifnya saja.

Jika yang diganti itu tarif pajak, maka dapatlah dimengerti, bahwa berdasarkan Undang-Undang yang lama sudah banyak orang yang dikenakan pajak itu menurut tarif yang lama, dan dari mereka ini ada yang sudah membayar lunas pajaknya, ada pula yang masih menunggak. Tarif baru itu dapat lebih tinggi, atau lebih rendah dari tarif yang lama, sehingga yang sudah membayar lunas itu mungkin telah membayar kelebihan atau masih kurang pembayarannya. Kesemuanya ini harus diperhatikan dalam menentukan tanggal mulai berlakunya Undang-Undang yang baru itu dapat berjalan tanpa kesulitan apapun.

Terlebih lagi apabila Undang-Undang baru itu menghapuskan suatu badan hukum publik, maka lebih banyak hal-hal yang harus diperhatikan dalam menentukan peraturan peralihannya. Berdasarkan Undang-Undang yang lama, badan hukum publik itu pasti telah banyak melakukan tindakan hukum. Badan hukum publik itu tentunya antara lain telah mengangkat pegawai, telah membuat peraturan perundangan, telah mengadakan persetujuan-persetujuan dengan pihak ketiga, telah memberi berbagai izin-izin yang bersyarat, mempunyai kekayaan yang berwujud benda tetap dan benda yang bergerak, mempunyai pinjaman yang belum dibayar lunas, mungkin pula tengah terjadi suatu sengketa perdata melawan pihak ketiga, dan lain sebagainya. Kesemuanya itu merupakan hal-hal yang harus diatur dalam Ketentuan Peralihan.

Sekalipun terhadap beberapa bagian dari ketentuan peralihan lambat laun nampak adanya aturan-aturan yang agak tetap, tetapi oleh karena sebagaimana telah dikatakan di atas satu dan lain sangat erat hubungannya dengan Undang-

---

<sup>219</sup> Irawan Soejito, *Teknik Membuat Undang-Undang*, cet. V, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1993), hal. 97.

Undang yang bersangkutan dan jenis masalah yang diatur di dalamnya, maka agak sukar untuk memberikan pedoman-pedoman umum, sepanjang mengenai bentuknya.

Ketentuan-ketentuan yang pada umumnya materiil termasuk dalam ketentuan peralihan itu dapat dibagi dalam 4 (empat) jenis atau golongan ketentuan, yakni:<sup>220</sup>

1. ketentuan tentang penerapan terhadap keadaan pada waktu Undang-Undang baru itu mulai berlaku;
2. ketentuan tentang melakukan Undang-Undang baru itu secara berangsur-angsur;
3. ketentuan tentang penyimpangan untuk sementara waktu dari peraturan baru itu;
4. ketentuan tentang aturan-aturan khusus bagi keadaan dan hubungan-hubungan (*betrekkingen*), yang sudah ada pada saat mulai berlakunya Undang-Undang baru itu.

Ketentuan-ketentuan itu semua didapatkan di dalam tubuh Undang-Undang, akan tetapi di dalam praktek kadang-kadang tidak terkumpul dalam satu rubrik. Sebagai pedoman umum bagi penyusunan Ketentuan Peralihan, dianjurkan agar ketentuan-ketentuan yang materiil termasuk dalam ketentuan peralihan itu ditempatkan menjadi satu dalam rubrik, yang di mana perlu dapat terdiri atas beberapa pasal. Rubrik itu dapat merupakan satu Bab yang berjudul "Aturan Peralihan," ditulis dengan huruf besar, misalnya : BAB IX ATURAN PERALIHAN. Rubrik "ATURAN PERALIHAN" itu tempatnya di dalam Undang-Undang di bagian belakang, sebelumnya rubrik "Ketentuan Penutup."

Kadang-kadang, berhubung dengan sifat materinya, agak sulit untuk membuat perumusan ketentuan peralihannya secara singkat dan jelas. Akan tetapi oleh karena yang dituju ialah agar pemakai Undang-Undang dapat memahaminya, maka bagaimanapun juga harus diusahakan suatu perumusan yang sesingkat, sesederhana dan sejelas mungkin.

Timbullah pertanyaan, apakah hukum peralihan itu tidak sebaiknya dimuat dalam suatu Undang-Undang tersendiri.

---

<sup>220</sup> *Ibid.*, hal. 98-99.

Pada umumnya, memuat ketentuan peralihan di dalam suatu Undang-Undang tersendiri adalah kurang perlu, kecuali jika ketentuan peralihan itu mengenai peralihan suatu golongan masalah yang mula-mula diatur di dalam pelbagai Undang-Undang atau, mengenai suatu Undang-Undang yang sangat luas, seperti misalnya pada waktu akan mengganti perundang-undangan Hukum Pidana, yang mula-mula diatur di dalam 5 (lima) golongan perundang-undangan Hukum Pidana, yakni:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana untuk Indonesia (untuk orang-orang golongan Eropa) *Koninklik Besluit* tanggal 19 Februari 1866 No. 54 Staatsblad Indonesia 1866 No. 55);
2. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana untuk orang Indonesia di Indonesia (Ordonansi 6 Mei 1872 Staatsblad Indonesia tahun 1872 No. 85);
3. *Algemeen Politiestrafreglement* untuk orang golongan Eropa di Indonesia (Ordonansi 15 Juni 1872 Staatsblad Indonesia No. 110);
4. *Algemeen Politiestrafreglement* untuk orang Indonesia di Indonesia (Ordonansi 15 Juni 1872 Staatsblad Indonesia No. 111);
5. Ketentuan-ketentuan hukuman, demikian juga semua ketentuan tentang hal-hal, tercantum dalam Titel 1 sampai dengan VIII Buku I KUHP yang terdapat dalam perundang-undangan umum lain dari yang tersebut dalam angka 1 sampai dengan 4 diatas ini, sepanjang perundang-undangan itu ditetapkan oleh Raja dan Gubernur Jenderal, dimuat dalam Staatsblad Indonesia sebelum tanggal 19 Desember 1916 dan dalam *Invoeringsverordening* tidak dipertahankan;

sehingga dianggap perlu untuk mengadakan satu *Invoeringsverordening* Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Staatsblad Indonesia 1915 No. 732).

Tanpa Ketentuan Peralihan, sesuatu Undang-Undang baru dalam pelaksanaannya dapat menimbulkan kekosongan atau *vacuum* perundang-undangan dan atau alat perlengkapan untuk sementara waktu, sehingga dapat menimbulkan kesulitan, padahal masyarakat memerlukan kelancaran jalannya roda pemerintahan dalam keadaan bagaimanapun juga. Dengan diadakannya Ketentuan Peralihan itu suatu Undang-Undang baru dan terutama suatu Undang-

Undang baru yang merubah atau mengganti Undang-Undang lama dapat berjalan dengan baik, karena keadaan yang ada yang merupakan akibat dari Undang-Undang lama dengan demikian dialihkan secara teratur dan sedapat mungkin tanpa banyak kegoncangan kedalam keadaan menurut Undang-Undang yang baru, sehingga tidak begitu menimbulkan kesulitan di dalam praktek.

Dalam Sistematika Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan (dalam hal ini pada Bab II Kerangka Peraturan Perundang-undangan) sebagai Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, keberadaan materi “Ketentuan Peralihan” dalam Batang Tubuh Peraturan Perundang-undangan tertulis “jika diperlukan.”

Ketentuan Peralihan yang memuat norma untuk menegaskan kapan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan yang baru harus mulai dilaksanakan sangat penting karena terkait pula dengan ketentuan bahwa pada dasarnya Peraturan Perundang-undangan berlaku ke depan (tidak boleh berlaku surut). Larangan berlaku surut adalah terutama dalam Ketentuan Pidana dan dalam Peraturan Perundang-undangan yang memberi beban konkret kepada masyarakat, misalnya penarikan pajak atau retribusi. Penentuan daya laku surut ini terdapat dalam petunjuk Nomor 133 di Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011.

Dengan demikian, Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 sebagai salah satu Produk Hukum Daerah,<sup>221</sup> ketentuan di dalamnya tidak boleh berlaku surut terhadap Undang-Undang yang lama.

---

<sup>221</sup> “Notula Kegiatan Implementasi Perangkat Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.” <http://luk.staff.ugm.ac.id/atur/NotulaSulbar.pdf>; diunduh 19 Juni 2012. Secara teknik penyusunan peraturan perundang-undangan, setiap Produk Hukum Daerah harus mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Disamping itu juga harus memenuhi juga ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2006 Tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2006 tentang Lembaran Daerah dan Berita Daerah.

## 2.6. Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum Pada Masa Transisi

Salah satu tujuan adanya Ketentuan Peralihan yakni menghindari terjadinya kekosongan hukum. Oleh sebab itu, diperlukan upaya dalam mengatasi kekosongan hukum yang mungkin terjadi pada masa peralihan (masa transisi).

Mengenai kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) tidak ada pengertian atau definisi yang baku, namun secara harafiah dapat diartikan sebagai berikut:<sup>222</sup>

Hukum atau *recht* (Bld), menurut Kamus Hukum, *recht* secara obyektif berarti Undang-Undang atau hukum. Grotius dalam bukunya “*De Jure Belli ac Pacis* (1625)” menyatakan bahwa “Hukum adalah peraturan tentang perbuatan moral yang menjamin keadilan.” Selanjutnya, Van Vollenhoven dalam “*Het Adatrecht van Nederland Indie*” mengungkapkan bahwa “Hukum adalah suatu gejala dalam pergaulan hidup yang berkejang-kejang terus menerus dalam keadaan bentur dan membentur tanpa henti-hentinya dengan gejala-gejala lainnya.” Surojo Wignjodipuro, S.H. dalam “Pengantar Ilmu Hukum” memberikan pengertian mengenai hukum yaitu “Hukum adalah himpunan peraturan-peraturan hidup yang bersifat memaksa, berisikan suatu perintah, larangan atau izin untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu serta dengan maksud untuk mengatur tata tertib dalam kehidupan masyarakat.” Dengan peraturan-peraturan hidup disini dimaksudkan baik peraturan-peraturan yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun yang tidak tertulis (adat atau kebiasaan).

Kekosongan atau *vacuum* (Bld) menurut Kamus Besar bahasa Indonesia (KBBI) cetakan kedua tahun 1989, “Kekosongan adalah perihal (keadaan, sifat, dan sebagainya) kosong atau kehampaan,” yang dalam Kamus Hukum diartikan dengan *Vacuum* (Bld) yang diterjemahkan atau diartikan sama dengan “kosong atau lowong.” Dari penjelasan diatas maka secara sempit “kekosongan hukum” dapat diartikan sebagai “suatu keadaan kosong atau ketiadaan peraturan perundang-undangan (hukum) yang mengatur tata tertib (tertentu) dalam masyarakat,” sehingga kekosongan hukum dalam Hukum Positif lebih tepat dikatakan sebagai “kekosongan Undang-Undang atau peraturan perundang-

---

<sup>222</sup> Bambang S. Oyong, “Kekosongan Hukum,” <http://bambangoyong.blogspot.com/2011/03/kekosongan-hukum.html>, 5 Maret 2011.

undangan.”

Upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi terjadinya kekosongan hukum adalah Penemuan hukum (*rechtsvinding*) oleh Hakim. Penemuan hukum adalah kegiatan terutama dari Hakim dalam melaksanakan Undang-Undang bila terjadi peristiwa konkrit.

Penafsiran tidak hanya dilakukan oleh hakim, tetapi juga oleh peneliti hukum, dan mereka yang berhubungan dengan kasus atau konflik dan peraturan-peraturan hukum.<sup>223</sup>

Berdasarkan Pasal 22 A.B. (*Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesia*; Staatsblad 1847 : 23) dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, seorang Hakim tidak boleh menengguhkan atau menolak memeriksa perkara dengan dalih Undang-Undang tidak sempurna atau tidak adanya aturan hukum. Dalam kondisi Undang-Undang tidak lengkap atau tidak jelas maka seorang Hakim harus melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Ada banyak metode dalam penemuan hukum, antara lain metode interpretasi (penafsiran) dan metode argumentasi.<sup>224</sup> Penafsiran merupakan cara atau rekonstruksi pikiran atau berbagai kegiatan yang harus dilaksanakan bersamaan untuk mencapai tujuan agar maksud suatu kaidah atau norma Undang-Undang yang sebelumnya tidak jelas menjadi tepat dan cocok bila diterapkan pada peristiwa hukum konkrit. Alasan atau pertimbangan umumnya digunakan Hakim dalam menyelesaikan hukum dari suatu peristiwa konkrit tertentu.

Metode interpretasi dibedakan menjadi interpretasi gramatikal, interpretasi teologis atau sosiologis, interpretasi historis, interpretasi sistematis, interpretasi komparatif, interpretasi futuris serta interpretasi restriktif dan ekstensif.<sup>225</sup>

Interpretasi gramatikal (penafsiran kebahasaan), adalah dengan mencari

---

<sup>223</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, ed. II, cet. III, (Yogyakarta: Liberty, 2004), hal. 56.

<sup>224</sup> Yusna Zaidah, “Penemuan Hukum Dalam Rangka Mengatasi Kekosongan Hukum Ekonomi Syariah di Lingkungan Peradilan Agama” dalam *Jurnal Ilmu Hukum No. 1, Volume 8, Juni 2008*, hal. 82, mengutip dari John Z. Laode, *Menemukan Hukum Melalui Tafsir dan Fakta*, (Jakarta: PT Bina Karya, 1985), hal. 10.

<sup>225</sup> *Ibid.*, mengutip dari Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hal. 56.

maksud pembuat Undang-Undang dengan memahami arti kata yang dipergunakan dalam perumusan perundang-undangan. Hal ini dilakukan karena bahasa yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan tidak jelas atau mengandung pengertian yang beraneka ragam. Maka Hakim wajib mencari arti kata menurut kelaziman dengan menggunakan kamus bahasa, meminta keterangan ahli bahasa, mempelajari sejarah suatu kata tertentu.

Interpretasi sistematis/logis (penafsiran dengan melihat perundang-undangan yang lain). Hal ini karena peraturan hukum tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi selalu berkaitan dengan peraturan hukum yang lain. Hal itu dilakukan antara lain dengan cara membandingkan antara beberapa peraturan perundang-undangan yang diduga mengandung kesamaan.

Interpretasi historis yaitu penafsiran dengan melihat latar belakang lahirnya perundang-undangan atau sejarah sehingga Hakim dapat mengetahui maksud pembuatnya. Penafsiran didasarkan pada sejarah ini terbagi dua, yaitu pertama, penafsiran menurut sejarah hukum (*rechts historische interpretatie*). Ini merupakan penafsiran luas yakni dengan menyelidiki asal usul sampai berlakunya peraturan perundang-undangan dalam masyarakat saat ini. Kedua, penafsiran menurut sejarah penetapan peraturan perundang-undangan. Ini merupakan penafsiran sempit, yakni penafsiran yang hanya menyelidiki maksud pembuat Undang-Undang menetapkan peraturan perundang-undangan.

Interpretasi teologis atau sosiologis (penafsiran didasarkan pada cara mencari tujuan pembentukan perundang-undangan yang disesuaikan dengan perkembangan masyarakat atau penerimaan masyarakat). Hal ini dilakukan agar putusan Hakim selalu sesuai dengan keadaan yang ada di masyarakat atau dilakukan dengan cara mengaktualisasikan peraturan perundang-undangan yang sudah usang sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini.

Penafsiran antisipatif atau futuristis (dicari pemecahan melalui peraturan yang belum mempunyai kekuatan berlaku, misalnya melalui rancangan Undang-Undang).

Penafsiran ekstensif ialah penafsiran dengan memperluas arti kata-kata dalam peraturan itu sehingga sesuatu peristiwa dapat dimaksudkan dalam ketentuan itu, sementara Penafsiran restriktif yaitu untuk menjelaskan suatu

ketentuan Undang-Undang ruang lingkup ketentuan Undang-Undang itu dibatasi, yakni dengan mempersempit arti suatu peraturan dengan bertitik tolak pada artinya menurut bahasa.

Dalam hal peraturannya tidak ada maka tersedialah metode argumentasi. Untuk menemukan hukumnya dalam hal ini Hakim harus mengisi kekosongan hukum itu dengan metode *Argumentum Per Analogiam* (Analogi), *Argumentum a Contrario* (*a contrario*) atau Penyempitan Hukum (*Rechtsverfijning*).<sup>226</sup>

Cara-cara penafsiran sebagaimana telah diuraikan terdahulu pada umumnya berlaku dalam Hukum Pajak, namun penafsiran Undang-Undang Pajak sering dilihat dengan kaca mata yang istimewa, sehingga sering para sarjana mengatakan sebagai masalah yang luar biasa. Alasannya banyak orang yang berbuat demikian, karena berdasarkan kenyataan, bahwa corak pemungutan pajak berpengaruh besar atas cara-cara penafsiran itu.

Mr. Santoso Brotodihardjo, S.H. (1982 : 147), menyatakan bahwa hingga kini yang merupakan titik persengketaan di antara para sarjana adalah penafsiran analogi dalam Hukum Pajak, sekali pun pada gelagatnya pada akhir-akhir ini mereka cenderung kepada pendapat bawa penafsiran semacam ini harus tidak dipergunakan dalam penafsiran Perundang-undangan Pajak.

Berdasarkan Pasal 23A UUD 1945 bahwa segala pajak untuk keperluan Negara berdasarkan Undang-Undang. Artinya bahwa tidaklah sekali-kali diperkenankan memungut pajak selain berdasarkan Undang-Undang. Maksud dari ketentuan ini agar Wajib Pajak tidak diperlakukan semena-mena oleh Fiskus.

Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H. dalam bukunya Asas dan Dasar Perpajakan, cara penafsiran analog ini dalam Hukum Pajak tidak bisa diterapkan karena bila cara ini diterapkan, maka akan memberi suatu akibat yang berbahaya yaitu pajak akan diperluas hingga obyek yang semula tidak kena pajak menjadi kena pajak. Akibatnya Wajib Pajak dirugikan dan menjadikan tidak adanya kepastian hukum.

---

<sup>226</sup> Mertokusumo, *loc. cit.*

## **2.7. Analisa Mengenai Masa Transisi Dalam Pemberlakuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 Tentang BPHTB**

### **2.7.1. Permasalahan Hukum Pada Masa Transisi Dalam Pemberlakuan BPHTB Sebagai Pajak Daerah**

Seiring dengan *euphoria* otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, maka sejak tanggal 1 Januari 2011, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah resmi sepenuhnya menjadi Pajak Daerah (*local tax*). Pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga Wajib Pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Pemerintah Daerah tidak dapat begitu saja memungut BPHTB tanpa mengeluarkan Peraturan Daerah terlebih dahulu.

Amanat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah dilaksanakan. Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 telah terbit sehingga ketentuan material mengenai pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta telah sesuai dengan potensi daerahnya, dan Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta dapat memungut BPHTB dengan dilengkapi payung hukum.

Dengan terbitnya peraturan BPHTB yang baru, telah terjadi perubahan besar dalam pemungutan BPHTB, yakni dalam hal instansi yang memungut dan nominal nilai yang tidak dikenakan BPHTB (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak), sehingga keberadaan bab Ketentuan Peralihan menjadi hal yang sangat perlu. Pengaturan ketentuan material dalam

Ketentuan Peralihan dalam peraturan BPHTB yang baru harus dibuat secara lengkap dan jelas.

Pada kenyataannya, pengaturan dalam Ketentuan Peralihan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tidak dapat menjelaskan mengenai bagaimana mengatasi keadaan yang telah terjadi menurut peraturan BPHTB yang lama. Siapakah yang berwenang untuk mengatasi keadaan yang tidak selesai ini? Apakah tetap menjadi kewenangan Pemerintah Pusat, atau telah sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Sebagai basis untuk menganalisa keadaan ini, penulis mengangkat sebuah kasus yang berakar dari ketiadaan pengaturan yang memberikan kepastian hukum dalam Ketentuan Peralihan dalam peraturan BPHTB yang baru, yang akan diuraikan pada bagian selanjutnya.

### **2.7.2. Studi Kasus : Wajib Pajak Pada KPP Pratama Kramat Jati**

Kasus yang terjadi terhadap Wajib Pajak pada KPP Pratama Kramat Jati merupakan satu dari sekian banyak kasus yang muncul akibat adanya peralihan kewenangan pemungutan BPHTB. Kasus ini dialami oleh Bapak KU Cs yang merupakan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, saat beliau hendak melakukan proses balik nama atas perolehan tanah dan bangunan karena Waris. Adapun kasus posisinya dapat diuraikan sebagai berikut:

- ◆ Pada tanggal 1 Agustus 2006 almarhumah Nyonya NS yang merupakan istri dari Bapak KU telah meninggal dunia. Dalam perkawinan mereka telah dilahirkan 2 (dua) anak yang masih hidup dan telah dewasa, yaitu Tuan TS dan Tuan RS;
- ◆ Pewaris (Nyonya NS) meninggalkan beberapa harta peninggalan sebagai warisan, salah satunya adalah sebidang tanah Hak Milik berikut rumah di atasnya yang berada di Kecamatan Makasar, Jakarta Timur yang terdaftar atas nama Nyonya NS (selanjutnya disebut Tanah Warisan);
- ◆ Pada tanggal 5 Mei 2010 dikeluarkan Penetapan Hakim Pengadilan

Agama Jakarta Timur, yang dalam putusannya menetapkan bahwa Bapak KU (suami), Tuan TS (anak laki-laki), dan Tuan RS (anak laki-laki) adalah ahli waris sah dari almarhumah Nyonya NS, dan menetapkan pembagian beberapa harta peninggalan yang diperoleh selama perkawinan, salah satunya adalah Tanah Warisan, untuk Tuan TS dan Tuan RS;

- ◆ Sebagai ahli waris, Bapak KU, Tuan TS, dan Tuan RS bermaksud melakukan proses balik nama sertifikat Tanah Warisan. Oleh karena itu, Notaris/PPAT mengingatkan kewajiban para ahli waris sebagai Wajib Pajak untuk membayar BPHTB atas objek Pajak terlebih dahulu sebelum melakukan proses pendaftaran hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Notaris/PPAT dalam hal ini menjadi kuasa dari Bapak KU untuk mengurus proses balik nama sertifikat;
- ◆ Berdasarkan Penghitungan Notaris/PPAT, maka pada tanggal 9 Desember 2010, BPHTB atas Tanah Warisan disetorkan ke rekening Bank BNI, dan pada hari itu juga dimohonkan validasi SSB di KPP Pratama Kramat Jati;
- ◆ Setelah beberapa lama, ternyata validasi terhadap SSB tidak diberikan karena terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi belum dihitung dalam SSB sehingga perlu dilakukan Penelitian Lapangan. Setelah dilakukan Penelitian Lapangan, maka pada tanggal 18 Januari 2011 diberikan Surat Tanda Terima Pengembalian Berkas Validasi SSB berdasarkan Laporan Hasil Penelitian Lapangan SSB tanggal 13 Desember 2010;
- ◆ Jumlah kurang bayar yang telah dihitung oleh seksi ekstensifikasi KPP Pratama Kramat Jati (selanjutnya disebut KPP) melalui surat yang ditandatanganinya adalah Rp. 999.200,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), dan Ahli Waris sebagai Wajib Pajak telah mengetahuinya serta bersedia untuk membayar kekurangan tersebut.

Oleh pihak KPP diperintahkan bahwa jumlah kurang bayar tadi agar dibayarkan kepada Pemerintah Daerah (Dispenda), dan mengenai

validasi SSB yang telah diteliti oleh KPP, untuk dimintakan validasinya di Dispenda;

- ◆ Ketika perhitungan kurang bayar dari KPP disampaikan kepada Dispenda, pihak Dispenda menyatakan cara perhitungan KPP adalah salah, sehingga Dispenda memberi cara perhitungan dan hasil yang berbeda. Selain itu, Dispenda tidak mau memvalidasi SSB yang telah diteliti KPP, karena pembayarannya bukan ditujukan ke rekening kas umum daerah melalui Dispenda;

Jumlah kekurangan bayar menurut Dispenda adalah sekitar Rp. 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah). Dalam hal ini terdapat perbedaan cara perhitungan antara Notaris/PPAT serta KPP dengan perhitungan Dispenda.

- ◆ Ketika diklarifikasi kepada pihak KPP Pratama Kramat Jati tentang perbedaan nominal ini, justru disarankan oleh pihak KPP Pratama Kramat Jati untuk mengikuti saja hasil perhitungan di Dispenda, karena sekarang BPHTB tunduk pada Peraturan Daerah;
- ◆ Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, sampai saat ini sertifikat Tanah Warisan tetap terdaftar atas nama Nyonya NS dan belum dapat dimohonkan pendaftaran peralihan haknya, karena ketidakpastian mengenai nominal kekurangan pembayaran BPHTB, terlebih lagi ketidakjelasan pihak mana yang seharusnya memvalidasi SSB atas BPHTB pokok.

### 2.7.3. Analisa Kasus

#### 2.7.3.1. Analisa Umum

Kasus dalam masa transisi pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah dialami oleh Bapak KU Cs di KPP Pratama Jakarta Kramat Jati bermula dari tindakan KPP yang tidak memberikan validasi atas Surat Setoran BPHTB (SSB) yang telah diteliti dan masih belum selesai prosesnya, namun kewenangan pemungutannya telah beralih ke Pemerintah Daerah, serta tidak ada ketentuan

peralihan yang cukup dalam upaya mengantisipasi masalah dalam masa transisi ini.

Yang menjadi Objek BPHTB dalam kasus ini adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris, sehingga timbullah Tanah Warisan.<sup>227</sup>

Sehubungan dengan proses balik nama sertifikat yang akan dilaksanakan atas Tanah Warisan, maka Wajib Pajak telah terlebih dahulu membayar kewajiban pembayaran BPHTB melalui jasa Notaris/PPAT, yang mana proses permohonan validasi SSBnya adalah pada tanggal 9 Desember 2010 di KPP.

Ternyata setelah dilakukan penelitian SSB, diperlukan Penelitian Lapangan karena terpenuhinya salah satu kriteria perlunya dilakukan Penelitian Lapangan terhadap SSB, yaitu terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi belum dihitung dalam SSB.

Jangka waktu penyelesaian SSB yang diperkirakan selesai dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya SSB yaitu pada tanggal 9 Desember 2010 berdasarkan Pasal 5 ayat (1) huruf b Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tidak terlaksana.

Dengan adanya kekurangan bayar BPHTP, maka KPP pada tanggal 18 Januari 2011 mengeluarkan rincian kekurangan pembayaran SSB atas nama Wajib Pajak dan Wajib Pajak telah menerima rincian tersebut dan bersedia untuk membayar kekurangannya.

Mengingat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berlaku sejak 1 Januari 2010, maka sesuai Pasal 180 ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, sejak 1 Januari 2011 pemungutan BPHTB tunduk kepada Peraturan Daerah dan kewenangan memungutnya diserahkan kepada setiap Kabupaten/Kota.

Sehubungan dengan hal diatas, maka KPP memerintahkan Wajib Pajak untuk membayar kekurangan pembayaran BPHTB dari

---

<sup>227</sup> Dengan terjadinya kematian istri dari Wajib Pajak, maka dari peristiwa kematian yang wajar ini, maka timbullah akibat yang diatur oleh hukum, yaitu penetapan pewaris dan ahli waris, sesuai dengan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian" (penulis).

SSB yang telah diteliti tersebut kepada Pemerintah Daerah, serta untuk mendapatkan validasi atas SSB Kurang Bayar tersebut kepada Pemerintah Daerah, yaitu Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda).

Permasalahan pertama timbul dikarenakan SSB yang telah diteliti atas BPHTB pokok tidak diberikan validasinya (diberikan stempel) oleh KPP pada tanggal yang seharusnya tidak terlalu lama dari sejak diterimanya SSB. Akhirnya, ketika berganti tahun pajak 2011, SSB yang telah diteliti menjadi tidak dapat divalidasi (distempel) oleh KPP, karena mereka menyatakan tugas mereka dalam pengelolaan BPHTB yang terkait proses apapun telah putus dan beralih ke Dispenda. Dispenda sendiri tidak mungkin memvalidasi SSB atas BPHTB pokok, karena pembayaran tersebut masuk ke kas negara, dan tidak bisa melihat apakah penyetoran ke kas negara itu benar, sebagaimana KPP yang dapat mengakses Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) untuk meneliti SSB, Dispenda dalam hal ini tidak mempunyai akses untuk meneliti SSB atas BPHTB pokok, terlebih lagi memvalidasinya.<sup>228</sup>

Permasalahan lain yang muncul, Dispenda menerapkan perhitungan BPHTB yang berbeda dengan yang digunakan oleh KPP, sehingga atas jumlah BPHTB kurang bayar yang dikeluarkan oleh KPP, melambung menjadi lebih dari 10× (sepuluh kali) lipat, yaitu semula Rp. 999.200,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus rupiah) menjadi sekitar Rp. 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah). Nominal yang ditetapkan Dispenda tersebut didasarkan pada perbedaan besaran yang digunakan dalam menghitung BPHTB yang terutang. Oleh karena itu, nominalnya menjadi jauh lebih besar dan memberatkan Wajib Pajak yang telah beriktikad baik untuk membayar jumlah kekurangan pembayaran sesuai hitungan semula dari KPP.

Dengan demikian, bagaimana seharusnya ketentuan yang

---

<sup>228</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Solehudin (Seksi Ekstensifikasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kramat Jati), 15 Juni 2012.

mengatur masa peralihan ini? Bagaimanakah status uang yang telah dibayar oleh Wajib Pajak ke rekening Pemerintah Pusat (melalui KPP) namun berganti menjadi kewenangan pemungutannya oleh Pemerintah Daerah, sementara proses validasinya yang belum selesai di Pemerintah Pusat?

Berkaitan dengan permasalahan ini, penulis telah melakukan penelitian terhadap fakta-fakta hukum dan yang terjadi di lapangan pada kasus kewenangan validasi SSB yang terdapat kekurangan pembayaran pada masa peralihan BPHTB. Penelitian ini ditinjau dari: Saat Terutangnya BPHTB; Hak Wajib Pajak untuk Mendapat Validasi atas SSB Yang Masih Terdapat Kekurangan Pembayaran dan Perhitungan Kekurangan Pembayarannya; Mengenai Kekurangan Pembayarannya; Penyusunan Undang-Undang Yang Mengatur Masa Transisi; Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum dalam Masa Transisi; Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum dalam Masa Transisi; Solusi Apabila Direktorat Jenderal Pajak Mengikuti Analisa Penemuan Hukum dan Jika Tidak Mengikuti; serta Perlindungan Hukum bagi Wajib Pajak dalam Masa Transisi dan Peran Notaris/PPAT dalam Menyikapi Masa Transisi.

Peraturan Perundang-undangan yang digunakan untuk meninjau kasus ini antara lain meliputi: Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB; Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan; Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE/23/PJ/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008; dan Peraturan Gubernur provinsi DKI Jakarta Nomor 29 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah.

### **2.7.3.2. Analisa Saat Terutangnya BPHTB**

Pengaturan saat terutangnya BPHTB sesuai dengan jenis pemindahan hak bertujuan agar penerimaan negara berupa BPHTB dapat diamankan sebelum terjadinya perolehan hak akibat pemindahan hak tersebut. Kemudian ditegaskan bahwa BPHTB yang terhutang tersebut harus telah dilunasi pada saat terjadinya perolehan haknya.<sup>229</sup>

Terkait dengan kasus Wajib Pajak pada tulisan ini, jenis pemindahan haknya seketika dapat ditentukan, yaitu melalui Waris. Sebagaimana diketahui, saat terutangnya Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Pengaturan kapan saat terutangnya BPHTB atas Waris diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010. Pengaturan ini sangat erat kaitannya dengan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997). Kedua pasal tersebut menggariskan mengenai dokumen-dokumen yang diajukan pada saat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi penentu saat terutangnya BPHTB Waris itu sendiri. Dengan melihat pada Pasal 111 PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997, maka dokumen-dokumen tersebut adalah:

---

<sup>229</sup> Jakarta (a), *op. cit.*, ps. 8 ayat (1) dan (2).

1. sertipikat hak atas tanah atas nama pewaris;
2. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
3. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
  - a) wasiat dari pewaris, atau
  - b) putusan Pengadilan, atau
  - c) penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau
  - d) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
    - bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris/PPAT;
    - bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan;
4. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
5. bukti identitas ahli waris.

Diantara dokumen-dokumen tersebut memang tidaklah kita temukan dokumen bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu dokumen yang dipersyaratkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena Waris. Hal ini disebabkan, sebelum melakukan pendaftaran peralihan Hak atas Tanah, Wajib Pajak wajib terlebih dahulu membayar BPHTB dan mendapatkan validasi bukti pelunasan pembayarannya. Hal ini sejalan dengan Pasal 91 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Pasal 12 ayat (3) Peraturan

Daerah Nomor 18 Tahun 2010 yang menyebutkan bahwa: “Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Pengaturan tersebut disertai dengan sanksi administratif bagi pelanggaran yang dilakukan Kepala kantor bidang pertanahan sebagaimana disebutkan pada Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dengan demikian, dapat dipahami mengapa dalam kasus ini proses permohonan penelitian SSB untuk mendapatkan validasi dari Kantor Pajak dilakukan oleh Notaris/PPAT pada tanggal 9 Desember 2010, dimana hal itu dilaksanakan sebelum melakukan permohonan pendaftaran peralihan Hak atas Tanah Warisan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Penentuan saat terutangnya pajak adalah sangat penting karena kapan saat terutangnya pajak (BPHTB), menentukan kemana seorang Wajib Pajak harus membayar BPHTB dan berapa besaran BPHTB pada saat terutangnya pajak tersebut.

Dalam kasus ini, saat terutangnya pajak bagi Bapak KU Cs sebagai Ahli Waris adalah pada saat Bapak KU Cs melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pada tahun dimana Bapak KU Cs membayar BPHTB, yaitu pada 9 Desember 2010, beliau belum mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan pada tahun 2010, maka pada waktu itu pajak belum terutang. Dengan demikian, jika dikaitkan dengan Pasal 23A UUD 1945, maka pembayaran BPHTB ke KPP tersebut tidak berdasarkan ketentuan Undang-Undang, sehingga pembayaran tersebut bukan menjadi kewajiban Wajib Pajak dan harus dikembalikan.

Apabila Bapak KU CS hendak mendaftarkan peralihan hak pada saat ini, maka ketentuan mengenai pajak yang terutang tunduk kepada Peraturan Daerah, yaitu dibayarkan melalui Dispenda (pada tahun 2011) atau UPPD (pada tahun 2012) dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan per meter persegi (NJOP PBB/m<sup>2</sup>) adalah

sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) pada tahun terjadinya perolehan hak.

### **2.7.3.3. Analisa Hak Wajib Pajak untuk Mendapat Validasi atas SSB Yang Masih Terdapat Kekurangan Pembayaran**

Kegiatan penelitian (validasi) oleh Kantor Pajak untuk memeriksa SSB atas penyetoran BPHTB merupakan kegiatan yang sangat penting mengingat validasi merupakan syarat mutlak dalam pembuatan sertifikat tanah dan bangunan. Adapun penelitian tersebut dilakukan terhadap SSB yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) dan tidak memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana disyaratkan pada Pasal 2 ayat (1) dan (4) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008. NPTN ini terdapat di kiri atas dari SSB. Apabila SSB tersebut telah memenuhi kedua syarat tersebut, maka ditindaklanjuti dengan:

- a. mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;
- b. mencocokkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada Basis Data PBB;
- c. mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada Basis Data PBB;
- d. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar;
- e. meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor,

termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Terkait dengan kasus ini, terhadap SSB atas BPHTB yang telah disetorkan pada tanggal 9 Desember 2010, setelah dilakukan kelima tindakan tersebut, hasilnya adalah sesuai, namun diperlukan Penelitian Lapangan SSB karena terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi belum dihitung dalam SSB. Penelitian Lapangan SSB yang dilaksanakan oleh Pejabat Fungsional Penilai atau petugas lain yang ditunjuk ini sesuai dengan butir 4 Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE/23/PJ/2008, yaitu kriteria yang dapat ditetapkan KPP Pratama untuk dilakukannya Penelitian Lapangan SSB antara lain:

- a. batasan tertentu dari jumlah BPHTB yang harus dibayar;
- b. terdapat bangunan yang belum masuk dalam Basis Data PBB;
- c. terdapat bangunan dalam Basis Data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSB; atau
- d. kriteria lainnya.

Selanjutnya, atas luas bangunan yang belum dihitung dalam SSB diberikan perhitungan kekurangan pembayarannya oleh pihak KPP dan Wajib Pajak bersedia untuk membayar sekaligus mendapatkan validasinya di Dispenda. Dalam tahap ini dapat disimpulkan bahwa SSB bukti pelunasan yang disetor pada tanggal 9 Desember tersebut telah selesai diteliti. Namun, SSB tersebut tidak distempel sebagaimana ditetapkan pada Pasal 5 ayat (4) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008, yaitu atas SSB bukti pelunasan yang telah diteliti, distempel dengan bentuk stempel sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Bersamaan dengan pemberian perhitungan kekurangan pembayaran SSB oleh KPP, SSB bukti pelunasan yang telah ditandatangani oleh Notaris/PPAT, Bank Penerima, dan Wajib Pajak, dan telah diteliti oleh KPP tersebut dikembalikan ke Wajib Pajak tanpa mendapatkan validasi dari KPP. Terlebih lagi,

pengembalian tersebut dilakukan pada awal Januari 2011, dimana saat itu atas proses apapun yang terkait BPHTB seluruhnya putus dan menjadi pengelolaan Pemerintah Daerah (disebut juga Pemda).

Meskipun terdapat Pemeriksaan Lapangan atas SSB, seharusnya KPP memvalidasi SSB yang telah dimohonkan pada tanggal 9 Desember 2010 tersebut pada tanggal yang tidak terlalu lama sejak tanggal permohonan. Sementara atas kekurangan pembayaran dari SSB tersebut, apabila akan dibayar di tahun saat BPHTB telah menjadi Pajak Daerah, sudah seharusnya dibayar melalui Dispenda. Namun, Pemda tidak mungkin memvalidasi SSB yang telah diteliti oleh KPP, karena Pemda tidak dapat melihat data NTPN, walaupun sebenarnya Pemda dapat diberi akses untuk melihat apakah BPHTB sudah masuk ke kas negara, tetapi pada kenyataannya tidak ada aksesnya.<sup>230</sup>

Melihat permasalahan dan hasil wawancara dengan pihak KPP Pratama Jakarta Kramat Jati, dapat diberikan analisa dari penulis, yaitu bahwa perintah pihak KPP saat itu agar pihak Dispenda yang memvalidasi SSB atas setoran BPHTB masuk ke KPP pada tanggal 9 Desember 2010 sejumlah Rp. 1.839.550,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh rupiah) merupakan murni kekeliruan KPP. Dispenda tidak dapat dilimpahkan kewajiban untuk memvalidasi, hal ini disebabkan Dispenda tidak mempunyai kewenangan untuk mengesahkan pembayaran yang masuk ke rekening Bendahara Umum Pemerintah Pusat (rekening Pemerintah Pusat) yang tentunya berbeda dengan rekening Pemerintah Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (disebut juga rekening Pemda DKI Jakarta).

Proses validasi membutuhkan waktu yang tidak singkat apabila terdapat kekurangan bayar, terlebih lagi bila terdapat keberatan dari

---

<sup>230</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Solehudin (Seksi Ekstensifikasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Kramat Jati), 15 Juni 2012.

Wajib Pajak. Dengan adanya kebijakan yang melakukan *cut off* (pemindahan data) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah berlangsung sejak 1 Januari 2011 dan berlangsung terus, maka masalah ketidakjelasan seperti ini banyak terjadi.

Dengan demikian perlu diatur dalam Ketentuan Peralihan di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang menetapkan bahwa atas yang belum selesai di Pemerintah Pusat harus segera diselesaikan tanpa harus merugikan Wajib Pajak. Sebagai contoh cara penyelesaian, dapat ditetapkan bahwa atas Keberatan harus tetap dilayani oleh Pemerintah Pusat (yaitu Direktorat Jenderal Pajak) dan apabila diputus keberatannya ditolak, maka Wajib Pajak diperintahkan untuk membayar kepada Pemda DKI Jakarta.

#### **2.7.3.4. Analisa Mengenai Perhitungan Kekurangan Pembayarannya**

Dalam kasus ini, terdapat 2 (dua) jenis perhitungan BPHTB yang pemindahan haknya karena Waris.

Pertama-tama, akan diuraikan perhitungan menurut KPP dan Notaris/PPAT.

##### ***Perhitungan Pihak Notaris/PPAT dan KPP***

Menurut Pihak KPP dan Notaris/PPAT, dalam menghitung BPHTB pemindahan hak karena waris, selain menggunakan rumus bagi BPHTB yang terutang karena waris pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000, juga digunakan prinsip terjadinya harta bersama dalam perkawinan, sebagaimana dianut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disebut juga KUH Perdata). Dalam Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur bahwa: *mulai saat perkawinan, sepanjang tidak diadakan perjanjian kawin, maka demi hukum berlakulah persatuan bulat harta kekayaan suami dan istri.* Kemudian, berdasarkan Pasal 128 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur bahwa setelah bubarnya persatuan, maka harta

campur/harta bersama tersebut dibagi menjadi 2 (dua) antara suami dan istri tanpa memperhatikan barang tersebut diperoleh oleh pihak suami atau istri.

Berdasarkan KUH Perdata, maka persatuan (perkawinan) antara Bapak KU dan Nyonya NS yang berakhir karena kematian, demi hukum terjadi pembagian harta bersama menjadi 2 (dua) bagian yang sama besarnya, yaitu sebesar  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian untuk Bapak KU berdasarkan haknya sebagai suami, dan sebesar  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian lagi kepada ahli waris sebagai harta peninggalan Nyonya NS sebagai Pewaris.

Setelah dipahami prinsip persatuan harta kekayaan melalui uraian diatas, maka perhitungan BPHTB waris yang terutang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. dilakukan perhitungan NJOP bumi dengan pengalihan luas tanah dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
2. dilakukan perhitungan NJOP bangunan dengan pengalihan luas bangunan dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
3. dilakukan penjumlahan hasil pengalihan NJOP bumi dengan hasil pengalihan NJOP bangunan, sehingga didapat NJOP PBB;
4. setelah didapat jumlah NJOP PBB, maka kolom Harga transaksi/Nilai pasar diisi dengan jumlah yang sama dengan jumlah NJOP PBB (tergantung mana yang lebih besar antara NJOP PBB dengan nilai pasar);
5. sehubungan dengan terjadinya perolehan hak karena waris dari harta bersama, maka yang dihitung sebagai NPOP adalah harta peninggalan saja, yaitu  $\frac{1}{2}$  bagian dari harta bersama. Sehingga, yang dihitung sebagai NPOP adalah  $\frac{1}{2}$  bagian dari Harga transaksi;
6. setelah didapat jumlah NPOP, jumlah NPOP dikurangkan dengan NPOPTKP yaitu Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sehingga dihasilkan NPOPKP;

7. jumlah NPOPKP tersebut dikalikan dengan tarif BHTB sebesar 5% sehingga dihasilkan BPHTB yang terutang;
8. jumlah BPHTB yang terutang selanjutnya dikenakan potongan 50% (lima puluh persen) yang dikenakan pada BPHTB waris;
9. dengan demikian didapat jumlah BPHTB yang harus dibayar.

Berikut rumus perhitungan yang digunakan Notaris/PPAT dan KPP:

**BPHTB Waris Menurut Perhitungan Notaris/PPAT dan KPP:**

$$= 50\% \times \text{NPOPKP} \times 5\%$$

$$= 50\% \times [(\frac{1}{2} \times \text{NJOP-PBB/NPOP}) - \text{Rp. 300.000.000,00}] \times 5\%$$

Pada SSB tanggal 9 Desember 2010, perhitungan BPHTB Waris yang digunakan oleh Notaris/PPAT dan KPP didasarkan pada prinsip harta campur dalam KUHPerduta.

Dasar pengalihan 50% (lima puluh persen) atas NPOP adalah berdasarkan Pasal 128 KUHPerduta. Dasar penetapan NPOPTKP sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yaitu Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dasar tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen) adalah Pasal 5 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sedangkan sebagai dasar pengalihan 50% dari BPHTB terutang sebagai BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena Waris adalah Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000.

Perhitungan BPHTB oleh Notaris/PPAT dan KPP yang dilakukan berdasarkan prinsip waris dari perkawinan menurut KUHPerduta. Dengan demikian, dalam perhitungan nominal kekurangan bayar BPHTB akan berbeda dengan perhitungan yang dikemukakan oleh Dispenda.

### ***Perhitungan Pihak Dispenda***

Dispenda menyatakan bahwa perhitungan kurang bayar yang diberikan oleh Notaris/PPAT dan KPP adalah salah. Hal ini disebabkan perhitungan BPHTB terutang menurut Dispenda terdapat dua perbedaan besar. *Perbedaan pertama*, Dispenda tidak menggunakan prinsip waris dari perkawinan menurut KUHPerdara. *Perbedaan kedua*, NPOPTKP yang ditetapkan untuk perolehan hak karena Waris adalah berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, yaitu Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Walaupun berbeda, persamaannya adalah Dispenda menggunakan tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen) dan tetap menerapkan pemotongan 50% atas perolehan hak karena Waris, dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000. Dengan demikian perhitungannya adalah:

<p><b>BPHTB Waris Menurut Perhitungan Dispenda:</b></p> <p>= 50% × NPOPKP × 5%</p> <p>= 50% × [(NJOP-PBB/NPOP) – Rp. 350.000.000,00] × 5%</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Oleh karena pembayaran kekurangan BPHTB atas SSB yang telah diteliti ini dilakukan pada saat pemungutan BPHTB oleh daerah, maka Dispenda yang berhak menetapkan cara perhitungan dalam BPHTB. Ternyata, hasil perhitungan Dispenda menghasilkan nominal yang lebih tinggi, sehingga menjadi jumlah yang memberatkan Wajib Pajak yang telah membayar jumlah yang jauh lebih kecil ketika membayar BPHTB di KPP.

Menurut Dispenda, tidak ada penggunaan rumus pengalihan 50% (lima puluh persen) atas NJOP PBB dalam menghitung NPOP. Hal ini disebabkan, dalam sertifikat Hak Milik Tanah Warisan tersebut, hanya tertera 1 (satu) nama, yaitu Nyonya NS, sehingga ketika terjadi Waris, ahli waris harus membayar dengan angka NJOP PBB yang utuh tanpa pengalihan 50% (lima puluh persen) tadi. Dalam

hal ini, menurut pandangan Dispenda, ketika Sertifikat atas nama istri/suami saja, maka ketika salah satu pihak meninggal, perhitungan NPOP untuk peristiwa waris ini adalah NJOP yang dihitung penuh, karena istri/suami yang ditinggalkan membayar BPHTB atas nama istrinya. Lain halnya dalam peristiwa Waris jika di sertifikat terdapat 2 (dua) nama, misal atas nama suami dan istri maka saat salah satu pihak meninggal, maka suami/istri yang ditinggalkan mendapat pengurangan NPOP sebesar  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari NJOP PBB sebagaimana dikemukakan oleh KPP.<sup>231</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Seksi Pelayanan dan Pendataan UPPD Kecamatan Makasar, Penulis menanyakan bagaimana pertanggungjawaban Pemerintah Daerah kala itu atas pembayaran BPHTB pokok yang disetor kepada KPP sebesar Rp. 1.839.550,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh rupiah)? Dikatakan oleh pihak UPPD dari Seksi Pelayanan dan Pendataan bahwa pembayaran tersebut akan tetap diakui adanya masuknya uang dan diperhitungkan sebagai faktor pengurang ketika menghitung kekurangan BPHTB berdasarkan rumus Dispenda. Sehingga jika berdasarkan hasil perhitungan kurang bayar di Dispenda adalah Rp. 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) maka kekurangan bayarnya adalah Rp. 11.000.000,00 - Rp. 1.839.550,00 = Rp. 9.160.450,00 (sembilan juta seratus enam puluh ribu empat ratus lima puluh rupiah).

Apabila terhadap BPHTB yang telah dibayarkan tersebut dipaparkan demikian penyelesaiannya, tentu hal ini salah karena uang sebesar Rp. 1.839.550,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh rupiah) tersebut bukan masuk ke rekening Pemda DKI Jakarta, melainkan masuk ke rekening Pemerintah Pusat. Uang tersebut tidak masuk dalam catatan Pemda

---

<sup>231</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sumarno (Seksi Pendataan dan Pelayanan Unit Pelayanan Pajak Daerah Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur), 20 Juni 2012.

DKI Jakarta, selain itu pembukuan Pemda DKI Jakarta berbeda dengan pembukuan Pemerintah Pusat. Perhitungan pembayarannya tidak bisa begitu saja dipindahkan, karena apabila Pemda DKI Jakarta menganggap jumlah tersebut sebagai pengurang, maka sama halnya dengan mengakui jumlah tersebut sebagai penerimaan Pemda DKI Jakarta. Hal ini beresiko dapat dituduh sebagai tindakan korupsi dan dapat dipenjara karena mengakui atau mengambil (walaupun tidak secara fisik) uang yang bukan bagiannya.

### ***Upaya Penyelesaian***

Dalam hubungan antara jumlah kekurangan BPHTB menurut Dispenda sebesar Rp. 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) dan yang telah dibayar ke KPP sebesar Rp. 1.839.550,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus lima puluh rupiah), maka untuk penyelesaian yang adil, maka perhitungan kurang bayarnya Wajib Pajak harus tetap mengikuti perhitungan Dispenda.

Penyelesaian kurang bayar tersebut didasarkan pada teori saat terutangnya pajak sebagaimana telah dibahas sebelumnya pada sub-sub-bab 2.3.7.5. Analisa Saat Terutangnya BPHTB. Dalam hal ini, karena saat Wajib Pajak akan membayar kekurangan pembayarannya adalah pada saat BPHTB telah beralih menjadi Pajak Daerah, maka pembayarannya dilakukan sesuai pengaturan dalam Peraturan Daerah yaitu Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, yaitu kepada Dispenda atau UPPD.

Mengenai jumlah yang telah dibayar, maka berdasarkan saat terutangnya pajak, BPHTB yang telah dibayarkan tersebut merupakan BPHTB yang dibayar sebelum terutangnya pajak. Dengan demikian, harus diberikan jalan keluar agar BPHTB tersebut ditarik kembali dari KPP, karena penyeteroran BPHTB tersebut adalah pajak yang seharusnya tidak dibayar. Dengan jalan keluar tersebut Wajib Pajak tidak mengalami kerugian yang berkepanjangan karena telah membayar BPHTB yang sebenarnya tidak terutang.

### **2.7.3.5. Analisa Mengenai Penyusunan Undang-Undang yang Mengatur Masa Transisi**

Permasalahan hukum yang terjadi dalam kasus ini bermula sejak adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengganti status BPHTB menjadi Pajak Daerah. Dalam pasal 180 ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dikatakan bahwa peraturan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tetap berlaku paling lama 1 (tahun) sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dengan demikian sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai dengan satu tahun sesudahnya, yaitu paling lambat 31 Desember 2010, Undang-Undang BPHTB yang lama tetap berlaku. Masa tersebutlah yang dimaknai sebagai masa peralihan.

Apa yang diganti oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 meliputi seluruh aspek Undang-Undang BPHTB yang lama, karena dengan diamanatkannya BPHTB sebagai Pajak Daerah berdasarkan karakteristik BPHTB sebagai pajak lokal, maka terjadi perubahan mengenai siapa yang berwenang mengelola BPHTB. Dengan dialihkannya wewenang dari suatu instansi kepada instansi lainnya, maka harus diatur secara jelas bagaimana penyelesaian hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hal proses pelaksanaannya hak dan kewajibannya belum selesai dari instansi sebelumnya. Bukanlah tanggal mulai berlakunya pengalihan pemungutan ini yang penting, namun kepada siapa dan bagaimana mekanisme penyelesaian hak dan kewajiban yang tertunda dan telah berganti kebijakan tersebut.

Dengan rumitnya hak dan kewajiban perpajakan antara negara dan Wajib Pajak, maka peralihan BPHTB menjadi hak dan kewajiban perpajakan antara daerah dan Wajib Pajak, harus dipersiapkan pengalihannya antara pihak-pihak yang terkait, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 182 huruf (b) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, sehingga melibatkan terutama ketiga instansi

yaitu Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan; Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementerian Keuangan; dan Direktorat Jenderal Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri guna membentuk Peraturan Pelaksana bagi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Dalam masa peralihan BPHTB menjadi Pajak Daerah, bukan hanya Peraturan Pelaksana yang dibutuhkan untuk melaksanakan perubahan kewenangan tersebut, namun juga Ketentuan Peralihan yang mengantisipasi dan menyelesaikan hak dan kewajiban Wajib Pajak seperti halnya tindakan hukum seperti penelitian SSB oleh KPP dalam kasus ini. Pengaturan masa peralihan dalam Ketentuan Peralihan ini sebaiknya diatur dalam Peraturan Daerah masing-masing Kabupaten/Kota sebagai payung hukum pemberlakuan BPHTB menjadi Pajak Daerah.

Ketentuan Peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu di Pasal 179 dan dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 di Pasal 15, hanya mengatur mengenai batas waktu penagihan pajak atas BPHTB yang terutang berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Isi ketentuan Peralihan ini tidak mengakomodir aturan khusus untuk mengantisipasi kesulitan yang banyak terjadi dari pemberlakuan BPHTB sebagai Pajak Daerah. Dari berbagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat atas pemungutan pajak selama rezim Undang-Undang BPHTB yang lama, sejak 1 Januari 2011, maka atas tindak lanjut dari tindakan hukum yang telah dilakukan oleh KPP atas setoran BPHTB, baik dari segi penelitian, penetapan, keberatan atau banding, siapakah yang berwenang? Karena semenjak itu Pemerintah Pusat sudah lepas dan Undang-Undang BPHTB sudah tidak berlaku, sehingga Pemerintah Pusat tidak punya payung untuk memproses apapun. Belum lagi bagaimana status pembayaran yang telah dilakukan dalam masa peralihan namun masih terdapat

kekurangan pembayaran, kepada siapakah diajukannya kekurangan bayar dan keberatan dan/atau banding atas penetapannya terkait dengan berakhirnya kewenangan Pemerintah Pusat?

Pihak Direktorat Jenderal Pajak menjelaskan bahwa dalam jangka pendek, tindak lanjut atas tindakan hukum pada rezim sebelum 1 Januari 2011 akan dilayani oleh Pemerintah Daerah yaitu dengan meneruskan permohonan *restitusi* (pengembalian pembayaran) atau laporan dari Wajib Pajak ke Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (disebut juga DJPK), untuk selanjutnya DJPK berkoordinasi dengan Pemda untuk menindaklanjuti permohonan atau laporan tersebut.<sup>232</sup> Langkah selanjutnya, Direktorat Jenderal Pajak berencana untuk mengeluarkan peraturan dalam bentuk tertentu (Peraturan Pemerintah atau Peraturan Bersama antara Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri) tentang Penyelesaian Pembayaran BPHTB dalam Masa Transisi, guna memberi jalan keluar bagi pegawai di KPP yang tidak mempunyai payung hukum yang tentunya juga tidak punya dasar bertindak dalam menerima permohonan dan juga Direktorat Jenderal Keuangan tidak punya payung hukum dalam melakukan restitusi tersebut.

Dalam keadaan seperti ini, peraturan di Pemerintah Daerah pun tidak mengatur jelas mengenai ketentuan peralihannya. Fakta bahwa Ketentuan Peralihan dalam Peraturan Daerah sebagai payung hukum peraturan BPHTB sebagai Pajak Daerah adalah dalam keadaan tidak cukup mengakomodir perubahan kebijakan ini, maka harus ditemukan jalan keluar bagi keadaan ini.

Seperti yang dijelaskan oleh Sekretaris dari Subdit PBB dan BPHTB Direktorat Jenderal Pajak diatas, jalan keluar yang paling memungkinkan adalah dengan dibuat peraturan khusus dalam bentuk

---

<sup>232</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Tina (Sekretaris Subdit Peraturan PBB dan BPHTB Direktorat Jenderal Pajak), 26 Juni 2012.

yang kemudian akan ditentukan, guna mengatur penyelesaian terhadap peristiwa hukum yang telah terjadi di rezim BPHTB sebagai Pajak Pusat. Selain menunggu diterbitkannya peraturan tersebut, Wajib Pajak tetap membutuhkan alternatif solusi yang lebih konkrit dari sisi Undang-Undang guna menjamin kepastian hukum terhadap status BPHTB yang telah dibayarnya.

Dari sisi Undang-Undang, kiranya Ketentuan Peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 perlu diatur kembali. Ketentuan Peralihan harus dibuat lebih detail dengan memuat ketentuan yaitu mengenai penyelesaian pajak-pajak, tergantung saat terutangnya pajak, jika saat terutang pajak jatuh saat kewenangan di Pemda DKI Jakarta, maka semua urusan diselesaikan oleh Pemda DKI Jakarta, sementara urusan yang belum diselesaikan di Pemerintah Pusat, harus segera diselesaikan tanpa harus merugikan Wajib Pajak.

Dengan diaturnya Ketentuan Peralihan yang lebih detail di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, maka dapat ditindaklanjuti oleh Peraturan-Peraturan Daerah dibawahnya, sehingga selanjutnya Peraturan Daerah pun tidak hanya mengatur mengenai jangka waktu penagihan pajak seperti halnya yang terjadi sekarang.

#### **2.7.3.6. Analisa Mengenai Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum dalam Masa Transisi**

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa peraturan perundang-undangan itu tidak jelas dan tidak pula lengkap. Oleh karena itu harus diketemukan hukumnya dengan menjelaskan, menafsirkan atau melengkapi peraturan perundang-undangannya. Terkait kasus ini, perlu digunakan metode penemuan hukum. Metode penemuan hukum yang digunakan disini adalah metode penafsiran (interpretasi). Penafsiran atau interpretasi hukum ialah mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum

dalam Undang-Undang sesuai dengan cara yang dikehendaki serta yang dimaksud oleh pembuat Undang-Undang.

Diantara beberapa cara interpretasi, berdasarkan sistem pemungutan pajak yang *riil* yaitu pengenaan pajak didasarkan pada keadaan dari obyek pajak yang sesungguhnya, maka cara penafsiran analog tidak dapat diterapkan dalam hukum pajak, juga dalam kasus ini.

Dalam kasus ini, cara penafsiran yang digunakan adalah Penafsiran Sistematis atau Logis. Maksud penafsiran ini yaitu menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum. Tidak hanya suatu peraturan dalam satu himpunan peraturan dapat membenarkan penafsiran tertentu dari peraturan itu, juga pada beberapa peraturan dapat mempunyai dasar tujuan atau asas yang sama. Hubungan antara keseluruhan peraturan tidak semata-mata ditentukan oleh tempat peraturan itu terhadap satu sama lain, tetapi oleh tujuan bersama atau asas-asas yang bersamaan yang mendasarkan pada peraturan-peraturan itu. Sebagai contoh dalam kasus ini, beberapa ketentuan yang dimuat dalam Peraturan Perundang-undangan dalam penarikan pajak mengambil dari asas Hukum Pidana, yaitu Asas legalitas, Asas tidak berlaku surut, dan Asas larangan penggunaan analogi. Ketiga asas ini diterapkan dalam ketentuan formal dan material Hukum Pajak. Dengan demikian, penafsiran dalam Hukum Pajak dapat mengambil asas-asas yang berlaku dalam Hukum Pidana.

Dengan menganalisa karakteristik pajak yang erat hubungan pengaturannya dengan asas-asas Hukum Pidana, maka terhadap kekosongan hukum dalam Ketentuan Peralihan di Hukum Pajak, dapat diterapkan prinsip-prinsip yang memberi keadaan yang lebih menguntungkan dalam pemungutan pajak.

Agar berpihak pada keadaan yang lebih menguntungkan bagi Wajib

Pajak, maka ditafsirkan penerapan suatu ketentuan dalam hal terdapatnya perundang-undangan yang baru setelah dilakukannya perbuatan itu. Dalam Hukum Pidana, asas ini diatur dalam Pasal 1 ayat (2) KUHP, yang berbunyi: *“jikalau undang-undang diubah, setelah perbuatan itu dilakukan, maka kepada tersangka dikenakan ketentuan yang menguntungkan baginya.”*

Ketiadaan Ketentuan Peralihan yang mengatur mengenai kewenangan penyelesaian atas peristiwa hukum yang dikelola oleh Pemerintah Pusat pada masa transisi, menyebabkan kewenangan penyelesaian tersebut tidak jelas menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah. Dengan adanya kekosongan hukum pada masa peralihan ini, maka dapat diatasi dengan pemberlakuan prinsip hukum yang mengatur peralihan. Prinsip hukum ini menyatakan bahwa fakta hukum dan peristiwa hukum yang telah ada di rezim sebelumnya, maka tetap terbawa ketika pemindahan, sehingga terhadap kewajiban membayar pajak yang harus dibayar melalui DJP dan diselesaikan oleh DJP. Dengan adanya Undang-Undang baru, terhadap fakta hukum dan peristiwa hukum yang telah ada tidak boleh diubah, melainkan hanya diteruskan.<sup>233</sup>

Selain itu, digunakan prinsip bahwa dengan adanya perubahan perundang-undangan setelah saat tindakan itu dilakukan, maka pada yang bersangkutan yang diberlakukan adalah yang lebih menguntungkan baginya, sebagaimana disebutkan diatas.

#### **2.7.3.7. Analisa Mengenai Solusi Apabila Direktorat Jenderal Pajak Mengikuti Analisa Penemuan Hukum dan Jika Tidak Mengikuti**

Terkait dengan hasil analisa penemuan hukum dalam mengatasi kekosongan hukum mengenai status penyetoran BPHTB

---

<sup>233</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dr. Lintong Oloan Siahaan S.H., M.H. (Dosen pengajar Mata Kuliah Penemuan Hukum pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia), 28 Juni 2012.

pada masa peralihan, maka sikap Direktorat Jenderal Pajak (selanjutnya disebut DJP) tentu berupa pemberian solusi yang diharapkan oleh masyarakat. Pemberian solusi ini sebenarnya telah tercermin dari adanya rencana DJP untuk memprakarsai peraturan yang mungkin dalam bentuk Peraturan Pemerintah atau menerbitkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri guna mengatur Penyelesaian bagi Wajib Pajak dalam Masa Transisi ini. Pengaturan tersebut harus berpegang pada kedua prinsip dalam penafsiran diatas, yaitu prinsip dimana fakta dan peristiwa hukum sebelum adanya perubahan perundang-undangan maka tetap diteruskan ketika berlaku Undang-Undang yang baru. Selain itu prinsip bahwa bagi Wajib Pajak yang melakukan pembayaran pajak dan setelah saat pembayaran terdapat perubahan peraturan, maka yang berlaku bagi Wajib Pajak tersebut adalah yang lebih menguntungkan baginya.

Penerapan prinsip tersebut yaitu seperti: *“bagi Wajib Pajak yang telah menyeter BPHTB ke kas negara yang dilakukan pada masa BPHTB dikelola oleh DJP, maka atas penyelesaiannya dilakukan oleh DJP juga”* atau *“bagi Wajib Pajak yang telah menyeter BPHTB ke kas negara sebelum tanggal 1 Januari 2011, DJP akan membantu dalam mengurus pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB dengan cara yang sederhana.”*

Atas kekurangan pembayaran yang ditetapkan KPP dan jumlahnya tidak dianggap adil bagi Wajib Pajak, maka sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada DJP dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB). Lalu, apabila keberatannya ditolak dapat mengajukan banding ke Pengadilan Pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.

### **2.7.3.8. Analisa Mengenai Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Dalam Masa Transisi dan Peran Notaris/PPAT dalam Menyikapi Masa Transisi**

Perlindungan hukum bagi Wajib Pajak dilakukan dengan memegang kedua prinsip dalam Penafsiran Sistematis, sebagaimana diuraikan pada sub-sub-bab 2.7.3.6. Analisa Mengenai Penemuan Hukum dalam Mengatasi Kekosongan Hukum dalam Masa Transisi. Dalam kaitannya dengan kasus ini, maka karena Wajib Pajak telah menyetorkan BPHTB ke Pemerintah Pusat pada tanggal 9 Desember 2010, maka dengan adanya peralihan pemungutan BPHTB ke Pemerintah Daerah, tetap terhadap penyelesaian pembayarannya (termasuk pembayaran kekurangan dan validasinya) dilakukan oleh Pemerintah Pusat (yaitu DJP), dan diberlakukan ketentuan yang lebih menguntungkan bagi Wajib Pajak.

Terdapat 2 (dua) pilihan bagi Wajib Pajak dalam menyelesaikan proses pembayaran BPHTB yang masih terdapat kekurangan bayar tersebut. Kemungkinan *pertama*, apabila terhadap perhitungan kurang bayar yang diberikan oleh Pemerintah Pusat ternyata Wajib Pajak mengajukan keberatan kepada DJP dan sampai saat ini prosesnya belum selesai, maka Pemerintah Pusat sebaiknya diputuskan lebih dahulu. Kemudian, jika memang ditolak oleh DJP, maka kemudian uang BPHTB sebagai pembayaran yang tidak wajib tersebut dikembalikan. Kemungkinan *kedua*, untuk mengurusnya kembali dari awal, harus disesuaikan dengan saat terutangnya pajak yaitu pada saat Wajib Pajak mendaftarkan peralihan haknya ke BPN.

Mengenai Peran Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak karena waris, maka berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Notaris/PPAT harus mengingatkan Wajib Pajak dalam membayar BPHTB sebelum terjadinya perolehan hak, dimana dalam hal Waris, sebelum didaftarkannya peralihan hak di Kantor Pertanahan Negara. Dalam hal terjadi peralihan, maka Notaris/PPAT harus mengantisipasi hal-

hal seperti ini, dengan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Daerah agar Peraturan Daerah dapat berjalan lancar.

Notaris/PPAT dalam jabatannya dapat memberikan penyuluhan hukum kepada kliennya, sebagaimana tertera pada Pasal 15 ayat (2) huruf e. Disini Notaris/PPAT dapat memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Pembayaran BPHTB merupakan syarat mutlak dalam proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dalam hubungannya dengan masyarakat, Notaris/PPATlah sarana yang dapat memberikan bantuannya dalam mendampingi kliennya menghitung BPHTB. Oleh sebab itu, penting bagi Notaris/PPAT untuk mengaktualisasi pengetahuannya peraturan-peraturan yang terbit seputar kebijakan perhitungan BPHTB, agar dapat memperlancar negara dalam memungut kewajiban BPHTB dari tiap Wajib Pajak.

## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1. Simpulan**

3.1.1. Ketentuan Peralihan dalam suatu peraturan pajak harus diatur secara detail, tidak seperti Undang-Undang lainnya, karena dalam pajak diatur mengenai perhitungan-perhitungan dan selain itu sifat pajak memberi beban yang konkret kepada masyarakat. Dengan demikian, pengaturan Ketentuan Peralihan harus dimuat secara detail dan dengan cara yang dapat diaplikasikan sesederhana mungkin bagi Wajib Pajak. Prinsip yang harus dipegang teguh adalah prinsip dimana fakta dan peristiwa hukum sebelum adanya perubahan perundang-undangan maka tetap diteruskan ketika berlaku Undang-Undang yang baru. Selain itu prinsip bahwa bagi Wajib Pajak yang melakukan pembayaran pajak dan setelah saat pembayaran terdapat perubahan peraturan, maka yang berlaku bagi Wajib Pajak tersebut adalah yang lebih menguntungkan baginya.

Dalam masa transisi pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah, maka lebih tepat bila Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diamandemen pada Ketentuan Peralihannya dengan mengatur lebih detail, sehingga aturan-aturan pokok dalam Ketentuan Peralihan telah terdapat disitu dan dapat ditindaklanjuti dengan Peraturan-Peraturan Daerah dibawahnya.

3.1.2. Perlindungan hukum yang dapat diberikan yaitu melalui Direktorat Jenderal Pajak yang mengamandemen Ketentuan Peralihan mengenai penyelesaian proses pembayaran yang belum selesai sebelum tanggal 1 Januari 2011. Dengan lengkapnya Ketentuan Peralihan ini, maka terdapat prosedur yang jelas bagi proses penyelesaian atas BPHTB yang telah dibayar dan tidak dapat divalidasi tersebut. Disini diatur bahwa uang harus bisa kembali, yaitu dengan mengatur agar uang bisa dikembalikan dalam waktu secepat-cepatnya dan dengan cara yang sederhana.

Terkait dengan hal ini, peran Notaris/PPAT dalam masa peralihan cukuplah penting, karena Notaris/PPAT dapat memberi penyuluhan hukum mengenai informasi terakhir mengenai perkembangan dilapangan mengenai bagaimana penyelesaian pembayaran Wajib Pajak sebelum 1 Januari 2011 dan kepada pihak mana dan bagaimana prosedur untuk membayar BPHTB yang sesuai dengan saat terutangnya pajak, sehingga Wajib Pajak dapat membayar pajak dengan tepat sesuai dengan tarif BPHTB, NJOP PBB dan keakurasian data yang berlaku pada saat perolehan hak atas tanah dan bangunan di daerah tersebut.

### 3.2. Saran

3.2.1. Dengan banyaknya kasus yang muncul bersamaan dengan beralihnya BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka Pemerintah Pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dapat mengeluarkan peraturan dalam bentuk tertentu (Peraturan Pemerintah atau Peraturan Bersama antara Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri) tentang Penyelesaian Pembayaran BPHTB dalam Masa Transisi. Dengan demikian terdapat jalan keluar bagi pegawai di KPP agar mempunyai dasar bertindak dalam menerima permohonan, dan juga memberi payung hukum bagi Direktorat Jenderal Keuangan dalam melakukan restitusi atas pembayaran BPHTB pada masa transisi.

3.2.2. Sebagai rencana jangka panjang, Ketentuan Peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 harus diamandemen isinya, karena dapat menjadi dasar dilaksanakannya ketentuan dalam masa peralihan bagi peraturan-peraturan dibawahnya.

Contoh perubahan Ketentuan Peralihan yaitu:

“Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah dibayarkan sampai dengan tanggal 31 Desember 2010 akan diselesaikan oleh Pemerintah Pusat berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Undang-Undang

Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibayarkan setelah tanggal 1 Januari 2011 akan diselesaikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh Kabupaten/Kota masing-masing.”

3.2.3. Baik di Kantor Pelayanan Pajak maupun di Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) harus diberikan pelayanan konseling mengenai adanya ketentuan ini, dan di masing-masing kantor tersebut harus disediakan brosur yang isinya petunjuk bagi Wajib Pajak untuk mendapatkan penyelesaian bagi pembayaran yang telah dilakukan sebelum BPHTB menjadi Pajak Daerah.

3.2.4. Sehubungan dengan pengaktualisasian pengetahuan Notaris/PPAT, pihak Dispenda (atau UPPD) dapat mengadakan sarasehan dengan para Notaris/PPAT dari tiap Kecamatan, guna mengaktualisasi peraturan dan mendiskusikan permasalahan yang ada sehubungan dengan masalah dalam peralihan BPHTB, agar dapat ditemukan solusi yang nyata mengenai permasalahan yang ada sekarang dan di kemudian hari. Dengan demikian, antar Notaris/PPAT terdapat kesamaan pemahaman dalam cara perhitungan BPHTB yang sesuai peraturan perundang-undangan.

3.2.5. Agar pencapaian pengelolaan BPHTB sesuai dengan apa yang direncanakan maka perlu ada upaya menyamakan persepsi dari seluruh elemen yang memberikan pelayanan BPHTB, yakni Ikatan Notaris Indonesia (INI), Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah (DPPKAD), Badan Pertanahan Nasional (BPN), Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dan Asosiasi Bank Pembangunan Daerah (Asbanda). Koordinasi antar instansi dapat

dilakukan dengan cara konsisten mengadakan Rapat Koordinasi. Koordinasi ini sangat diperlukan dalam transaksi guna penentuan besaran NJOP PBB, termasuk pula keakurasian data.

- 3.2.6. Dalam hal teknologi informasi, Pemerintah Daerah perlu membangun *data base* pengelolaan BPHTB, yang menghubungkan pusat data di Pemerintah Kota dengan data setiap Kecamatan dan BPN secara *online*, serta memberikan layanan pendaftaran pajak via internet. Dengan demikian akan terdapat sistem pemungutan BPHTB yang cepat, sehingga terdapat kemudahan dan kepastian khususnya bagi Wajib Pajak dan seluruh instansi yang terkait pada umumnya.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Ali, Chidir. *Hukum Pajak Elementer*. Cet. 1. Bandung: PT. Eresco, 1993.
- Asikin, Agustini. *Et al. Pajak, Citra dan Bebannya*. Cet. 2. Jakarta: PT. Bina Rena Pariwara, 1989.
- Bohari, H. *Pengantar Hukum Pajak*. Ed. revisi, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Diana, Anastasia dan Lilis Setiawati. *Perpajakan Indonesia*. Ed. 1. Yogyakarta: Andi, 2004.
- Hanafi, Nono. *Et al. Petunjuk Praktis Perpajakan*. Jakarta: Kharisma Bintang Kreativitas Prima, 2003.
- Ilyas, Wiryawan B. dan Richard Burton. *Hukum Pajak*. Ed. 1. Jakarta: Salemba Empat, 2001.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penelusuran Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marsyahrul, Tony. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Ed. 2. Cet. 3. Yogyakarta: Liberty, 2004.
- Munawir, S. *Perpajakan*. Ed. 4. Cet. 1. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992.
- Nurmantu, Safri. *Pengantar Perpajakan*. Ed. III. Jakarta: Granit, 2005.
- Nurmantu, Safri dan Azhari A. Samudra, *Dasar-Dasar Perpajakan*. Cet. 1. Jakarta: Universitas Terbuka, 2003.
- Rahayu, Siti Kurnia. *Perpajakan Indonesia Konsep & Aspek Formal*. Cet. 1. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

- Resmi, Siti. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Ed. 6. Buku 2. Jakarta: Salemba Empat, 2012.
- Rusjdi, Muhammad. *PBB, BPHTB, & Bea Materai*. Jakarta: PT Indeks, 2005.
- Siahaan, Marihot Pahala (a). *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*. Cet. 1. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.
- \_\_\_\_\_ (b). *Hukum Pajak Material*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- \_\_\_\_\_ (c). *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Setiawan, Agus dan Basri Musri. *Perpajakan Umum*. Ed. 1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Soejito, Irawan. *Teknik Membuat Undang-Undang*. Cet. 5. Jakarta: Pradnya Paramita, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 1986.
- Soemitro, Rochmat (a). *Pengantar Singkat Hukum Pajak*. Cet. 2. Bandung: PT Eresco, 1992.
- \_\_\_\_\_ (b). *Asas-Asas Hukum Perpajakan*. Cet. 1. Bandung, Bina Cipta, 1991.
- Soemitro, H. Rochmat dan Dewi Kania Sugiharti. *Asas dan Dasar Perpajakan 1*. Ed. 2. Cet. 2. Bandung: PT Refika Aditama, 2010.
- Sumyar. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, Ed.1. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2004.
- Supramono dan Theresia Woro Damayanti. *Perpajakan Indonesia – Mekanisme dan Penghitungan*. Ed. 1. Yogyakarta: ANDI, 2005.
- Waluyo. *Perpajakan Indonesia*. Ed. 1. Jakarta: Salemba Empat, 2002.
- Wirjosoegito, Soenobo. *Proses dan Perencanaan Peraturan Perundangan*. Cet. 1, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.

## TESIS

Elissa. “Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Terkait dengan Terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.” Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta, 2011.

## JURNAL

Yusna Zaidah, “Penemuan Hukum Dalam Rangka Mengatasi Kekosongan Hukum Ekonomi Syariah di Lingkungan Peradilan Agama” dalam *Jurnal Ilmu Hukum No. 1, Volume 8, Juni 2008*.

## UNDANG-UNDANG

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

\_\_\_\_\_. *Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor III/MPR/2000 Tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan*.

\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Weetboek van Strafrecht)*. Diterjemahkan oleh Andi Hamzah. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*. UU No. 12 Tahun 2011, LN No. 82, TLN No. 5234.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. UU No. 28 Tahun 2009, LN No. 130, TLN No. 5049.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Pemerintah Daerah*. UU No. 32 Tahun 2004, LN No. 125, TLN No. 4437.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. UU No. 33 Tahun 2004, LN No. 126, TLN No. 4438.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. UU No. 28 Tahun 2007, LN No. 85, TLN No. 4740.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. UU No. 12 Tahun 1985, LN No. 68, TLN No. 3312.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan*. UU No. 38 Tahun 2007, LN No. 133, TLN No. 4893.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. UU No. 34 Tahun 2000, LN No. 246, TLN No. 4048.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. UU No. 21 Tahun 1997, LN No. 44, TLN No. 3688.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130, TLN No. 3988.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan*. UU No. 12 Tahun 1985, LN No. 68, TLN No. 3312.

#### **PERATURAN PEMERINTAH**

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak*. PP No. 91 Tahun 2010, LN No. 153, TLN No. 5179.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat*. PP No. 111 Tahun 2000, LN No. 213, TLN No. 4030.

#### **PERATURAN MENTERI**

Departemen Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Terhadap Pelanggaran Ketentuan di Bidang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Permen Agraria No. 11/PMK.07/2010.

Departemen Dalam Negeri. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 57 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penataan Organisasi Perangkat Daerah*. Permendagri No. 56 Tahun 2010.

Departemen Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang tidak dikenakan BPHTB*. Permenkeu Nomor 147/PMK.07/2010.

Departemen Keuangan dan Departemen Dalam Negeri. *Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah*. Permenkeu Nomor 186/PMK.07/2010 dan Permendagri Nomor 53 Tahun 2010.

Departemen Keuangan. *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Peraturan Dirjen No. PER-16/PJ/2008.

Departemen Keuangan. *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Tentang Penentuan Subjek Pajak Dalam Negeri dan Subjek Pajak Luar Negeri*. Peraturan Dirjen No. PER-43/PJ/2011.

#### **KEPUTUSAN MENTERI**

Departemen Keuangan. *Keputusan Menteri Keuangan Tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran BPHTB*, Kepmen Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000.

#### **SURAT EDARAN**

Departemen Keuangan. *Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/PJ/2008 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. SE No. SE/23/PJ/2008.

Departemen Keuangan. *Surat Edaran Menteri Keuangan Tentang Desakan Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*. SE No. S-632/MK.07/2010.

## PERATURAN DAERAH

Jakarta. *Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Perda DKI Jakarta No. 18 tahun 2010, Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 18.

## PERATURAN GUBERNUR

Jakarta. *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Peraturan Gubernur No. 112 Tahun 2011, Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 115

Jakarta. *Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah*, Peraturan Gubernur No. 29 Tahun 2011, Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 33.

## INTERNET

Anonim. “Notula Kegiatan Implementasi Perangkat Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.” <http://luk.staff.ugm.ac.id/atur/NotulaSulbar.pdf>. Diunduh 19 Juni 2012.

Darwin. “Pendaerahan PBB.” <http://www.bppk.depkeu.go.id/webpajak/index.php/wawasan-ilmiah/artikel/ok-pbb/1082-pendaerahan-pbb>. 19 Mei 2012.

Hariningsih, Sri. “Ketentuan Peralihan Dalam Peraturan Perundang-undangan.” <http://www.djpp.depukumham.go.id/htn-dan-puu/69-ketentuan-peralihan-dalam-peraturan-perundang-undangan.html>. 29 Desember 2009.

Iskandar, Ridwan. “Penagihan Pajak.” <http://ridwaniskandar.files.wordpress.com/2009/05/216-penagihan-pajak.pdf>. Diunduh 4 Mei 2012.

Jusuf, Philip. “Indische Comptabiliteitswet (ICW), Staatsblad Tahun 1925 Nomor 448 (DICABUT).” <http://www.philipjusuf.com/2012/03/indische-comptabiliteitswet-icw-staatsblad-tahun-1925-nomor-448/>. 9 Maret 2012.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan

Keuangan. “Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah.” [http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=Tinjauan%20Pelaksanaan%20Pengalihan%20Bea%20Perolehan%20Hak%20atas%20Tanah%20dan%20Bangunan%20\(BPHTB\)%20Menjadi%20Pajak%20Daerah&source=web&cd=1&ved=0CCMQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.djpk.depkeu.go.id%2Fdocument.php%2Fdocument%2Farticle%2F743%2F1011%2F&ei=Zt5vT8qKDuyhmQXWj7G2Bg&usg=AFQjCNEmkArhurpNfPK2yS5dFvlyfOm28Q](http://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=Tinjauan%20Pelaksanaan%20Pengalihan%20Bea%20Perolehan%20Hak%20atas%20Tanah%20dan%20Bangunan%20(BPHTB)%20Menjadi%20Pajak%20Daerah&source=web&cd=1&ved=0CCMQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.djpk.depkeu.go.id%2Fdocument.php%2Fdocument%2Farticle%2F743%2F1011%2F&ei=Zt5vT8qKDuyhmQXWj7G2Bg&usg=AFQjCNEmkArhurpNfPK2yS5dFvlyfOm28Q). 31 Januari 2012.

M. Mochtar, Akil. “Kewenangan Pusat dan Daerah dalam Pembangunan Daerah di Era Otonomi.” <http://www.akilmochtar.com/wp-content/uploads/2011/06/Keynote-Speaker-Aspek-Hukum-dalam-Mempercepat-Pembangunan-Da.pdf>. Diunduh 26 Maret 2012.

Oyong, Bambang S. “Kekosongan Hukum.” <http://bambangoyong.blogspot.com/2011/03/kekosongan-hukum.html>. 5 Maret 2011.

Saleng, Abrar. “Menyoal Aturan Peralihan RUU Minerba.” [http://www.majalahtambang.com/detail\\_berita.php?category=6&newsnr=472](http://www.majalahtambang.com/detail_berita.php?category=6&newsnr=472). 26 Agustus 2008.

Sena, Angga. “BPHTB.” <http://pelayanan-pajak.blogspot.com/2009/04/bphtb.html>. Diunduh 14 Mei 2012.

Silitonga, Harles. “252 Daerah Klaim Miliki Perda BPHTB.” [http://waspada.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=170018:252-daerah-klaim-miliki-perda-bphtb&catid=17:nasional&Itemid=30](http://waspada.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=170018:252-daerah-klaim-miliki-perda-bphtb&catid=17:nasional&Itemid=30). 27 Januari 2011.

Wahyudi, Eddi. “Mulai 1 Januari 2011 BPHTB Telah Resmi Menjadi Pajak Daerah.” <http://eddiwahyudi.com/2010/12/31/mulai-1-januari-2011-bphtb-telah-resmi-menjadi-pajak-daerah/>. 31 Desember 2010.

Wildensyah, Iden. “Nalar Induktif dan Nalar Deduktif.” <http://filsafat.kompasiana.com/2010/08/22/nalar-induktif-dan-nalar-deduktif/>. 22 Agustus 2010.

Tyas, Zia We. “Hakim Doleansi.” <http://ziajaljayo.blogspot.com/2012/02/hakim-doleansi.html>, 19 Februari 2012.





PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

# SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)

021181

Lembar 1

Untuk Wajib Pajak

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR DINAS / SUKU DINAS / UNIT PELAYANAN PAJAK : Jakarta Timur I

PERHATIAN: Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak : [Handwritten]

2. NPWP : [Handwritten]

3. Alamat Wajib Pajak : [Handwritten] Blok/Kaw/Nomor : [Handwritten]

4. Kelurahan/Desa : [Handwritten] 5. RT/RW : [Handwritten] 6. Kecamatan : [Handwritten]

7. Kota / Kabupaten : Jakarta Timur 8. Kode Pos : [Handwritten]

B. 1. NOP PBB : [Handwritten]

2. Lokasi Objek Pajak : [Handwritten] Blok/Kaw/Nomor : [Handwritten]

3. Kelurahan/Desa : [Handwritten] 4. RT/RW : [Handwritten] 5. Kecamatan : [Handwritten]

6. Kabupaten/Kota : Jakarta Timur Kode Pos : [Handwritten]

Penghitungan NJOP PBB

Uraian	Luas (Disi luas tanah dan atau bangunan yang naknya diperoleh)	NJOP PBB / m <sup>2</sup> (Disi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun .....	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	7 - 300 - m <sup>2</sup>	9 Rp 2.013.000,-	11 Rp 603.900.000,- <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 - 186 - m <sup>2</sup>	10 Rp 1.200.000,-	12 Rp 223.200.000,- <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB:			13 Rp 827.100.000,- <small>angka 11 + angka 12</small>
14. Harga transaksi / Nilai pasar:			Rp 827.100.000,-

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: [Handwritten]

16. Nomor Sertifikat: [Handwritten]

C. PENGHITUNGAN BPHTB ( Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak ) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak ( NPOP ) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14 = 1/2 Harta Peninggalan	1	▶	413.550.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ( NPOPTKP )	2	▶	300.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak ( NPOPKP )	3	▶	113.550.000,- <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶	5.677.500,- <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah/wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶	2.838.750,- <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶	2.838.750,-

D. Jumlah Setoran berdasarkan: (Beri tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPD / SKPDKP / SKPKBT \*) Nomor : \_\_\_\_\_ Tanggal : \_\_\_\_\_

c. Pengurangan dini-ung sendiri karena:

d. \_\_\_\_\_

\*) Coret yang tidak perlu

**Sudah dibayar = 1.839.550,-**  
**Kurang Bayar = 999.200,-**

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) Rp 999.200,-

Dengan huruf:  
**- Sembilanratussembilanpuluhsembilan ribu duaratus rupiah ...**

\*) Coret yang tidak perlu

Untuk disetorkan ke kode rekening BPHTB

4	1	1	11
---	---	---	----

19. WJIB PAJAK / PENYETOR <u>[Handwritten]</u> Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	MENGETAHUI: PRAT NOTARIS/KA, KANTOR LELANG/ PEJABAT LELANG/KA, KANTOR PERTANAHAN <u>[Handwritten]</u> Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	DITERIMA OLEH: TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB Tanggal: _____ Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan	TELAH DIVERIFIKASI: DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DKI JAKARTA Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan
----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hanya diisi oleh petugas Kantor Dinas / Suku Dinas / Unit Pelayanan Pajak

Nomor Dokumen: [Handwritten]

NOP PBB baru: [Handwritten]



MENTERI KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

Nomor : S- 632 /MK.07/2010  
Sifat : Segera  
Hal : Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah  
tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan  
Bangunan (BPHTB)

Jakarta, 30 November 2010

Yth. 1. Gubernur  
2. Bupati/Walikota  
seluruh Indonesia

Sehubungan dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh daerah mulai tanggal 1 Januari 2011, sebagaimana diatur dalam UU 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kami meminta perhatian Saudara akan hal-hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 180 angka 6 UU 28/2009, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011, dengan menerbitkan Peraturan Daerah;
2. Sesuai Pasal 87 ayat (4) UU 28/2009, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,-. Dengan ketentuan tersebut penerimaan BPHTB untuk jangka pendek akan mengalami penurunan. Namun seiring dengan pertumbuhan dan pembangunan perekonomian daerah, nilai jual objek pajak berupa tanah dan/atau bangunan akan turut berkembang sehingga untuk jangka menengah dan panjang penerimaan BPHTB akan semakin meningkat;
3. Mengingat masa transisi pengalihan BPHTB yang semakin pendek, kami mengharapkan Pemerintah Kabupaten/Kota dapat segera mempercepat penyusunan Perda sebagai dasar pemungutan BPHTB;
4. Kepada para Gubernur kami harapkan dapat mendukung upaya optimalisasi BPHTB oleh Kabupaten/Kota dengan mempercepat proses evaluasi Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang BPHTB agar pada tahun 2011 pemungutan BPHTB dapat dilaksanakan;
5. Dalam hal Pemerintah Daerah tidak menetapkan Perda tentang BPHTB, maka terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di wilayah tersebut tidak dapat dipungut BPHTB. Dengan demikian persyaratan lunas bayar BPHTB yang digunakan untuk memproses penetapan akta kepemilikan tanah dan/atau bangunan menjadi gugur. Namun demikian perlu kami sampaikan pula bahwa dengan tidak ditetapkannya Perda BPHTB, maka Pemerintah Kabupaten/Kota akan kehilangan data dan informasi terkait dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Atas perhatian Saudara, kami ucapkan terima kasih.

  
Menteri Keuangan,  
**Agus D. W. Martowardojo**

Gedung Djuanda I Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1, Jakarta 10710  
Telepon (021) 3449230 Faksimile (021) 380 8395 Situs [www.depku.go.id](http://www.depku.go.id)

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 18 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Menimbang :

- a. bahwa dengan berlakunya [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat perluasan obyek pajak daerah dalam bentuk mendaerahkan pajak pusat menjadi pajak daerah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dapat meningkatkan kemampuan keuangan dan kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan di Daerah;
- b. bahwa terhadap tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi orang pribadi atau badan, wajib membayar pajak kepada daerah setelah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
2. [Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997](#) tentang Penagihan Pajak Daerah dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembara Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
3. [Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997](#) tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000](#) (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
4. [Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002](#) tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
  5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
  6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
  7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
  8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
  9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
  11. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
  12. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
  13. [Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000](#) tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
  14. [Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000](#) tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);
  15. [Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000](#) tentang Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak, dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat

- Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051);
16. [Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001](#) tentang Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4138);
  17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
  18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
  19. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
  20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
  21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pola Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  22. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor [186/PMK.07/2010](#) dan Nomor [53 Tahun 2010](#) tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah;
  23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor [147/PMK.07/2010](#) tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
  24. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 10);
  25. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1);
  26. [Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010](#) tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
dan  
GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dinas Pelayanan Pajak adalah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Kepala Dinas Pelayanan Pajak adalah Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta .
9. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
10. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kanwil BPN adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
11. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kakanwil BPN adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
13. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
14. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala

Daerah dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur.

16. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Daerah, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
17. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
18. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
19. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
20. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
21. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan SSPD-BPHTB adalah surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## BAB II NAMA PAJAK

### Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

## BAB III OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

### Bagian Kesatu Objek Pajak

### Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pemindahan hak karena :
    1. jual beli;
    2. tukar menukar;
    3. hibah;
    4. hibah wasiat;
    5. waris;
    6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    8. penunjukan pembeli dalam lelang;
    9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    10. penggabungan usaha;
    11. peleburan usaha;
    12. pemekaran usaha; atau
    13. hadiah.
  - b. pemberian hak baru karena :
    1. kelanjutan pelepasan hak; atau
    2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Hak milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan;
  - d. Hak Pakai;
  - e. Hak Milik Atas satuan rumah susun; dan
  - f. Hak Pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
  - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan 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; dan
  - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris sebagaimana

dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5, dan pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f diatur dengan Peraturan Gubernur.

## Bagian Kedua Subjek Pajak

### Pasal 4

- (1) Yang menjadi Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi wajib pajak menurut Peraturan Daerah ini.

## BAB IV DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK

### Bagian Kesatu Dasar Pengenaan Pajak

#### Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
  - a. jual beli adalah harga transaksi ;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau

- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf o 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.
  - (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
  - (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
  - (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh dari kantor pelayanan pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.
  - (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 80.000.00000 (delapan puluh juta rupiah).
  - (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
  - (9) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat ditinjau atau dievaluasi kembali setiap tahun dengan Peraturan Gubernur setelah mendapat persetujuan DPRD.

## Bagian Kedua Tarif Pajak

### Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

## Bagian Ketiga Cara Perhitungan Pajak

### Pasal 7

- (1) Besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

## BAB V SAAT DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

### Bagian Kesatu Saat Terutang Pajak

#### Pasal 8

- (1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat ditandatanganinya akta;
  - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
  - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

## Bagian Kedua Tempat Terutang Pajak

### Pasal 9

Tempat Terutang Pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## BAB VI PENETAPAN, SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN

### Bagian Kesatu Penetapan

#### Pasal 10

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur.

### Bagian Kedua Sistem dan Prosedur Pemungutan

#### Pasal 11

- (1) Penetapan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## BAB VII KETENTUAN BAGI PEJABAT

## Pasal 12

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kanwil BPN/Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

## Pasal 13

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Gubernur.

## Pasal 14

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

## BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 15

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Pajak yang masih terutang berdasarkan [Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997](#) tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000](#) dan sepanjang

belum atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang.

- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua peraturan di bidang perpajakan daerah masih tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun, sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum ditetapkan peraturan pelaksanaan berdasarkan Peraturan Daerah ini.

## BAB IX KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 16

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 28 Desember 2010  
GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 29 Desember 2010  
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

FADJAR PANJAITAN  
NIP 195508261976011001

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2010 NOMOR 18

PENJELASAN  
ATAS

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Dalam rangka melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sumber dana memegang peranan penting dalam keberhasilan pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilakukan.

Salah satu sumber dana yang cukup memegang peranan penting bagi kelangsungan dan optimalisasi pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah penerimaan dan sektor pajak daerah, mengingat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memiliki Sumber Daya Alam yang terbatas, oleh karena itu potensi penerimaan sektor pajak daerah merupakan penerimaan andalan.

Dengan berlakunya [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan dalam penyelenggaraan pembangunan dan urusan pemerintahan lainnya. Perluasan objek pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah dan penambahan objek pajak baru.

Terkait dengan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah, maka keberadaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah dan pajak pusat menjadi pajak daerah.

Adanya penambahan jenis pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan keuangan daerah yang selama ini dirasakan belum mencukupi. Oleh karena itu dengan penambahan jenis pajak baru serta keleluasaan dalam menerapkan tarif pajak daerah (diskresi tarif) sebagaimana diamanatkan [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#), Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dalam pembiayaan APBD paralel dengan peningkatan pelayanan masyarakat.

Pemberian kewenangan penetapan besarnya tarif pajak kepada daerah dimaksudkan untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi diluar ketentuan, sehingga menambah beban masyarakat secara berlebihan. Untuk itu daerah diberi kewenangan dalam Undang-Undang untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimum. Disisi lain, agar tidak terjadi persaingan tarif antar daerah khususnya untuk objek yang mudah bergerak seperti yang terjadi pada pajak daerah lainnya yang pada akhirnya dapat merugikan kepentingan daerah dan negara.

Untuk meningkatkan prinsip akuntabilitas yang berkaitan dengan pengawasan pungutan pajak daerah, maka Peraturan Daerah sebelum dilaksanakan harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat, dan bagi daerah yang menerapkan kebijakan di bidang pajak daerah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi akan dikenakan sanksi berupa penundaan dan/atau pembatalan Peraturan Daerah yang disampaikan.

Dengan disahkannya Peraturan Pajak Daerah ini, dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha di dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan daerah, tentu dengan satu harapan bahwa pengetahuan dan sadar pajak masyarakat semakin meningkat serta aparat pemungut pajak bekerja secara profesional didasari pada prinsip good governance.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek dan Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata Cara Penghitungan Pajak, Ketentuan mengenai masa pajak, dan saat terutang pajak.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup Jelas

### Pasal 2

Cukup Jelas

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Cukup Jelas.

#### Ayat (2)

## Huruf a

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah dan atau bangunan berpindah kepada yang menerima pengalihan atau pemindahan hak tersebut, baik berdasarkan perjanjian, perikatan maupun berdasarkan perbuatan hukum lainnya.

### Angka 1

Yang dimaksud dengan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum atas suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang (bumi dan/atau bangunan) kepada pihak lainnya (pembeli), dan si pembeli membayar harga (berupa uang maupun alat pembayaran lainnya) yang telah disetujui bersama kepada si penjual, sebagai imbalan dan perolehan hak milik tersebut.

### Angka 2

Yang dimaksud dengan Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling mengalihkan haknya secara timbal balik atas suatu tanah dan/atau bangunan.

### Angka 3

Yang dimaksud dengan Hibah adalah suatu persetujuan dimana seseorang penghibah mengalihkan haknya atas tanah dan/atau bangunan secara cuma-cuma kepada penerima hibah tanpa menariknya kembali.

### Angka 4

Yang dimaksud dengan Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

### Angka 5

Yang dimaksud dengan Waris adalah orang yang mendapatkan harta warisan baik sebagai ahli waris maupun bukan ahli waris.

#### Angka 6

Yang dimaksud dalam pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum dan sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain tersebut.

#### Angka 7

Yang dimaksud dengan pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan kepada sesama pemegang hak bersama.

#### Angka 8

Yang dimaksud dengan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

#### Angka 9

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam keputusan Hakim tersebut yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

#### Angka 10

Yang dimaksud dengan penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua Badan Usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu Badan Usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung tersebut.

### Angka 11

Yang dimaksud dengan peleburan usaha adalah penggabungan dan dua atau lebih Badan Usaha dengan cara mendirikan Badan Usaha baru dan melikuidasi badan-badan yang bergabung tersebut.

### Angka 12

Yang dimaksud dengan pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

### Angka 13

Yang dimaksud dengan hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada penerima hadiah.

### Huruf b

#### Angka 1

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

#### Angka 2

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

### Ayat (3)

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan Hak milik adalah hak milik turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh

orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### huruf d

Yang dimaksud dengan Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah atau segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Huruf e

- Yang dimaksud dengan Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi hak atas tanah bersama dan/atau bangunan bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, baik untuk tempat hunian maupun untuk manfaat lainnya yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain : berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyenaan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

#### Ayat (4)

##### Huruf a

Cukup Jelas.

##### Huruf b

Yang dimaksud dengan Tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun Daerah dengan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, sekolah milik pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum.

##### Huruf c

Yang dimaksud dengan badan atau perwakilan lembaga internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah berdasarkan penetapan Menteri Keuangan.

##### Huruf d

Yang dimaksud dengan Konvensi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan perundang-undangan lainnya termasuk pengakuan hak dari pemerintah.

Contoh :

1. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
2. Bekas tanah milik adat menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain adalah memperpanjang hak atas tanah tanpa ada perubahan nama.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau Badan yang memisahkan sebagian hak miliknya berupa atas tanah dan/atau bangunan dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

#### Huruf f

Cukup Jelas.

#### Pasal 4

Cukup Jelas.

#### Pasal 5

##### Ayat (1)

Cukup Jelas.

##### Ayat (2)

Cukup Jelas.

##### Ayat (3)

Contoh :

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (Nilai Jual) sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), namun NJOP PBB objek dimaksud pada tahun terjadinya perolehan sebesar Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), maka nilai perolehan yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah).

##### Ayat (4)

Cukup Jelas.

##### Ayat (5)

Cukup Jelas.

#### Ayat (6)

Cukup Jelas.

#### Ayat (7)

Penetapan NPOPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak meliputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf j, huruf k, huruf l, huruf m, huruf n, dan huruf o.

Pemberlakuan NPDPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) terhadap hak atas tanah meliputi, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Contoh :

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "A" membeli tanah di wilayah Jakarta Timur dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "B" membeli tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Timur dengan NPOP sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), mengingat NPOP adalah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lebih besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

#### Ayat (8)

Contoh :

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP sama dengan NPOPTKP maka atas perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "D" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih besar dari NPOPTKP maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas.

Pasal 7

Contoh :

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :

(Bukan karena waris atau hibah wasiat)

NPOP : Rp 150.000.000,00

NPOPTKP : Rp 80.000.000,00 (-)

NPOP Kena Pajak : Rp 70.000.000,00

BPHTB Terutang : 5% x Rp 70.000.000,00  
Rp 3.500.000,00

2. Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan dengan :

(Karena waris dan hibah wasiat)

NPOP	:	Rp 1.000.000.000,00
NPOPTKP	:	Rp 350.000.000,00
NPOP Kena Pajak	:	Rp 650.000.000,00
BPHTB Terhutang	:	5% x Rp 650.000.000,00 = Rp 32.500.000,00

## Pasal 8

### Ayat (1)

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatangani akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

#### Huruf b

Cukup Jelas.

#### Huruf c

Cukup Jelas.

#### Huruf d

Cukup Jelas.

#### Huruf e

Cukup Jelas.

#### Huruf f

Cukup Jelas.

#### Huruf g

Cukup Jelas.

#### Huruf h

Cukup Jelas.

#### Huruf i

Cukup Jelas.

#### Huruf j

Cukup Jelas.

Huruf k

Cukup Jelas.

Huruf l

Cukup Jelas.

Huruf m

Cukup Jelas.

Huruf n

Cukup Jelas.

Huruf o

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah ditandatanganinya risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), atau Kantor Lelang lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 9

Cukup Jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan jelas, benar, dan lengkap adalah :  
Jelas, dimaksudkan agar penulisan data yang diminta tidak

menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak. Sedang benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, dan Lengkap berarti semua kolom-kolom pertanyaan diisi secara lengkap beserta lampiran-lampirannya.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 11

Cukup Jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "Risalah Lelang" adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 13

Cukup Jelas.

Pasal 14

Cukup Jelas.

Pasal 15

Cukup Jelas.

Pasal 16

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA NOMOR 15

Dokumen ini dibuat secara spesifik untuk [www.ortax.org](http://www.ortax.org)

