



AMBIGUITAS PENERAPAN SELF ASSESSMENT SYSTEM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Al Fath¹, Shevvana Putri Cantiga², Matthew Jakaria Sitanggang³

¹Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, E-mail: 2210611213@mahasiswa.upnvj.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, E-mail: 2210611223@mahasiswa.upnvj.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, E-mail: 2110611106@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

The Constitution of the Republic of Indonesia mandates the creation of a just and prosperous Indonesian society, which covers all aspects of life. One of the mandates to improve the welfare of Indonesian society is implemented through taxes. Taxes are intended to collect funds for various government activities, such as education, health, infrastructure, defense and security, as well as to improve economic conditions and increase people's welfare as stated in Law Number 28 of 2007 concerning General Provisions and Procedures for Taxation. Indonesia itself knows tax collection procedures, one of which is the Self Assessment System. A self-assessment system is a tax collection system that gives complete trust to taxpayers to be able to calculate the amount of tax owed themselves and pay the tax owed themselves in accordance with existing tax laws and regulations. The Self Assessment System is an efficient form of collecting taxes which is also applied in BPHTB tax collection. However, in its implementation, the system has not yet run as regulated in statutory regulations. This is partly because there are still many fiscal parties who interfere in calculating the amount of tax, causing the system not to work as written in the statutory regulations. For this reason, outreach is needed to the public and related officials, and stricter measures are needed regarding the practice of using third parties in BPHTB payments

Keywords: BPHTB; TAX; Self Assessment System

Abstrak

Abstrak: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia mengamanatkan agar terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, sejahtera, yang mencakup semua aspek kehidupan. Amanat untuk menyejahterakan masyarakat Indonesia salah satunya diimplementasikan melalui pajak. Pajak dimaksudkan untuk mengumpulkan dana untuk berbagai kegiatan pemerintahan, seperti pendidikan, kesehatan, infrastruktur, pertahanan dan keamanan, serta untuk memperbaiki kondisi ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang termaktub dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Indonesia sendiri mengenal tata cara pemungutan pajak salah satunya adalah Self Assesment System. Self assesment system adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk dapat menghitung sendiri besaran pajak terutang dan membayarkan sendiri pajak terutang tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang ada. Self Assesment System merupakan bentuk yang efisien dalam mengumpulkan pajak yang juga diterapkan dalam pemungutan pajak BPHTB. Namun dalam pelaksanaannya, sistem tersebut belum berjalan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini antara lain disebabkan masih banyak pihak fiskal yang ikut campur dalam perhitungan besaran pajak

sehingga menyebabkan sistem tidak berjalan seperti yang tertulis di peraturan perundang-undangan. Untuk itu perlu sosialisasi kepada masyarakat dan pejabat terkait, serta diperlukan tindakan yang lebih ketat terhadap praktik penggunaan pihak ketiga dalam pembayaran BPHTB

Kata Kunci: *BPHTB; Pajak; Self Assesment System*

1. Pendahuluan

Terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, sejahtera lahir dan batin, yang mencakup semua aspek kehidupan, adalah tujuan nasional yang digariskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (Selanjutnya disebut UUD 1945). Untuk mencapai tujuan tersebut, pembangunan yang terpadu dan berkesinambungan harus melibatkan pemerintah dan seluruh potensi masyarakat. Jika ada sumber daya alam yang memadai dan sumber pendanaan atau keuangan yang memadai, pembangunan akan berjalan lancar (Handayani, 2007).

Dalam pembangunan suatu negara, pajak merupakan salah satu sektor utama penerimaan pemerintah yang sangat berperan besar. Pajak dimaksudkan untuk mengumpulkan dana untuk berbagai kegiatan pemerintahan, seperti pendidikan, kesehatan, infrastruktur, pertahanan dan keamanan, serta untuk memperbaiki kondisi ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut UU 28/2007), pajak didefinisikan sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh individu atau suatu badan, yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung, dan digunakan untuk keperluan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, 2007).

Di Indonesia, terdapat 3 jenis sistem perpajakan. Ketiga sistem pemungutan pajak tersebut yaitu *Self assesment system*, *Official assesment system*, dan *Withholding system* (Sutedi, 2022). *Self assesment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk dapat menghitung sendiri besaran pajak terutang dan membayarkan sendiri pajak terutang tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang ada (Liyana, 2019). Wajib pajak adalah pihak yang berperan aktif dalam menghitung, membayar, dan melaporkan besaran pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Mereka juga dapat menggunakan sistem administrasi online yang dibuat oleh pemerintah. Dalam sistem pemungutan pajak menggunakan *self assesment system*, wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan pajak yang terutang secara mandiri. Syarat-syarat *self assesment system* yang harus diperhatikan untuk memastikan bahwa wajib pajak dapat melakukan pembayaran pajak terutang dengan benar, yaitu harus adanya kepastian hukum, perhitungan yang

sederhana, mudah saat pelaksanaannya, lebih adil dan merata, serta perhitungan pajak yang dilakukan oleh wajib pajak (Sutedi, 2022).

Berbeda dengan *Self-Assesment System*, *Official Assessment System* lebih menitikberatkan kepada Fiskus untuk menentukan besar kecilnya pajak yang harus disetorkan oleh wajib pajak. Dengan sistem ini, wajib Pajak bersikap pasif dan menunggu suatu ketetapan pajak dikeluarkan oleh fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak (Sinaga, 2018). Karena wajib pajak yang bersifat pasif, pemerintah melalui institusi pemungutan pajak akan memiliki hak penuh untuk menentukan berapa banyak pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

Dalam sistem pemungutan pajak *withholding system*, pihak ketiga diberi wewenang untuk memotong atau memungut jumlah pajak yang terutang, dan pihak ketiga tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada Fiskus. Dalam sistem ini, baik Fiskus maupun Wajib Pajak tidak aktif; Fiskus hanya bertanggung jawab untuk mengawasi bagaimana pemotongan atau pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga (B.Ilyas & Richard Burton, 2007). Direktorat Jenderal Pajak (DJP), salah satu Direktorat Jenderal yang ada di bawah naungan Departemen Keuangan Republik Indonesia, adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas perpajakan negara di Indonesia, dan diatur oleh perubahan ketiga UUD 1945, Pasal 23A.

Dengan berlakunya daerah otonomi, pajak merupakan bagian dari pendapatan pemerintah provinsi maupun pemerintah daerah, kabupaten atau kota di Indonesia. Pajak daerah adalah salah satu dari empat kategori pendapatan yang dianggap sebagai pendapatan asli daerah. Menurut Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD), pajak daerah iuran wajib yang dibayarkan kepada daerah oleh individu atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dan digunakan untuk keperluan daerah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009). Pemungutan pajak daerah diatur melalui perda masing-masing daerah dengan tetap mengacu dengan UU PDRD sebagai peraturan tertinggi.

Berdasarkan UU PDRD, ada sebelas jenis pajak yang dikenakan pada kabupaten dan kota yang salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Selanjutnya disebut sebagai BPHTB). Pajak BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang kabupaten/kota yang pemungutannya menggunakan *self assesment system*. Pembayaran BPHTB dalam Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Selanjutnya disebut PP 55/2016) disebutkan menggunakan *self assesment system* juga diperkuat dengan Pasal 10 Ayat (1) Undang Undang nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB (Selanjutnya disebut UU BPHTB) yang menyatakan bahwa "wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang tidak mendasarkan adanya surat ketetapan pajak" (Tama, 2018).

Pajak BPHTB diberlakukan ketika hak atas tanah dan atau bangunan (termasuk tanaman di atasnya) berpindah, baik melalui hibah, jual beli, waris, atau dengan cara lain yang diatur oleh undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku (Ravianto, 2017). Pajak ini harus dibayar oleh orang yang mendapatkan hak tersebut, seperti orang yang membeli barang, ahli waris, atau penerima hibah. Apabila pihak telah menyelesaikan pembayaran pajak BPHTB tersebut, pejabat pembuat akta tanah ini bertanggung jawab untuk membuat akta peralihan hak.

Berdasarkan pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Selanjutnya disebut PP 34/2016), memberikan penjelasan tentang cara pembayaran pajak terutang atas bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menggunakan sistem *self assesment* ini. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PP 34/2016 yang pada intinya menjelaskan bahwa orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan wajib membayar pajak yang terutang (Ravianto, 2017).

Dalam tata cara pemungutan pajak, prinsip yang dianut dalam pemenuhan kewajiban Pajak BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assesment*. Namun dalam pelaksanaannya, sistem tersebut belum berjalan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini antara lain disebabkan masih banyak pihak fiskal yang ikut campur dalam perhitungan besaran pajak sehingga menyebabkan sistem tidak berjalan seperti yang tertulis di peraturan perundang-undangan.

Realita di lapangan menunjukkan bahwa penentuan besaran pajak BPHTB oleh pemerintah seringkali tidak sesuai dengan memasang pembayaran jauh lebih mahal dari nilai yang sebenarnya. Ini berdampak pada besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Lalu dalam penerapannya masih banyak terkait lemahnya peran pemerintah seperti kurangnya fungsi sosial dan fungsi pengawasan dalam pemungutan Pajak BPHTB. Dengan munculnya masalah-masalah yang terkait dengan Pajak BPHTB ini, maka atas uraian diatas penelitian ini membahas dua rumusan masalah, yaitu mekanisme pelaksanaan BPHTB sesuai *self assesment system* dan permasalahan dalam penerapan *self assesment system* pembayaran BPHTB.

2. Metode Penelitian

Pada penulisan ini, penulis menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Menurut Peter Mahmud Marzuki, "metode yuridis normatif adalah suatu proses guna menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi" (Muhaimin, 2020). Sedangkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah seluruh peraturan perundang-undangan ataupun regulasi yang kemudian dikaitkan dengan isu hukum yang sedang diteliti (Muhaimin, 2020). Dalam penulisan ini, pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji bagaimana Ambiguitas Penerapan

Self Assessment System Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder. Bahan hukum sekunder yang dimaksud berupa buku, jurnal, artikel, dan karya ilmiah Teknik yang digunakan adalah studi kepustakaan, yakni teknik data sekunder yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari literatur berupa peraturan perundang-undangan, hasil penelitian, dan hasil pengkajian.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 MEKANISME PELAKSANAAN BPHTB SESUAI *SELF ASSESSMENT SYSTEM*

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB, merupakan suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenai pajak. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ini dilakukan melalui serangkaian perbuatan atau peristiwa hukum yang menimbulkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terkandung hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan (Yulia, 2020). Dalam komposisinya, BPHTB dibagi menjadi dua yakni subjek pajak dan objek pajak. Subjek pajak BPHTB merupakan individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan atau pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun individu atau pribadi. Oleh karena itu, pembayaran pajak menjadi kewajiban dari subjek pajak. Sedangkan objek pajak merupakan perolehan hak atas tanah atau bangunan, khususnya dalam peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang ditujukan untuk transaksi atau pengalihan hak, termasuk pengubahan hak dan pemberian hak baru (Saidah & Kurniawan, 2023). Dapat disimpulkan BPHTB merupakan setiap pembelian maupun pemindahan hak atas tanah dan bangunan, dimana besaran nilai pajak yang wajib disetorkan sebagaimana yang telah diatur oleh UU BPHTB yang pajaknya wajib dibayarkan kepada pemerintah (Triana Putri, 2021). Sebelum berlakunya UU PDRD, status dari BPHTB adalah jenis pajak pusat namun setelah berlakunya undang-undang tersebut maka statusnya merupakan jenis pajak daerah. Melalui perubahan status tersebut, maka pemerintah daerah dapat meningkatkan penerimaan daerah sehingga membantu percepatan dan pengembangan ekonomi daerah.

BPHTB merupakan suatu kewajiban yang harus dibayarkan oleh pribadi atau badan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Pada dasarnya, dalam pembayaran pajak dikenal dengan beberapa istilah yakni, *Self Assesment System*, *With Holding System*, dan *Official assessment System*. Salah satu metode pembayaran yang diterapkan oleh BPHTB yakni *Self Assessment System* (Holandari, 2021). *Self assesment system* adalah metode yang dilakukan dengan cara perhitungan dan penetapan besarnya pajak, pajak yang terutang, dan pembayaran pajak secara mandiri sebelum memasukan Surat Pemberitahuan (SPT). Sistem ini mewajibkan kepada wajib pajak untuk menghitung pajaknya secara mandiri yang harus dibayar selama tahun pajak yang berjalan, menurut petunjuk dan cara-cara yang diberikan oleh Dirjen Pajak dan

ditujukan guna pengganti Surat Ketetapan Sementara. Dalam self assessment mengharuskan wajib pajak untuk aktif menghitung dan menyetor pajaknya sendiri sementara fiskus dalam hal ini pemerintah hanya menunggu wajib pajak membayarkan pajaknya atau dapat dikatakan bersifat pasif (Hartariningsih, 2019). *Self Assessment System* memang dirancang khusus untuk memudahkan wajib pajak.

Secara normatif, prosedur pembayaran BPHTB menggunakan *self assessment system* terdiri dari beberapa tahap. *Pertama*, wajib Pajak mengisi Formulir Permohonan Pendaftaran Usaha atau Badan Usaha (SPOPD) dan menyerahkan ke Petugas Pelayanan beserta berkas-berkas dan kelengkapan lainnya. SOPD atau Surat Pendaftaran Objek Pajak Daerah ini digunakan wajib pajak untuk mendaftarkan diri dan melaporkan objek pajak atau usahanya ke dinas. *Kemudian*, Petugas Pelayanan memeriksa berkas-berkas kelengkapan pemohon. Apabila berkas sudah lengkap, petugas pelayanan menginput dan mendaftarkan wajib pajak ke aplikasi "Sempekat." *Berikutnya*, petugas pelayanan menerbitkan NPWPD dan selanjutnya menyerahkan kepada Wajib Pajak. *Kemudian*, wajib pajak melakukan pembayaran pajak sesuai dengan SPTPD atau invoice yang dilaporkan oleh wajib pajak. *Terakhir*, wajib pajak atau kuasa wajib pajak menyampaikan SPTPD atau invoice pelaporan pajak daerah, kemudian petugas pelayanan memeriksa dan memverifikasi berkas-berkas dan kelengkapan lainnya dan apabila berkas-berkas dinyatakan lengkap, petugas pelayanan melakukan persetujuan atau "approve" di sistem untuk proses penerbitan SPTPD Pembayaran Pajak Daerah. Selanjutnya, wajib pajak atau kuasa wajib pajak melakukan pembayaran Pokok Pajak Daerah.

Sejatinya suatu program tidak dapat berjalan dengan baik tanpa adanya peranan dari pejabat pemerintah terkait. Misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bekerja secara profesional dan mengedepankan prinsip kehati-hatian. PPAT selaku rekan kerja pemerintah di garda terdepan diharapkan dapat menilai atau mengelaborasi harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. PPAT juga diharapkan tidak ikut serta dalam pengaturan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli dalam proses jual beli. PPAT mengemban tanggungjawab yang cukup berat karena berkaitan dengan sanksi yang diberikan apabila PPAT lalai dalam kewajibannya sebagai penghubung antara aparatur pajak dengan wajib pajak. Tanggung jawab PPAT ini meliputi tanggung jawab umum maupun khusus yang diusahakan dalam menengahi permasalahan perpajakan (Ravianto, 2017).

Pejabat pemerintahan daerah juga turut andil dalam BPHTB ini. Seperti pada penjelasan sebelumnya, BPHTB memang membantu dalam meningkatkan perekonomian daerah. Pejabat daerah yang dimaksud adalah Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Dalam menjalankan kewajibannya, Dispenda memiliki beberapa fungsi yakni, perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan. Pengorganisasian dalam pengelolaan administrasi BPHTB yang dilakukan Dispenda dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki capaian yakni untuk melaksanakan

proses perencanaan, pengorganisasian pimpinan, dan pengawasan agar dapat mencapai tujuan yang telah dirumuskan (Yuliana et al., 2019).

Pertama, perencanaan sebagai fungsi dasar untuk melakukan kegiatan-kegiatan selanjutnya untuk mengukur berhasil atau tidaknya kegiatan tersebut. Dengan demikian kegiatan perencanaan merupakan fungsi penting untuk peningkatan pajak daerah. Kegiatan perencanaan juga berfungsi untuk menentukan besarnya target yang ingin dicapai dari pajak BPHTB dalam satu tahun anggaran. Kemudian, Pengorganisasian dalam pengelolaan administrasi BPHTB yang dilakukan Dispenda dan BPN memiliki capaian yakni untuk melaksanakan proses perencanaan, pengorganisasian pimpinan, dan pengawasan agar dapat mencapai tujuan yang telah dirumuskan. Selanjutnya, fungsi penggerakan yang dilakukan oleh Dispenda bertujuan untuk mengelola administrasi BPHTB yang menjadi salah satu faktor awal yang memegang peranan penting mengenai bagaimana pengetahuan masyarakat terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengelolaan pajak. Sasaran dari fungsi penggerakan ini adalah masyarakat mengetahui maksud dan intensi dari pengelolaan pajak daerah terutama untuk BPHTB sebagaimana pemerintah daerah mampu melakukan sosialisasi. Terakhir, fungsi pengawasan yang dilakukan Dispenda bertujuan untuk mencegah penyimpangan, pemborosan, serta kegagalan dalam pencapaian tujuan sejak awal. Dalam fungsi pengawasan juga, Dispenda berupaya untuk menyetor uang ke dalam kas daerah serta menutupi pengeluaran-pengeluaran daerah, termasuk di dalamnya penerimaan dari BPHTB.

Efisiensi, efektivitas, dan ketertiban akan terwujud apabila pengawasan dapat dijalankan dengan baik dalam pengelolaan BPHTB (Yuliana et al., 2019). Dapat dipahami, melihat dari fungsi-fungsi dari pejabat daerah sejatinya batasan dari pemerintah daerah dalam hal ini pengaturan terhadap *self assessment* BPHTB hanya sebatas pengelolaan administrasi dan sosialisasi agar terciptanya BPHTB yang tepat guna untuk pembangunan daerah. Pemerintah daerah tidak boleh mencampuri atau mengintervensi bea pajak tiap individu atau badan karena BPHTB ini merupakan hak dari individu atau badan atas pajaknya.

3.2 PERMASALAHAN DALAM PENERAPAN SELF ASSESSMENT SYSTEM PADA PEMBAYARAN BPHTB

Dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, terdapat sistem pembayaran self-assessment dimana wajib pajak diberi kewenangan, kebebasan, dan kewajiban untuk menghitung dan menentukan sendiri jumlah pajak yang harus dibayar tanpa bantuan dari pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah (Hariadi et al., 2014). Pada undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB pada bagian penjelasan dijelaskan pada pasal 10 ayat (1) bahwa "Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah self assessment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat

ketetapan pajak” (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, 2000). Adanya sistem ini berarti penetapan besarnya pajak beralih dari pemerintah Daerah kepada wajib pajak. Sehingga dengan adanya sistem ini berarti mengurangi beban administrasi pajak. Dalam hal ini apabila Wajib Pajak tidak melaksanakan/memenuhi kewajibannya maka dilakukan tindakan penagihan terhadap wajib pajak yang dilakukan oleh pemerintah provinsi/kota melalui Dinas Pendapatan Daerah. Sistem pemungutan pajak menggunakan *self-assessment*, artinya penentuan besarnya pajak yang terutang menjadi tanggung jawab wajib pajak sendiri dengan melaporkan secara berkala jumlah pajak yang terutang dan dibayar sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Diharapkan dengan menggunakan cara ini, administrasi yang terlalu memberatkan dan birokratis dapat dihindari. Hal sesuai dengan harapan dalam upaya peningkatan pelayanan administrasi terhadap masyarakat .

Dalam penerapannya pembayaran BPHTB ini mengenal adanya pengecekan lapangan atau yang biasa disebut verifikasi lapangan yang dilakukan oleh petugas dari dinas pendapatan daerah. Fungsi dari pengecekan lapangan atau verifikasi lapangan ialah untuk pemeliharaan dari kesalahan administrasi dan perbaikan data dikarenakan banyaknya mutasi kepemilikan dan menghindari kecurangan wajib pajak. Dalam prosedurnya verifikasi lapangan bertugas untuk memastikan untuk memastikan data pembayaran wajib pajak sesuai dan benar dengan apa yang dilaporkan oleh wajib pajak. Dalam praktek pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini ialah adanya pembantuan pembayaran yang dilakukan oleh petugas verifikasi lapangan. Petugas verifikasi lapangan ini membantu menyiapkan persyaratan administrasi lalu petugas tersebutlah yang akan membayarkan tagihan pajak menggunakan uang wajib pajak yang sudah di mark up oleh petugas tersebut. Sistem *self assesment* diterapkan dalam pemungutan BPHTB, dimana wajib pajak wajib menghitung dan membayar sendiri pajaknya. Namun masih banyak kasus petugas pajak yang melakukan kesalahan dan melanggar prinsip *self assesment* dalam pembayaran BPHTB.

Dalam pemberlakuan pembayaran dengan *self assesment system* ini masih banyak masyarakat yang menggunakan orang ke-3 dalam pembayaran bea perolehan hak atas tanah ini seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah. Dalam pembayaran tersebut biasanya setelah transaksi jual beli tanah atau properti, pembeli menyerahkan semua pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada notaris, notaris lah yang akan menyiapkan persyaratan administrasi lalu membayarkan biaya bea perolehan hak atas tanah tersebut ke kas negara menggunakan uang dari wajib pajak yang sudah di gelembungkan sehingga pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menjadi lebih mahal (Peni & Huda, 2022). Hal tersebut sangatlah bertentangan dengan asas *self assesment system* karena dalam sistem tersebut pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung atau memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang berdasarkan UU BPHTB. Untuk mengatasi permasalahan

tersebut, perlu adanya peningkatan pemahaman dan kesadaran wajib pajak tentang kewajiban perpajakannya dan *self assesment System*. Hal ini dapat dilakukan melalui kampanye edukasi dan informasi, serta penyederhanaan aturan *self assesment* dalam pembayaran BPHTB dan memperjelas peran PPAT dalam proses tersebut. Selain itu, pemerintah dapat memberikan bantuan dan dukungan kepada wajib pajak yang mengalami kesulitan dalam memahami dan menerapkan *Self Assessment System*.

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas adapun kesimpulan yang dapat ditarik adalah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan pada peralihan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia. Pembayaran BPHTB menggunakan sistem *self assesment*, di mana wajib pajak memiliki kewajiban dan kebebasan untuk menghitung dan menentukan sendiri jumlah pajak yang harus dibayar tanpa bantuan dari pemerintah daerah. Sistem ini seharusnya mengurangi beban administrasi pajak dan meningkatkan efisiensi. Namun, dalam praktiknya masih banyak wajib pajak yang menggunakan pihak ketiga, seperti notaris, dalam pembayaran BPHTB. Hal ini menyebabkan biaya BPHTB menjadi lebih mahal dan bertentangan dengan prinsip *self assesment system*. Terdapat ambiguitas dalam penerapan *self assesment system* pembayaran BPHTB karena masih banyak pihak fiskal yang ikut campur dalam perhitungan besaran pajak, sehingga sistem tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan. Pejabat pemerintah daerah, khususnya Dinas Pendapatan Daerah, dalam pengelolaan administrasi BPHTB memiliki fungsi penting dalam perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan terkait BPHTB. Namun, mereka seharusnya tidak campur tangan dalam penetapan besarnya pajak oleh wajib pajak, sesuai dengan prinsip *self assesment system*. Dalam rangka meningkatkan efektivitas dan kepatuhan terhadap *self assesment system*, perlu ada upaya sosialisasi kepada masyarakat dan pejabat terkait agar memahami dan mengikuti prinsip-prinsip *self assesment* dalam pembayaran BPHTB. Selain itu, diperlukan tindakan yang lebih ketat terhadap praktik penggunaan pihak ketiga dalam pembayaran BPHTB agar sesuai dengan prinsip *self assesment system*.

Daftar Pustaka

- B.Ilyas, W., & Richard Burton. (2007). *Hukum Pajak Edisi 3*. Salemba Empat.
- Handayani, S. (2007). *Pelaksanaan Self Assessment System dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali*. Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- Hariadi, S. H., Hartariningsih, S. H., MH, N., Djatmiko, S. H., MH, A., & others. (2014).

- Penerapan Sistem Self Assesment pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTP) oleh Wajib Pajak untuk Menentukan Pajak Terhutang. *Cakrawala Hukum*, 16(42), 23185.
- Hartariningsih, N. (2019). Penerapan Sistem Self Assesment Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Oleh Wajib Pajak Dalam Menentukan Besarnya Pajak Terhutang. *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*, 21(2), 61–70.
- Holandari, A. (2021). *Kenali 3 Jenis Sistem Pemungutan Pajak di Indonesia*. Pajakku.Com. <https://www.pajakku.com/read/608291caeb01ba1922ccaa24/Kenali-3-Jenis-Sistem-Pemungutan-Pajak-di-Indonesia>
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (2000).
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, (2007).
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (2009).
- Liyana, N. F. (2019). Menakar masalah dan tantangan administrasi pajak: Kepatuhan pajak di era self-assessment system. *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (PKN)*, 1(1), 6.
- Muhaimin, M. (2020). Metode Penelitian Hukum. *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram*.
- Peni, A. S., & Huda, M. (2022). *PROBLEMATIKA PEMUNGUTAN BPHTB TERHADAP HARGA JUAL TANAH DI KABUPATEN GRESIK*.
- Ravianto, R. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4), 567–574.
- Saidah, R., & Kurniawan, A. (2023). ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA BANDUNG. *All Science Journals*, 2(2), 171–182.
- Sinaga, N. A. (2018). Pemungutan pajak dan permasalahannya di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 7(1).
- Sutedi, A. (2022). *Hukum pajak*. Sinar Grafika.
- Tama, H. M. (2018). *PERAN BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH*

KABUPATEN PEMALANG TERHADAP PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BERDASAR PADA SELF ASSESSMENT SYSTEM SEBAGAI PENINGKATAN PENDAPATAN DAERAH (Studi Tentang Implementasi Pajak Peralihan Hak Atas . Fakultas Hukum UNISSULA.

Triana Putri, D. (2021). Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Denpasar. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3).

Yulia, Y. (2020). *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang*. Djkn.Kemenkeu.Go.Id. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-kendari/baca-artikel/13403/Bea-Perolehan-Hak-atas-Tanah-dan-Bangunan-BPHTB-Dalam-Lelang>

Yuliana, Y., Yusrainiwati, Y., & Mahmud, A. (2019). Pengelolaan Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Palembang Tahun 2018. *Jurnal Ilmu Administrasi Dan Studi Kebijakan (JIASK)*, 2(1), 39-48.