
**KAJIAN TERHADAP VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

***Andria Luhur Prakoso¹, Muhammad Annam Arroffi Tixatmojo²**

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Jl. A. Yani, Kartasura,
Sukoharjo, Jawa Tengah, Indonesia

*alp120@ums.ac.id

ABSTRACT

Tax is the biggest income for the state treasury. One of the largest tax objects whose largest income is BPHTB. The acquisition fee for land and building rights is a tax that is imposed on the transfer of land and building rights, hereinafter referred to as tax. The Land and Building Title Transfer Fee is a tax whose authority and management is owned by the Central Government, but with the implementation of regional autonomy, the authority of BPHTB is assigned to the Regional Government. This study will examine the process of BPHTB in Sukoharjo Regency, especially the validation which is one of the processes of BPHTB. The problem formulations in this journal are: 1. The urgency of BPHTB validation in the transfer of land rights; and 2. The barriers to BPHTB validation. The aims of this study are to find out the validation process of BPHTB in the transfer of land rights, to ascertain how important is BPHTB validation in the transfer of land rights, and to identify the obstacles in the BPHTB validation process. The research method used is legal research with a normative type of research using a legal approach and a conceptual approach. The finding of this study is that the BPHTB validation process is an important process because it acts as a precaution for checking after the tax payment process, this is due to the requirement that the tax payment procedure be correctly completed in compliance with applicable regulations. There are still challenges in this tax validation to be solved.

Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi kas negara. Salah satu objek pajak yang pemasukannya terbesar adalah BPHTB. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang wewenang dan pengelolanya di miliki oleh Pemerintah Pusat, namun dengan di adakanya pelaksanaan otonomi daerah wewenang BPHTB ini di alihkan kepada Pemerintah Daerah. Jurnal ini akan mengkaji bagaimana proses BPHTB di Kabupaten Sukoharjo, khususnya terkait validasi BPHTB yang merupakan salah satu proses dari BPHTB. Adapun rumusan masalah dalam jurnal ini adalah 1. Urgensi validasi BPHTB dalam peralihan hak atas tanah; dan 2. Hambatan dalam validasi BPHTB. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses validasi BPHTB dalam peralihan hak atas tanah, lalu seberapa pentingnya validasi BPHTB dalam peralihan hak atas tanah, dan hambatan dalam proses validasi BPHTB. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum dengan jenis penelitian normative dengan menggunakan pendekatan hukum dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini ialah

proses validasi BPHTB merupakan proses yang penting karena Validasi ini berperan sebagai pelapis dari pengecekan setelah proses pembayaran pajak, hal ini karena proses pembayaran pajak harus benar-benar dilakukan dengan sebenar-benarnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam validasi pajak ini masih terdapat hambatan namun juga ada solusi di balik hambatan itu sendiri.

Kata Kunci: *Validasi Bea Perolehan, Tanah dan Bangunan, Peralihan Hak.*

A. PENDAHULUAN

Pajak adalah satu dari sekian banyak sumber yang menyumbang pendapatan terbesar dalam APBN negara yang di dapatkan dari iuran wajib yang harus dibayarkan rakyat terhadap negara. Dijelaskan dalam UUDNRI th. 1945 ayat 23A yang berbunyi, pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara diatur sesuai dengan UU yang berlaku. Pajak sebagai pendapatan negara, pajak harus dilakukan secara adil, kepastian hukumnya yang jelas dan hasil pajak harus direalisasikan hanya untuk keperluan negara serta kemakmuran rakyat (UU No. 28, 2007).

Pajak memiliki beberapa objek-objek di dalamnya yang mana salah satunya ialah objek Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan. Peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak memiliki nilai yang tinggi, peralihan hak atas tanah dan bangunan dianggap memiliki nilai tinggi dikarenakan bisa dipindahtangankan dari pihak satu kepada pihak kedua . Sesuai dengan UU menjelaskan bahwa Peralihan hak atas tanah terdapat 2 jenis pajak Antara lain bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atau disingkat BPHTB dan juga pajak penghasilan atau disingkat PPh. BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ialah Pungutan yang wajib dibayarkan oleh rakyat yang menerima keuntungan dari hasil tanah dan bangunan.

Sebelum era reformasi BPHTB ini adalah wewenang yang di miliki pemerintah pusat, akan tetapi setelah era reformasi dengan kemandirian otonomi daerah serta juga disahkan nya UURI No. 28 Tahun 2009 yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka yang mana wewenang BPHTB sebelumnya oleh pemerintah pusat dengan berlakunya UU yang baru merupakan wewenang mutlak Pemerintah Daerah untuk mengatur sebagai daerah otonom. Namun pada tahun 2022 Pemerintah mencabut UU No 28 Tahun 2009 yang mengatur mengenai pajak dan retribusi daerah dengan di sahkan nya dan diberlakukan nya UU No 1 Tahun 2022 yang mengatur mengenai Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Sebagai daerah otonom, Pemerintah Pusat mengalihkan kewenangan BPHTB kepada pemerintah daerah untuk mengatur segala perolehan pajak, maka Pemerintah Daerah menerbitkan PERDA yang mengatur tentang BPHTB di masing-masing daerah otonom. Kabupaten Sukoharjo merupakan daerah otonom yang memiliki kewenangan untuk membentuk PERDA, yang mana pemerintah Kabupaten Sukoharjo menerbitkan

PERDA No. 10 Tahun 2010 yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB.

Peraturan Direktorat Jendral Pajak mengelurakan UU No. 16 tahun 2008 yang menjelaskan mengenai pembayaran BPHTB yang disebut Validasi, Validasi merupakan salah satu proses di dalam melakukan proses BPHTB. Validasi sendiri merupakan penetapan tarif di dalam proses peralihan hak atas tanah atau penyelarasan bukti pembayaran pajak yang dipungut dari rakyat mengenai keuntungan dalam perolehan tanah dan bangunan.

Sesuai dengan ketentuan PERDA Kabupaten Sukoharjo No. 10 Tahun 2010 besaran pajak BPHTB yang wajib disetor sebesar 5% (lima persen) dari nominal transaksi. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 yang mengatur mengenai Jenis Pajak Daerah menyatakan pola pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment system*, prinsip ini merupakan prinsip dengan menghitung dan juga membayar sendiri pajak. Dengan diterapkannya prinsip *sistem self assessment*, maka subyek wajib pajak memiliki kemandirian atau kewenangan guna menjalankan pembayaran hak dan kewajiban perpajakannya seperti dengan apa aturan pajak yang sudah ditetapkan.

Dengan dibebankannya tarif 5% dari nilai transaksi dan prinsip *sistem self assessment* atau perhitungan mandiri menjadikan pembayaran BPHTB menimbulkan beberapa kendala. Beberapa kendala terjadi disebabkan karena jumlah besaran transaksi yang di ajukan sangat tidak selaras dengan hitungan dari petugas (Saragih, 2020). Hal ini terjadi karena masyarakat sendiri menginginkan membayar pajak dengan nilai yang ringan dan tidak terlalu membebankan masyarakat, maka besaran transaksi yang dituangkan di dalam kesepakatan akta sebagai salah satu hal mendasar perhitungan BPHTB oleh wajib pajak tidak sesuai dengan isi kesepakatan oleh kedua belah pihak. Adanya potensi masalah seperti di ini menjadikan validasi sangat penting untuk pengecekan Kembali pembayaran pajak BPHTB yang dilakukan wajib pajak. Dalam pembayaran BPHTB harus merujuk pada PERDA yang berlaku agar sesuai dengan NJOP yang ada dengan harga rata-rata kesepakatan transaksi penjualan dan pembelian (Perda, 2011). Berdasarkan kajian sebelumnya tersebut, maka belum ada yang berfokus pada validasi BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sukoharjo. Maka penulis tertarik untuk meneliti, mengkaji, membahas permasalahan tersebut.

B. METODE

Pada penelitian ini merupakan jenis penelitian Hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif merupakan metode atau cara yang digunakan pada penelitian hukum yang digunakan menggunakan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Penelitian ini penulis menerapkan pendekatan perundang-undangan, yakni melalui cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu tersebut. Untuk mempermudah proses penyusunan penelitian ini, maka penulis mengambil sumber data dimana dalam memperoleh data dari kepustakaan.

Bahan Hukum Primer, yakni materi dimana meliputi atas peraturan-peraturan yang bersifat mengikat. Bahan hukum primer yang penulis ambil sebahai data pada penelitian ini berupa Peraturan Daerah Pemerintah Sukoharjo Nomor 10 Tahun 2010 tentang Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017. Bahan Hukum Sekunder, dalam penelitian ini bahan hukum sekunder disini sebagai penunjang bahan hukum primer, dimana bahan hukum tersebut meliputi jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu yang membahas permasalahan yang sama, dan buku (Achmad & Dewata, 2017).

Analisis yang digunakan peneliti dalam menganalisis data adalah anlisis normatif, yaitu suatu metode yang mengolah data yang berhubungan dengan objek penelitian secara mendalam dengan menggunakan data yang diperoleh dari dokumen dan peraturan yang berlaku (Adi, 2010).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Urgensi Validasi Pajak dalam Peralihan Hak atas Tanah

Sebagai masyarakat yang hidup di dalam negara kita mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi kepada negara, salah satunya ialah pajak. Pajak ialah kontribusi yang hukumnya harus dibayarkan bagi warga negara ataupun badan hukum terhadap negara yang bersifat memaksa sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan tujuan dan dapat digunakan untuk keperluan negara serta digunakan untuk kemakmuran rakyat (UU No. 28, 2007). sumber APBN sendiri paling banyak dari pembayaran pajak yang diperoleh dari wajib pajak yang diberikan warga negara kepada Negara (Wardani & Rumiyatun, 2017).

Pajak di Indonesia sistem perpajakannya memiliki 2 pajak, adapun pajak tersebut ialah pajak pusat dan juga daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh negara, dalam hal ini Pemerintah Pusat lah yang mempunyai kewenangan. Pajak Daerah ialah Pajak yang pemungutnya dilakukan oleh pemerintah daerah di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota sebagai daerah otonom yang memiliki kewenangan untuk mengatur kemandirian daerah tersebut. Di dalam pajak daerah ada salah satu objek pajak, yaitu disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan . Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini merupakan Pajak yang tercipta karena Peralihan Ha katas Tanah dan Bangunan.

Pajak daerah memiliki keterkaitan sangat kuat dengan pembangunan dan kemajuan pada daerah. Pajak daerah ini berfungsi sebagai sarana menciptakan kesejahteraan masyarakat, pajak daerah ini mempunyai peran untuk pembiayaan infrastruktur bagi daerah. Pajak Daerah ini adalah pajak yang dikelola oleh masing masing daerah. Pajak daerah menurut UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menjelaskan bahwa

”Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi yang wajib dibayarkan oleh warga daerah atau badan hukum kepada pemerintah daerah yang bersifat memaksa sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan tujuan dan dapat digunakan untuk kepentingan daerah serta digunakan untuk kemakmuran rakyat.”

Sebelum diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009, kewenangan BPHTB ini dimiliki dan diatur oleh Pemerintah Pusat (Suryanto & Rasmini, 2018). Namun dengan adanya semangat setelah era reformasi, Pemerintah Pusat ingin pelaksanaan Otonomi Daerah dijalankan sesuai dengan sebaik-baiknya. Salah satu upayanya ialah meningkatkan pemasukan untuk daerah dari sektor pajak. Pertumbuhan ekonomi khususnya sektor properti di Kabupaten Sukoharjo terbilang cukup pesat, hal ini membuat Pemerintah Kabupaten Sukoharjo segera membuat PERDA setelah disahkan nya UU No. 28 Tahun 2009. Lalu dikeluarkannya PERDA Kab. Sukoharjo Nomor 10 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam Peraturan Daerah Sukoharjo mengatur dengan lengkap tentang BPHTB yang memiliki dasar hukum UU No. 21 Tahun 1997.

Pajak daerah ini yang pemungutannya dilaksanakan Pemerintah Daerah menggunakan acuan pada Undang-Undang tentang pajak telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Pajak Daerah sendiri memiliki posisi dan peran yang penting dalam membiayai untuk kemajuan di daerah. Pajak Daerah adalah salah satu dari berbagai macam sumber pendapatan asli yang berasal dari daerah, maka terlaksananya pajak daerah ini mampu menjadi keterbukaan dan posisi yang baik bagi kemandirian daerah. Adapun Peraturan daerah yang mengatur Pajak Daerah ini, mengatur sebagai berikut (Siahaan, 2005):

- a. Adanya pengurangan, keringanan dan pembebasan pada pajak serta sanksinya;
- b. Prosedur penghapusan piutang yang kadaluarsa;
- c. Asas timbal balik, yang berbentuk keringanan, pengurangan maupun pembebasan pajak.

Tarif pajak, cara pengenaan, pemberian sanksi, pengurangan pajak, adalah usaha dari Pemerintah Daerah dalam mengelola Pajak Daerah. Peraturan tersebut akan disesuaikan bagi setiap wilayah daerah sesuai dengan apa yang menjadi kondisi wilayahnya. Berhubungan dengan Peraturan Daerah Pemerintah Sukoharjo Nomor 10 tahun 2010 tentang BPHTB mengatur Objek Pajak BPHTB pada pasal 3 ayat 2 menjelaskan Pemindahan hak Karena (Perda Sukoharjo, 2010):

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah wasiat;
- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang;

- i. Pelaksanaan putusan hakim yang membuat kekuatan hukum tetap;
- j. Penggabungan usaha;
- k. Peleburan usaha;
- l. Pemekaran usaha; dan
- m. Hadiah

Dalam keterangannya sesuai peraturan tersebut menyatakan bahwa hak atas tanah dimaksud berarti hak milik, hak guna usaha, dan lain lain. Untuk jenis peralihan dan objek yang dimaksud tersebut dikenakan BPHTB terkecuali beberapa objek pajak yang diperoleh karena:

- a. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, penyelenggara negara dan barang yang dimiliki dan dikuasai oleh negara;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau lembaga internasional yang tidak menjalankan usaha dan kegiatan di luar fungsi dan tugasnya tersebut diatur dengan Peraturan Menteri;
- d. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. orang pribadi atau badan yang disebabkan oleh wakaf;
- g. orang pribadi atau badan yang difungsikan guna kepentingan ibadah; dan
- h. masyarakat berpenghasilan rendah yang seperti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Proses BPHTB di Sukoharjo ini wewenangnyanya di tangaini oleh Badan Keuangan Daerah, yang pada 2023 berganti nama menjadi Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah atau BPKPAD. pada proses pembayaran BPHTB terdapat salah satu syarat yang disebut Validasi. Validasi ini merupakan penetapan harga di dalam proses jual beli tanah yang dibuat warga negara atau pengecekan bukti pelunasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (Marihot Siahaan 2005). Validasi ini jelasnya merupakan pengkajian terhadap kebenaran pelunasan yang berbentuk Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), yang dibuat petugas dinas yang memiliki kuasa, pengecekan ini bertujuan untuk memeriksa kebenaran terhadap nilai yang diperlukan dalam menghitung BPHTB (R. Murjiyanto and Samun Ismaya 2015). Adapun unsur yang harus divalidasi yaitu keakuratan terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dimaksud dari NJOP ini merupakan perhitungan tertinggi terhadap nilai transaksi beserta NJOP yang digunakan terhadap penilaian PBB (Zamaya, Tampubulon, & Mardiana, 2020).

Adapun hal yang menjadikan validasi BPHTB menjadi suatu yang urgen disebabkan sebagai berikut: Validasi ini diatur di dalam Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017. Dalam Peraturan tersebut validasi dimaksudkan dengan sebagai penelitian bukti pemenuhan kewajiban itu sendiri mencakup

pemeriksaan formal beserta material, dimana pemeriksaan formal dapat dibuat di Dinas Fasilitas Pungutan Pajak yang lingkungan fungsinya mencakup tempat tanah dan bangunan. Sedangkan untuk pemeriksaan material dikerjakan oleh yang pertama Dinas Fasilitas Pungutan Pajak yang terdaftar yang berarti dokumen keterangan tahunan pajak pendapatan wajib pajak didokumentasikan, dan yang kedua berada pada lingkungan fungsinya yang meliputi kediaman terhadap individu dalam keadaan belum mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (Direktur Jenderal Pajak, 2017).

Dalam hal validasi dalam hal formal, maka sesuai dengan ketentuan Peraturan Dirjen Pajak tersebut yang telah diatur dalam pasal 3 ayat 1 sampai dengan 2 yang telah menyatakan bahwa dalam keperluan validasi formal, individu dan juga badan dalam proses awalnya memberitahukan permintaan kebenaran terhadap pembayaran kewajiban penyetoran pajak melalui manual ataupun online (melalui elektronik sesuai dengan ketersediaan sistem informasi di masing-masing wilayah). Adapun alur validasi sebagai berikut:

Permintaan sebagaimana yang dijelaskan dalam Ayat 1 pasal 3 Peraturan Dirjen Pajak dibuat dengan mengaplikasikan surat permohonan seperti halnya yang tertera pada lampiran 1 peraturan tersebut adalah suatu hal yang tidak terpisah terhadap Peraturan Direktur Jenderal Pajak yang dilampiri sebagai berikut:

- a. Surat Setoran Pajak telah tercatat nomor transaksi penerimaan negara dan nomor transaksi bank perolehan bagian maupun fasilitas administrasi lainnya yang serupa terhadap Surat Setoran Pajak;
- b. Surat pernyataan pengalihan hak atas tanah dan bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan beserta perubahannya diisi dengan lengkap dan diberikan materai memakai formulir sesuai yang telah dicantumkan Lampiran II yaitu bagian yang tidak terpisah dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak;
- c. Fotokopi seluruh faktur, bukti transfer, dan fotokopi bukti penerimaan uang secara tunai yang sudah ditandatangani oleh pihak yang telah memindahkan tanah dan bangunan diatas materai;
- d. Fotokopi surat pemberitahuan pajak yang belum dibayar pajak bumi dan juga bangunan maupun bukti penagihan pajak bumi dan bangunan lainnya dalam waktu setahun terakhir;
- e. Fotokopi KTP untuk pembeli maupun penjual yang merupakan WNI, dan fotokopi paspor untuk warga negara asing;
- f. Surat Kuasa dan fotokopi KTP yang telah diberikan kuasa;
- g. Fotokopi brosur, price list, dan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pengembang;
- h. Surat Pernyataan tidak wajib memakai Nomor Pokok Wajib Pajak yang telah tercantum dalam Lampiran III yang merupakan elemen yang tidak terpisah dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak dalam penyetoran Pajak Penghasilan tanpa mempergunakan Nomor Pokok Wajib Pajak.

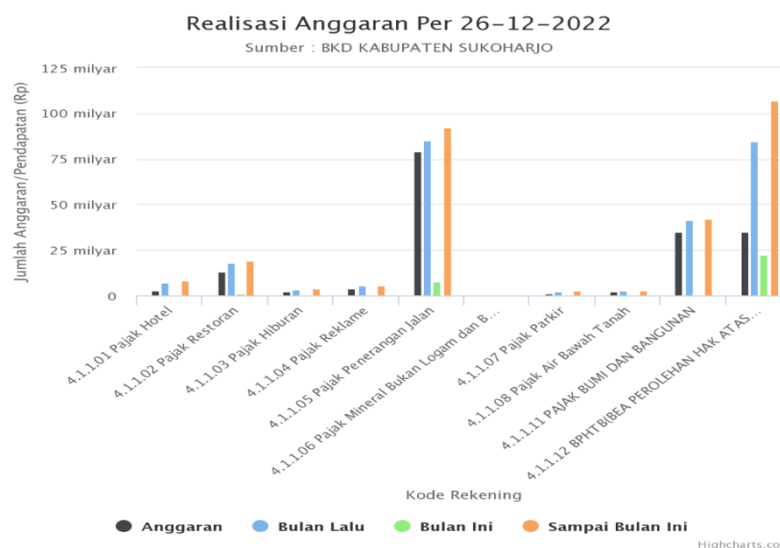
Penelitian formal ini dilakukan dengan terperinci dan professional dengan penuh tanggungjawab dilakukan oleh petugas menggunakan sistem dengan mencocokkan keseluruhan dokumen. Sedangkan dalam validasi atau penelitian material dapat dilakukan dengan cara:

- menegaskan lokasi beserta ukuran tanah dan bangunan yang disertakan saat surat pernyataan wajib pajak sudah sinkron pada keadaan sebenarnya;
- memeriksa keabsahan nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang ada di bukti penjualan/transfer/penerimaan uang, dengan hal pengalihan tanah dan bangunan yang berbentuk jual beli yang tidak memiliki hubungan istimewa; dan
- memastikan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Dengan adanya aturan yang jelas tentang validasi pajak ini disebabkan oleh bagaimana pentingnya pajak itu sendiri. Validasi pajak ini berperan sebagai pelapis dari pengecekan setelah proses pembayaran pajak, hal ini karena proses pembayaran pajak harus benar-benar dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Urgensi dari Validasi BPHTB yang kedua ialah, Pajak adalah sumber penerimaan termasuk yang sangat besar bagi negara khususnya bagi Pemerintah Kabupaten Sukoharjo. Pajak daerah adalah sumber pemasukan terbesar bagi daerah. Konklusi ini terlihat dari bagaimana tabel fakta anggaran pendapatan dan belanja Kabupaten Sukoharjo. Adapun grafik informasi realisasi pendapatan dan belanja daerah di Kabupaten Sukoharjo.

BPHTB sendiri adalah Pajak daerah yang sangat penting bagi Kabupaten Sukoharjo. BPHTB merupakan sumber pendapatan yang sangat besar bagi negara khususnya bagi Pemerintah Kabupaten Sukoharjo. Sehingga adanya validasi di dalam proses BPHTB sangat bagitu penting lantaran besarnya pemasukan pajak bagi daerah.



Gambar 1. Realisasi Anggaran Kabupaten Sukoharjo pada 26-12-2022

Dari grafik realisasi data yang bersumber dari BKD Kabupaten Sukoharjo BPHTB menjadi pajak dengan pendapatan yang paling tinggi di Kabupaten

Sukoharjo. BPHTB di Kabupaten Sukoharjo di anggarkan oleh Pemerintah ialah sebesar Rp. 35.000.000.000 (35 Miliar Rupiah) dan pada realisasinya sampai bulan Desember 2022 ini Pajak BPHTB sudah terkumpul sampai Rp. 107.114.041.589 (107 Miliar 114 Juta Rupiah). Realisasinya Pajak BPHTB ini sangat melebihi dengan anggaran pemerintah Kabupaten Sukoharjo. Sebagai sumber pendapatan yang mempunyai peran penting dalam pendapatan daerah menjadikan BPHTB ini merupakan sumber pendapatan yang berharga. Dengan besarnya pemasukan BPHTB atas Pajak Daerah ini menjadikan Validasi Pajak terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sangat penting guna menjauhi situasi yang tidak sejalan dengan Undang-Undang maupun Perda dan supaya terciptanya pembayaran pajak yang selaras terhadap Peraturan.

Oleh karena alasan itu Pajak Daerah wajib mewujudkan berbagai macam dasar umum dari pemungutan yang sesuai. Pajak daerah wajib mempunyai tolak ukur, perolehan dan pendapatan dilaksanakan harus tepat, distribusi beban pajak wajib setara dan adil, terhadap siapapun wajib pajak mau tak mau akan di tanggung dan pajak layak dipilih sejelas-jelasnya agar meminimalisir akan ketentuan perekonomian dalam hubungannya terhadap pasar efisien.

Tarif dari BPHTB dalam Perda Kabupaten Sukoharjo Nomor 10 Tahun 2010 tentang BPHTB sebanyak 5%. Adanya sistem Self Assessment dan Pemerintah Daerah juga tidak memberikan peraturan agar perhitungan BPHTB ini dilaksanakan Pemda, sering kali menjadikan wajib pajak membuat nilai transaksi di ubah menjadi dibawah harga yang semestinya. Adanya sistem self assessment dalam pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadikan sistem ini bertentangan dengan kebijakan validasi, sistem ini merupakan sistem yang wajib pajak membayarkan dan juga menghitung yang sering kali terjadi adalah tidak sesuai nilai NJOP dengan yang asli (Putri, Widiati, & Arthanaya, 2021).

Masalah ini terbukti jika petugas dalam melakukan proses validasi meminta agar untuk nilai transaksi dibenarkan sesuai dengan NJOP yang seumumnya, masalah ini sering kali terjadi dalam proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan karena tidak sesuai serta tidak sewajarnya nilai jual beli yang dilakukan penjual dan pembeli. Keadaan ini kerap menjadi kebiasaan wajib pajak, wajib pajak sebagai pembayar pajak pada normalnya memiliki kemauan dengan membayar pajak yang berniali sedikit agar tidak menguras kantong dari wajib pajak itu sendiri. Adanya masalah ini menjadikan BPHTB ada validasi agar pembayaran dapat dilaksanakan sesuai dengan Peraturan yang sudah ditentukan. Adanya indikasi masalah seperti ini menjadikan Validasi BPHTB ini berperan sebagai pelapis dari pengecekan setelah proses pembayaran pajak, hal ini karena proses pembayaran pajak harus benar-benar dilakukan dengan sebenar-benarnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Adanya masalah ini menjadikan BPHTB adalah jenis pajak penting maka adanya validasi ini begitu penting di dalam proses BPHTB. Validasi BPHTB ini

berperan sebagai pelapis dari pengecekan setelah proses pembayaran pajak, hal ini karena proses pembayaran pajak wajib dijalankan sebaik-baiknya.

2. Hambatan Proses Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Pada saat pengalihan BPHTB hambatan ataupun masalah dalam banyak ditemui, terlebih-lebih BPHTB merupakan jenis pajak baru bagi daerah. Di dalam suatu proses apapun pasti terdapat hambatan yang dirasakan oleh pelaku dari proses tersebut, begitu pula dengan validasi BPHTB. Di dalam proses validasi BPHTB ini ada beberapa hambatan yang ditemukan oleh penulis itu sendiri. Hambatan pertama adalah yang sering dirasakan oleh masyarakat awam sendiri sebagai wajib pajak dalam proses validasi BPHTB. Dalam mengajukan validasi BPHTB terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan validasi BPHTB itu sendiri. Adapun syarat-syarat nya adalah:

- a. Fotocopy sertifikat
- b. Bukti lunas SPPT
- c. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- d. Fotocopy kartu keluarga
- e. Fotocopy SPPT PBB
- f. Kwitansi jual beli (harus asli)
- g. Surat kuasa (harus asli)
- h. Lampiran SPOP/LSPOP
- i. Surat pernyataan kebenaran PBB (harus asli)
- j. Lain-lain

Di persyaratan untuk mengajukan validasi BPHTB ini banyak berkas yang harus dipenuhi wajib pajak untuk melakukan validasi BPHTB. Yang menjadi persoalan masyarakat umum sebagai wajib pajak jika melakukan peralihan hak atas tanah adalah cara melengkapi persyaratan yang ada. Namun dalam hal ini masyarakat dapat dibantu dan diwakilkan oleh pejabat yang berwenang (PPAT/Notaris). Di dalam peraturan, baik dalam Undang-Undang maupun Perda Kabupaten Sukoharjo tidak ada aturan yang menyebutkan bahwa proses validasi BPHTB harus dilakukan sendiri maupun oleh pejabat yang berwenang. Di Pemerintah Kabupaten Sukoharjo sendiri di dalam website Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sukoharjo terdapat modul untuk melakukan Validasi BPHTB. Di dalam modul itu wajib pajak melakukan SPTPD BPHTB di wakikan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Untuk wajib pajak sendiri juga dibebaskan untuk mengurus nya dengan mandiri. Hal ini sesuai dengan Pada dasarnya sesuai dengan prinsip pengenaan BPHTB yang menerapkan sistem *self assessment*, dimana Wajib Pajak diberi keleluasaan dengan mengkalkulasi serta membayarkan pajak secara mandiri yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah dari BPHTB serta melaporkannya menggunakan SKP (Surat Ketetapan Pajak).

Pada sistem *Self Assessment* normalnya dilaksanakan dalam berbagai jenis pajak. Sistem ini Wajib Pajak diberikan keleluasaan mengkalkulasi, menghitung, membayar serta melaporkan secara mandiri besarnya kewajiban yang terhitung (Hariyanti & Nasution, 2021). Pemungutan BPHTB menganut pada 5 (lima) prinsip pada pemungutan pajak, yaitu menggunakan sistem *Self Assessment*, besaran tarifnya 5%, adanya sanksi bagi pelanggar peraturan yang sudah ditetapkan, BPHTB merupakan penerimaan negara dilimpahkan dan dikelola oleh Pemerintah daerah, dan segala ketentuan pengutan atas perolehan hak atas tanah serta bangunan di luar peraturan tidak diperkenankan (Mardiasmo, 2018).

Namun Pemerintah Kabupaten Sukoharjo selaku penyelenggara membebaskan dan tidak mengatur harus dilakukan sendiri maupun diwakilkan oleh pejabat yang berwenang. Untuk masyarakat yang mampu melakukannya sendiri dapat melakukan sendiri, dan jika tidak mampu dapat diwakilkan oleh pejabat yang berwenang. Proses peralihan hak atas tanah dari awal proses dilakukan oleh pejabat yang memiliki kewenangan maka ada baiknya untuk menghindari kesalahan yang tidak diinginkan wajib pajak dapat membebaskan kepada PPAT.

Adapun hambatan di Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan BPHTB yaitu kurangnya sumber daya manusia dalam segi kualitas maupun kuantitas, dan juga kurangnya data, *Standart Operatin Procedure* atau SOP, serta Teknologi Informasi. Sudah lamanya pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Sukoharjo sampai sekarang hambatan-hambatan diatas masih juga menjadi masalah. Adanya hambatan tersebut sejak dipindahkan kewenangan BPHTB kepada daerah, Pemerintah Kabupaten Sukoharjo sejauh ini belum menjalankan kerjasama dengan lembaga pajak. Tidak adanya Kerjasama membuat pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Sukoharjo ini tidak didukung dengan ketersediaan SDM, Data, SOP, dan teknologi informasi yang sudah online ke seluruh *stakeholders* BPHTB seperti PPAT, BPN, dan Bank.

Waktu proses validasi sering menjadi hambatan bagi PPAT dalam mengurus validasi BPHTB. Hal ini dikeluhkan karena terlalu lamanya proses validasi tersebut. Proses validasi BPHTB umumnya memerlukan waktu 3 sampai 7 hari kerja. Waktu dalam proses ini tidak ada perbedaan antara proses saat pertama kali pengajuan dalam proses validasi maupun saat kurangnya syarat dalam proses validasi dan juga perbaikan. Jika terdapat kesalahan ataupun kekurangan syarat dalam proses validasi maka pengajuan validasi akan menunggu selama 7 jam kerja lagi. Untuk itu PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membantu wajib pajak melakukan validasi harus menunggu validasi selesai, lalu baru dapat menandatangani akta. Walaupun Pemerintah Kabupaten Sukoharjo sudah melakukan kemajuan dengan cara proses BPHTB dapat dilakukan online melalui website yang sudah disediakan oleh BPKPAD, masalah waktu tetap menghambat dalam prosesnya. Proses ini seharusnya bisa lebih cepat jika hambatan mengenai minimnya sumber daya diperbaiki Pemerintah Kabupaten Sukoharjo.

Dari hambatan-hambatan yang ada dapat ditarik garis besar hambatan-hambatan tersebut adalah:

- a. Kurangnya pengetahuan masyarakat sebagai wajib pajak dalam peralihan hak atas tanah mengenai proses validasi BPHTB. Hal ini menjadikan Sebagian masyarakat tidak mengetahui bahwa validasi BPHTB dapat di serahkan sepenuhnya kepada PPAT sebagi tugas yang berwenang dalam melakukan validasi BPHTB.
- b. Kurangnya ketersediaan sumber daya manusia (SDA), kurangnya sumber daya manusia ini berhubungan juga dengan hambatan yang pertama.
- c. Waktu dari proses validasi ini terbilang lama, baik dalam proses online maupun offline.

Hambatan di atas merupakan rintangnya yang bisa menjadi masalah dalam pelaksanaan BPHTB. Hambatan diatas dapat menjadi masalah yang fatal dan mengakibatkan keterhambatannya dari berbagai proses BPHTB. Dalam mengantisipasi hambatan dan kendala-kendala yang terjadi di lapangan, berdasarkan kajian yuridis sosiologis yang mengkaji berjalannya aturan hukum di lapangan, adapun tindakan yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sukoharjo adalah:

- a. Pemerintah Kabupaten Sukoharjo khususnya dalam hal ini adalah Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Sukoharjo (BPKPAD) dapat melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai seberapa pentingnya validasi BPHTB dan juga mengenai pengajuan validasi BPHTB dapat di wakikan kepada PPAT.
- b. Kurangnya Sumber Daya ini dapat diperbaiki dengan cara Pemerintah dapat menjalin Kerjasama dengan pihak lain. Dalam hal ini pihak yang sudah terbukti dapat mengurus pajak dengan sumber daya yang cukup adalah KPP Pratama.
- c. Hambatan ke 3 ini dapat di perbaiki jika Pemerintah dapat memperbaiki kekurangan sumber daya yang ada.

Solusi diatas baiknya segera di jalankan dan di implementasikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo agar dapat berjalanya BPHTB sesuai dengan apa sudah diatur dalam Peraturan Undang-Undang.

D. SIMPULAN

Setelah selesainya penelitian di atas dapat dijabarkan hasil kesimpulan dari penelitian ini adalah sebelum diberlakukanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, wewenang dari Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini di miliki oleh Pemerintah Pusat, setelah regulasi itu disahkan maka secara resmi BPHTB dikelola oleh Pemerintah Daerah. Adapun hal yang menjadikan validasi BPHTB urgen/penting dan wajib, hal itu adalah Validasi BPHTB ini tercantum dan diatur dalam peraturan. Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-18/PJ/2017. Di dalam Peraturan Direktorat Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 di atur secara lengkap mengenai validasi BPHTB itu sendiri. Validasi BPHTB merupakan syarat

formil dan materiil dalam Peralihan Hak atas Tanah. BPHTB merupakan pajak yang memberikan pemasukan paling banyak bagi Pajak Daerah, sehingga validasi ini urgen karena BPHTB sendiri merupakan Pajak Daerah yang penting. Selain itu, Validasi BPHTB ini berperan sebagai pelapis dari pengecekan setelah proses pembayaran pajak, hal ini karena proses pembayaran pajak harus benar-benar dilakukan dengan sebenarnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hambatan dalam Validasi BPHTB di Kabupaten Sukoharjo adalah Kurangnya pengetahuan masyarakat sebagai wajib pajak dalam peralihan hak atas tanah mengenai proses validasi BPHTB. Hal ini menjadikan Sebagian masyarakat tidak mengetahui bahwa validasi BPHTB dapat di serahkan sepenuhnya kepada PPAT sebagai tugas yang berwenang dalam melakukan validasi BPHTB. Kurangnya ketersediaan sumber daya manusia (SDA), kurangnya sumber daya manusia ini berhubungan juga dengan hambatan yang pertama. Waktu dari proses validasi ini terbilang lama, baik dalam proses online maupun offline.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Achmad, Y., & Dewata, M. F. N. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris (Cetakan IV: Mei 2017)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Adi, R. (2010). *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.
- Direktur Jenderal Pajak. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-18/Pj/2017 Tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Da (2017).
- Hariyanti, T., & Nasution, E. R. (2021). Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai). *Jurnal Tectum*, 3(1), 72–79.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.
- Perda. Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Nomor 10 (2011).
- Perda Sukoharjo. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (2010).
- Putri, A. A. T., Widiati, I. A. P., & Arthanaya, I. W. (2021). Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Denpasar. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), 450–455. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3618.450-455>
- Saragih, I. R. (2020). Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Studi Kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. *Jurnal Lex Justitia*, 2(1), 59–77.
- Siahaan, M. P. (2005). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Dan Praktik*. Jakarta: KIPP.

- Suryanto, B. H., & Rasmini, M. (2018). Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *AdBispreneur : Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan*, 3(3), 273–281. <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>
- UU No. 28. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 (2007).
- Wardani, D. K., & Rumiyatun. (2017). Pengaruh Pengetahuan Wajib Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak Kendaraan Bermotor, Dan Sistem Samsat Drive Thru Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor. *Jurnal Akuntansi*, 5(1), 15. <https://doi.org/10.24964/ja.v5i1.253>
- Zamaya, Y., Tampubulon, D., & Mardiana. (2020). Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *WELFARE Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1), 35–44.