

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan Pemunggaran BPHTB di Solok Selatan dan Pariaman berawal dari kesepakatan yang terjadi dari para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli yang ingin melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli, berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Kemudian meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta peralihan hak. Selanjutnya melakukan cheking sertifikat ke Kantor Pertanahan untuk memastikan tanah tersebut aman dan tidak ada sertifikat awalnya (dualsertifikat). Setelah itu melakukan pengisian form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) oleh wajib pajak dan dapat dikuasakan ke PPAT yang ditunjuk. Untuk Solok Selatan dalam pengurusan SSPD BPHTB dilakukan secara online melalui web yaitu simbphtb (sistem informasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) Sedangkan di Pariaman dilakukan secara manual dengan mengisi formulir SSPD BPHTB dengan tulis tangan dan mengantarkan ke BPKPD.

Pada prosedur pemunggaran BPHTB melibatkan PPAT sebagai pihak yang memfasilitasi dalam pengurusan SSPD BPHTB dan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan. Wajib pajak harus mengisi SSPD BPHTB dengan lengkap dan benar serta diberikan kepercayaan untuk menghitung dan menyetorkan sendiri pajak BPHTB terhutanganya, karena ini sesuai dengan amanat Perbup dan Perwako, Pasal 5 ayat (1) menyatakan

wajib pajak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB, dan selaras dengan sistem pemungutan pajak yaitu *Self Assaessment System*, dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak terutang berada pada wajib pajak. Namun dalam pelaksanaannya, amanat Pasal 5 dan *Self Assaessment System* itu tidak terlaksana dengan sepenuhnya. Wajib pajak lebih suka menyerahkan pengurusan BPHTB kepada PPAT, mulai dari mengisi, menghitung, mengantarkan, menyetor SSPD BPHTB sampai pada melaporkan BPHTB terutang, ini terjadi karena masih kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap pengurusan BPHTB sehingga wajib pajak mencari alternatif lain dengan menyerahkan pengurusan BPHTB tersebut kepada PPAT.

PPAT sebagai pejabat yang diberi wewenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah oleh negara dapat memberikan penyuluhan hukum terkait peralihan hak atas tanah yang terjadi. PPAT sebagai mitra dari SKPD terkait harus ikut mendorong masyarakat/ wajib pajak untuk melakukan pembayaran pajak yang terjadi atas peralihan hak dalam hal ini salah satunya BPHTB dengan memberikan penyuluhan hukum terkait BPHTB. Tetapi PPAT tidak dapat ikut campur atau mengintervensi harga transaksi yang telah disepakati oleh para pihak namun apabila transaksi tersebut tidak masuk akal PPAT hanya dapat memberikan penyuluhan atau saran, agar mencantumkan harga transaksi yang sebenarnya terjadi dan sesuai dengan harga pasar.

Meskipun dapat diserahkan kepada PPAT, masih ada masyarakat (wajib pajak) yang berupaya melakukan kecurangan pajak, dengan cara

memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga transaksi yang dituangkan pada formulir SSPD BPHTB disampaikan kepada SKPD terkait dan PPAT. Ini terjadi karena pada masyarakat di Sumatera Barat, khususnya Pariaman. Dimana para pihak yang melakukan proses jual beli tersebut berdalih atau beralasan, kalau transaksi jual beli yang mereka lakukan tersebut adalah transaksi jual beli dengan saudara sendiri atau keluarga sendiri, atau dalam Bahasa minang “*jua beli badunsanak*”, sahingga jua beli tersebut diyakini sebagai “*jua beli pado indak*”.

Setelah itu dilakukan otorisasi dan verifikasi oleh SKPD terkait. Apabila telah sesuai SKPD terkait, wajib dapat mengambil dokumen SSPD BPHTB atau permohonan BPHTB yang telah di tanda tangani oleh kepala SKPD terkait dalam hal ini BPKD untuk Solok Selatan dan BPKPD untuk Pariaman, dan diberi nomor id (kodifikasi) atau Nomor Tanda Pajak Daerah (NTPD) berdasarkan nomor wajib pajak dapat melakukan pembayaran BPHTB. Selanjutnya menyerahkan kembali ke SKPD terkait untuk dilakukan register dan diberi cap stempel pada lembaran SSPD BPHTB tersebut sebagai bentuk telah sah terverifikasi.

2. Penentuan Nilai Tanah sebagai dasar pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap peralihan Hak melalui jual beli di wilayah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda Solok Selatan dan Perda Pariaman Tentang BPHTB yang menyatakan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai

Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) untuk jual beli adalah harga transaksi. Namun jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka yang digunakan pengenaan Pajak Bumi Bangunan pada tahun yang terjadi perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Dalam sistem pemunggutan BPHTB diatur melalui Peraturan Kepala Daerah yaitu Perbup Solok Selatan dan Perwako Pariaman Nomor 13 Tahun 2011 tentang Sistem Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dalam pemunggutan pajak BPHTB mengamanatkan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait, yang dalam hal ini untuk Solok Selatan kepada BPKD dan Pariaman kepada BPKPD.

Pada saat menentukan nilai tanah sebagai dasar pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak terhadap jual beli di Solok Selatan melalui tim BPHTB BPKD melakukan pertimbangan dengan melihat harga transaksi jual beli dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ada. Kemudian di Pariaman melalui tim penilai BPHTB BPKPD memiliki beberapa pertimbangan diantaranya yaitu 1) Nilai transaksi jual beli 2) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 3) Harga pasar dari sekitaran tanah yang akan dilakukan peralihan hak dalam waktu terdekat (1 atau 2 bulan) 4) Wilayah atau lokasi tanah 5) Nilai ekonomis tanah 6) Jenis tanah seperti tanah padat atau tanah rawa 7) Turun ke lapangan pada lokasi tanah tersebut (apabila ada kejanggalan atau data-data kurang diketahui). apabila nilai transaksi lebih tinggi dari NJOP, maka untuk perhitungan BPHTB menggunakan nilai

transaksi, dan apabila nilai transaksi dibawah NJOP, maka perhitungan BPHTB-nya menggunakan NJOP.

Namun dalam penentuan BPHTB di Solok Selatan dan Pariaman, untuk dasar pengenaan pajak BPHTB tidak terlaksananya dengan sepenuhnya. Aturan menentukan untuk dasar pengenaan pajak yaitu Nilai Perolehan Objek pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi, tetapi harga transaksi tersebut sesuai yang telah disepakati oleh para pihak tidak langsung dapat dikabulkan oleh SKPD terkait melalui permohonan SSPD BPHTB yang telah diajukan, melainkan memiliki pertimbangan seperti yang dijelaskan diatas. Ini dilakukan oleh SKPD terkait karena berkurangnya rasa kepercayaan SKPD terkait terhadap masyarakat (wajib pajak), dalam prakteknya masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan melakukan kecurangan supaya terbebas dari pembayaran pajak, seperti harga transaksi sebenarnya yang terjadi dengan yang di sampaikan tidak sesuai dan cenderung lebih kecil, bahkan ada yang menggunakan 2 kwitansi yaitu 1 untuk pegangan yang sebenarnya dan 1 lagi untuk disampaikan kepada pihak-pihak terkait yang bertujuan untuk mengelabui, sehingga terbebas dari pembayaran pajak BPHTB.

B. Saran

1. Dalam penerapan BPHTB di Solok Selatan dan Pariaman, sesuai aturan hukum yang mengatur bahwa dalam melakukan pengurusan BPHTB mulai dari pengisian, perhitungan, sampai melakukan penyetoran BPHTB terutang oleh wajib pajak sendiri harus benar-benar dijalankan dan

mempertegas untuk dilaksanakan atau dilakukan langsung oleh wajib pajak, sehingga dapat memberi edukasi kepada masyarakat tentang tata cara pengurusan dan Pemunggutan pajak BPHTB. Selanjutnya mempertegas aturan hukum tentang pelaksanaan pengurusan BPHTB. Supaya aturan itu menjadi efektif jika hadir pada lingkungan masyarakat.

2. Penentuan nilai tanah sebagai dasar pembayaran BPHTB, dimana peraturan perundang-undangan telah mengatur untuk dasar pengenaan pajak BPHTB yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi, seharusnya SKPD terkait harus menjalankan amanat aturan tersebut, karena sudah jelas-jelas telah diatur dalam peraturan perundang-undang atau menambah aturan lebih lanjut tentang kewenangan SKPD terkait bisa memiliki pertimbangan sendiri jika ditemukan kejanggalan pada objek tanah dan/atau bangunan tersebut melalui Undang-Undang atau Perda masing-masing daerah.

