

Penyelesaian Sengketa Transaksi Pajak Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kendal

Alda Aulia Ardellia, Yunanto
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: aldaaulia1911@gmail.com

Abstract

Tax disputes can occur between taxpayers and the government because of differences in calculations regarding the amount of tax that must be paid. Likewise, in the sale and purchase of land and buildings, there can be tax disputes due to differences in calculations between the seller and the buyer and the government (local government) regarding the amount of PPh and BPHTB that must be paid in practice. Underpaid Tax (SKPKB). This research uses a normative juridical approach. The settlement of tax disputes on land and building sale and purchase transactions in Kendal Regency is carried out by means of a negotiation process between the taxpayer and the Dispenda through a Notary/PPAT. If the negotiation is not successful, the taxpayer will take legal remedies for objections, appeals and reviews. In practice, taxpayers do not take such legal remedies, but taxpayers through a Notary/PPAT still pay/pay the underpayment in accordance with the Underpaid Tax Assessment Letter. Obstacles that arise in resolving Tax Disputes include: Difficulty in Negotiation, because each Party (taxpayer and Dispenda) feels that the calculation is correct. Lack of understanding of taxpayers about legal remedies for objections (taxpayers feel that the objection process takes a long time).

Keywords: *tax disputes; buy and sell; land*

Abstrak

Sengketa pajak dapat terjadi antara wajib pajak dengan pemerintah karena adanya perbedaan perhitungan mengenai besarnya pajak yang harus dibayar. Demikian juga dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dapat terjadi sengketa pajak dikarenakan perbedaan perhitungan antara penjual dan pembeli dengan pemerintah (Pemerintah Daerah) tentang besarnya PPh dan BPHTB yang harus di bayar dalam praktek kadang-kadang terdapat sengketa pajak, yang diakibatkan karena dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Adapun penyelesaian sengketa pajak atas transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kendal dilakukan dengan cara proses negosiasi antara wajib pajak dengan pihak Dispenda melalui Notaris/PPAT. Apabila dengan bernegosiasi tidak berhasil, maka wajib pajak akan menempuh upaya hukum keberatan, banding dan peninjauan kembali. Pada prakteknya wajib pajak tidak menempuh upaya hukum tersebut tetapi wajib pajak melalui Notaris/PPAT tetap melunasi/membayar kurang bayar tersebut sesuai dengan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar. Hambatan yang timbul dalam menyelesaikan Sengketa Pajak antara lain : Kesulitan dalam Negosiasi, karena masing-masing Pihak (wajib pajak dan Dispenda) merasa bahwa perhitungannya benar. Kurangnya pemahaman Wajib Pajak tentang upaya hukum keberatan (wajib pajak merasa proses keberatan memerlukan waktu yang lama).

Kata Kunci : *sengketa pajak; jual beli; tanah*

A. PENDAHULUAN

Hak atas tanah merupakan hak yang dimiliki oleh pemegang haknya (baik perorangan secara

sendiri-sendiri kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk menggunakan haknya dan menguasai serta mengambil manfaat atas tanah tersebut (Sumardjono, 2008).

Hak yang dimiliki oleh seseorang dapat dipindahkan status kepemilikannya. Beralih atau berpindahnya hak kepemilikan tanah dapat terjadi dengan sendirinya tanpa ada proses hukum yang melatarbelakanginya untuk memindahkannya kepada pihak lain. Berpindahnya suatu hak atas tanah dapat terjadi karena proses waris. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja (Wibawanti & Murjiyanto, 2013).

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua (2) aspek yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan, hak dan kewajiban sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah beserta bangunannya (Siahaan, 2003).

Proses dalam pemindahan status kepemilikan hak milik atas tanah serta bangunan terjadi dan beberapa pihak yang dilibatkan didalamnya yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, dengan demikian maka kedua pihak itulah yang dikenai pajak peralihan hak (Pajak pembelian atau BPTBH dan Pajak Penjualan atau PPh).

Pihak yang menjual berarti telah menerima penghasilan sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat 2 (huruf d) dari Undang-Undang nomor 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan maka penghasilan tersebut dapat dikenai pajak bersifat final. Pembebanan serta besaran dan tata cara pembayaran, pemotongan, atau pemungutan atas jenis-jenis penghasilan tersebut diatur tersendiri dengan peraturan pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Gunardi, 2002). Pasal 2 ayat (1) mengatur bahwa: Pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dilaksanakan sendiri oleh wajib pajak sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang, dan ayat (2) dikuatkan lagi bahwa pejabat yang berwenang hanya akan

menandatangani akta atau surat-surat tersebut bila kepadanya telah ditunjukkan bukti surat setoran pajak.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 24 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (selanjutnya disebut Undang-Undang BPHTB), yang menjelaskan bahwa pihak yang menerima pengalihan hak wajib untuk membayar terlebih dahulu BPHTB tersebut sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani Akta Pemindahan Hak. Dapat disimpulkan bahwa para pihak diharuskan terlebih dahulu untuk melakukan pembayaran pajak yang timbul akibat dari peralihan hak sebelum peralihan hak terjadi.

Secara umum, jenis pajak yang berlaku di Indonesia dapat dibedakan antara lain menjadi Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat yang dalam hal ini sebagian dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan. sedangkan Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah baik di tingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota. Beberapa jenis pajak dapat dibagi menjadi :

1. Pajak Penghasilan (PPh)
2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
3. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM)
4. Bea Meterai
5. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. dikatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (*kontraprestasi*) yang langsung dapat ditunjukan, dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2005).

Dari penjelasan di atas diketahui bahwa Negara membutuhkan anggaran/dana untuk membiayai kepentingan masyarakatnya. Pemerintah mendapatkan anggaran tersebut melalui pemungutan dari masyarakat melalui pajak. Dalam proses pemungutan pajak terlebih dahulu harus disetujui oleh rakyat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menegaskan agar setiap pajak yang akan dipungut haruslah berdasarkan undang-undang.

Berdasarkan hasil Amandemen Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945,

ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 23 (A) yang selengkapnya berbunyi “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dalam Undang-Undang”. Pemungutan yang harus berdasarkan undang-undang ini berarti pemungutan pajak telah mendapat persetujuan dari rakyat melalui Perwakilannya di DPR, yang biasa disebut berasaskan yuridis, dengan asas ini, berarti pemerintah telah memberikan jaminan hukum yang tegas akan hak Negara dalam pemungutan pajak (Ilyas, 2010).

Sistem Perpajakan di Indonesia setelah dilakukannya *tax reform* mengalami perubahan system perpajakan yang semula *Official assessment* dirubah menjadi *self assessment*, masyarakat diharapkan turut berpartisipasi dan dapat memahami kewajibannya dalam membayar pajak sesuai dengan system *self assessment* yang berlaku sejak tahun 1983 berdasarkan reformasi undang-undang Perpajakan.

Self Assessment System adalah *system* pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terhutang (Ilyas, 2010).

Sistem pemungutan BPHTB adalah *system self assessment* yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan BPHTB) dan/atau melaporkan kewajiban perpajakan sendiri tanpa menunggu adanya surat ketetapan dari fiskus karena wajib pajak dianggap paling tahu mengenai penghasilannya sendiri.

System self assessment, apa yang telah dihitung, disetor dan dilaporkan oleh wajib pajak dianggap benar oleh fiskus, kecuali fiskus mempunyai data/informasi yang mengindikasikan bahwa yang dilaporkan itu salah. Untuk memperoleh keyakinan yang memadai bahwa apa yang dihitung, disetor, dan dilaporkan Wajib Pajak sudah benar, maka diperlukan sarana untuk melakukan pengawasan.

Pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan, pada umumnya penjual dan/atau pembeli melakukan pembayaran pajak pada saat perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT, setelah melakukan pembayaran pajak dan bukti pembayaran distempel bank harus di validasi di Dinas Pendapatan Daerah di mana objek jual beli tersebut terdaftar untuk diperiksa apakah pembayaran tersebut sudah sesuai atau belum sesuai.

Pemeriksaan pajak merupakan salah satu sarana yang tujuannya adalah untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam melakukan pemeriksaan pajak, fiskus

menghasilkan beberapa produk hukum antara lain :

- a. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB);
- b. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT);
- c. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB);
- d. Surat Ketetapan Pajak Nihil (SKPN);
- e. Surat Tagihan Pajak (STP). (Ilyas, 2010).

Praktek pembayaran Pajak khususnya PPh dan BPHTB ada kemungkinan dapat terjadi sengketa antar wajib pajak dan pemerintah menyangkut besarnya Pajak yang harus dibayarkan, misalnya masing-masing wajib pajak telah membayar Pajak (PPh dan BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi kemudian oleh pihak Pemda (dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah) setelah dilakukan verifikasi lapangan dinyatakan pajak yang telah dibayarkan masih Kurang dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB).

Ketidaksetujuan wajib pajak atas SKPDKB tersebut menimbulkan suatu perselisihan yang biasa disebut sengketa pajak. Sengketa pajak yang timbul antar fiskus dan wajib pajak, wajib pajak dapat mengajukan upaya hukum keberatan, banding dan peninjauan kembali. Cara-cara tersebut ditempuh agar hak wajib pajak maupun Negara atau Pemerintah dapat dijamin dengan adanya keadilan dan kepastian hukum.

Penyelesaian sengketa pajak pada hakekatnya harus didasarkan pada keadilan dan kepastian hukum baik bagi wajib pajak maupun pemerintah. Demikian pula di Kabupaten Kendal dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, kadang-kadang terdapat sengketa pajak antara wajib pajak (penjual dan pembeli) dengan Dispenda.

Untuk membedah persoalan dalam artikel ini, maka teori yang digunakan untuk menjawab persoalan yang dibahas dalam artikel ini antara lain:

- a. Teori Pertanggungjawaban Hukum.

Menurut Hans Kelsen disebutkan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia memiliki tanggung jawab atas sanksi pada perihal perbuatan yang bertentangan” (Kelsen, 2007). Kewajiban itu terjadi disebabkan oleh adanya ketetapan hukum yang mengatur dan memberi kewajiban ke subjek hukum yang dibebankan menjalankan kewajibannya sebagai perintah suatu aturan (Dyani, 2017). Sugeng Istanto berpendapat bahwa pertanggungjawaban itu kewajiban memberi jawaban yang mana

perhitungan yang terjadi atas keseluruhan perihal dan kewajibannya memberi pemulihan atas rugi yang mungkin diciptakannya jjn (Istanto, 2014).

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut (Rahardjo, 2003). Salmon berpendapat bahwa hukum memiliki tujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai macam kepentingan yang ada di masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi (Rahardjo, 2014).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka artikel ini akan membahas serta mengkaji permasalahan mengenai:

1. Bagaimana penyelesaian atas sengketa pajak PPh dan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal?
2. Apakah hambatan-hambatan yang timbul dalam penyelesaian sengketa pajak PPh dan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal?

Artikel yang membahas permasalahan mengenai Penyelesaian Sengketa Transaksi Pajak Jual Beli Tanah sudah pernah dilakukan sebelumnya, antara lain artikel yang ditulis oleh A.A. Istri Chintya Paramitha dengan judul "Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Badung". Artikel tersebut mengupas persoalan mengenai pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Badung yang masih mengalami persoalan antara lain penentuan nilai perolehan Pajak (NPOP) yang masih terdapat perbedaan pelaksanaannya dan masalah-masalah yang terjadi dalam pemungutan Pajak BPHTB (Paramitha, Sumerthayasa, & Suardita, 2016). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Arum Priyani yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Hak Milik Bersama Namun Dijadikan Jaminan Hutang Di Bank (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)". Artikel tersebut lebih jauh membahas persoalan proses jual beli tanah secara sah berdasarkan perundang-undangan yang berlaku serta cara penyelesaian persoalan ketika terjadi sengketa. Selain itu juga membahas persoalan mengenai jual beli tanah yang berstatus milik bersama namun dijadikan sebagai jaminan di Bank, dan juga pertimbangan hakim atas tanah yang dijual dengan status milik bersama yang dijadikan jaminan

hutang di bank (Priyani, 2017).

Artikel yang dibuat ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang sudah dibuat di tahun sebelumnya. Artikel ini lebih menitikberatkan pembahasan pada persoalan mengenai penyelesaian sengketa pajak PPh dan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal serta hambatan-hambatan yang terjadi akibat hal tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Muhammad, 2004). Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan-undangan pajak (PPh dan BPHTB) yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas (Soemitro, 1998)

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyelesaian atas Sengketa Pajak PPh dan BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kendal

a. Melalui Proses Negosiasi

Negosiasi adalah sebuah bentuk interaksi sosial saat pihak - pihak yang terlibat berusaha untuk saling menyelesaikan tujuan yang berbeda dan bertentangan. atau suatu cara untuk mencapai suatu kesepakatan melalui diskusi formal.

Ada beberapa wajib pajak/PPAT (sebagai kuasa dari wajib pajak yang terkena kurang bayar) untuk menjembatani antara wajib pajak dengan Dispenda Kabupaten Kendal dalam penyelesaian sengketa pajak terkadang melakukan penyelesaian dengan cara bernegosiasi atau musyawarah, pihak PPAT bertemu dengan salah satu pejabat yang bertandatangan di Surat Pemberitahuan Kurang Bayar tersebut, penyelesaian dengan cara bernegosiasi atau musyawarah terkadang disambut dengan baik oleh pihak Fiskus namun tidak jarang juga di tolak oleh pihak Fiskus dengan alasan melanggar hukum.

Beberapa PPAT yang berhasil melakukan negosiasi atau musyawarah dengan pihak Fiskus, adapun bentuk hasil negosiasi tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Wajib pajak diminta untuk membayar 50 % dari total kurang bayar yang tercantum dalam surat pemberitahuan kurang bayar tersebut, maka validasi BPHTB tersebut selesai dan akan dikeluarkan hasil validasi nya tanpa ada bukti penerimaan uang yang sebesar 50% tersebut.
- 2) Wajib pajak diminta untuk membayar 50% dari total kurang bayar yang tercantum dalam surat pemberitahuan kurang bayar tersebut, dan jumlah 50% tersebut dibagi menjadi dua pembayaran yaitu 30% di setorkan atau dibayarkan kenegara melalui Bank yang ditunjuk Dispenda dengan diberikan Formulir SSPDBPHTB yang telah dihitung/dibuatkan dan diregister oleh pihak fiscus dan wajib pajak pun mendapatkan bukti resi pembayaran kurang bayar tersebut tetapi hanya 30% nya saja, dan sisanya yang 20% dari hasil negosiasi tersebut untuk pihak fiscus (oknum) tidak ada tanda terima penerimaan uang tersebut.

Menurut Bapak Arwani Perwakilan Dispenda yang saya wawancarai bahwa fakta dilapangan memang ada beberapa wajib pajak atau PPAT yang ingin melakukan penyelesaian sengketa pajak dengan cara bernegosiasi atau musyawarah dengan fiscus tetapi dengan tegas Dispenda Kabupaten Kendal tidak memberikan celah Negosiasi kepada wajib pajak atau PPAT dikarenakan itu merupakan pelanggaran hukum, apapun apabila ada beberapa wajib pajak atau PPAT yang bisa atau dapat melakukan negosiasi dengan pihak fiscus seperti dijelaskan diatas artinya ada oknum ficus yang mengambil kesempatan atau keuntungan (penggelapan uang Negara) dari sengketa pajak tersebut, dan untuk itu Dispenda akan bertindak tegas apabila ada oknus fiskus yang melakukan hal tersebut (Hasdiansyah, 2015).

b. Melalui Proses Pengadilan Pajak (diawali dengan pengajuan keberatan).

Pengadilan pajak adalah badan peradilan yang melaksanakan Kekuasaan kehakiman di Indonesia bagi wajib pajak atau penanggung pajak yang mencari keadilan terhadap sengketa pajak. Dalam hal ini yang dimaksud sengketa pajak adalah sengketa yang timbul dibidang perpajakan antara wajib pajak dengan pejabat yang berwenang sebagai akibat dikeluarkannya keputusan yang dapat diajukan Banding atau Gugatan kepada Pengadilan pajak. Itu termasuk gugatan atas pelaksanaan penagihan berdasarkan undang-undang penagihan dengan surat paksa.

Pengadilan pajak dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak. Kedudukan Pengadilan Pajak berada di ibu kota negara. Persidangan oleh Pengadilan Pajak dilakukan di tempat kedudukannya, dan dapat pula dilakukan di tempat lain berdasarkan ketetapan Ketua Pengadilan Pajak. Susunan Pengadilan Pajak terdiri atas:

Pimpinan, Hakim Anggota, Sekretaris, dan Panitera. Pimpinan Pengadilan Pajak sendiri terdiri dari seorang Ketua dan sebanyak-banyaknya 5 orang Wakil Ketua. (Sulastini, Widiati, & Utama, 2021)

Berdasarkan penelitian penulis, dari hasil wawancara dengan beberapa PPAT di Kabupaten Kendal, sengketa pajak PPh dan BPHTB di Kabupaten Kendal, tidak terdapat wajib pajak yang menempuh upaya hukum di pengadilan pajak, wajib pajak tidak melakukan upaya hukum keberatan dikarenakan wajib pajak merasa kalau menempuh upaya hukum keberatan, memerlukan waktu yang cukup lama dan dapat menghambat transaksi jual beli tersebut.

2. Hambatan-Hambatan Apa Saja yang Timbul dalam Penyelesaian Sengketa Pajak PPh dan BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kendal dan Penyelesaian yang Dilakukan

Sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPH memiliki potensi masalah yang harus segera diatasi, tujuannya adalah agar dapat terlaksana sesuai tujuan dan indikator keberhasilan yang telah dirumuskan sebelumnya. Secara umum masalah yang ada dibagi menjadi dua, yaitu masalah internal dan masalah eksternal, adapun penjelasan sebagai berikut:

a. Masalah Internal dan Strategi Penyelesaiannya

Berdasarkan identifikasi masalah, ada beberapa masalah internal yang muncul diantaranya sebagai berikut:

1) Kurangnya tingkat kesadaran Wajib Pajak

Penyebabnya adalah wajib pajak beranggapan dengan penyelesaian sengketa pajak ini, akan membayar pajak lebih mahal dan wajib pajak berasumsi bahwa dengan penyelesaian sengketa pajak, prosesnya akan berbelit-belit. Dan alasan lainnya wajib pajak biasanya tidak mau repot dan segala proses kepengurusan diserahkan ke PPAT semua.

Sosialisasi secara rutin pada kesempatan-kesempatan yang ada tentang penyelesaian sengketa pajak BPHTB/PPH yang baru dapat menjadi pilihan dalam strategi penyelesaian, misalnya pada acara desa, pada rapat-rapat di balai desa. Kesempatan-kesempatan tersebut dapat digunakan untuk mensosialisasi masyarakat agar masyarakat lebih mengetahui informasi tentang bagaimana penyelesaian sengketa pajak. Mengubah

persepsi tentang pajak yang dianggap membebani masyarakat, melalui penyebarluasan informasi tentang pajak melalui baleho, spanduk, selebaran, siaran radio, media sosial juga dapat menjadi solusi dalam strategi penyelesaian sengketa pajak.

2) Wajib pajak belum begitu paham mengenai Sistem dan Prosedur BPHTB/PPH

Kurang koordinasi dan sosialisasi antara pengelola pajak dan wajib pajak yang menyebabkan wajib pajak menjadi belum begitu paham mengenai sistem dan prosedur BPHTB/PPH. Selain itu belum adanya wadah untuk menampung segala keluhan-keluhan terkait BPHTB/PPH dan juga belum adanya media informasi untuk pajak BPHTB/PPH (Selebaran, sepanduk, website dll).

Penyelesaiannya yaitu lakukan koordinasi dan sosialisasi secara rutin, sebagai cara untuk berinteraksi secara langsung kepada wajib pajak, membentuk forum-forum diskusi antara wajib pajak dengan pengelola pajak, baik forum secara tatap muka maupun forum diskusi di media sosial (Grup FB, Grup WA, Grup BBM dll), menyediakan kotak saran ditempat-tempat tertentu terkait informasi dan pelayanan tentang pajak, membuat selebaran, sepanduk dan membuat website Khusus Dipenda yang didalamnya salah satunya memberikan informasi tentang pajak BPHTB/PPH, baik secara aturan maupun SOP. (Purba & Rahadian, 2018)

3) Keterbatasan wajib pajak untuk bertemu dengan fiscus

Kurangnya wawasan dan pengetahuan tentang BPHTB dan PPH dari Wajib pajak, kurangnya ide dan kreatifitas untuk bernegosiasi dengan fiscus menyebabkan timbulnya permasalahan dalam penyelesaian sengketa pajak. Selain itu juga sulitnya dalam merubah budaya/kebiasaan untuk mengajukan keberatan pajak menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa pajak.

Mengajak fiscus untuk memberi pemahaman tentang BPHTB/PPH ke daerah-daerah dan mengajak tim untuk diskusi mengenai hasil penyelesaian sengketa pajak dapat menjadi pilihan penyelesaian yang dapat dilakukan agar hambatan-hambatan tersebut terselesaikan.

b. Masalah Eksternal dan Strategi Penyelesaiannya

Berdasarkan identifikasi masalah, ada beberapa masalah eksternal yang muncul diantaranya adalah kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar Pajak BPHTB dan PPH, wajib pajak belum begitu paham mengenai penyelesaian sengketa pajak, kurangnya

komitmen dari Notaris PPAT, sulitnya memadukan persepsi dan kesepahaman antar *stakeholder*. Adapun beberapa masalah eksternal dan strategi penyelesaiannya sebagai berikut:

1) Kurangnya tingkat kesadaran Wajib Pajak

Kurangnya tingkat kesadaran wajib pajak disebabkan karena mereka beranggapan bahwa dengan penyelesaian sengketa pajak ini, akan membayar pajak lebih mahal dan juga prosesnya akan berbelit-belit. Selain itu wajib pajak biasanya tidak mau repot dan segala proses kepengurusan diserahkan ke PPAT semua.

Sosialisasi secara rutin pada kesempatan-kesempatan yang ada tentang penyelesaian sengketa pajak BPHTB/PPH yang baru dapat menjadi solusi strategi penyelesaian sengketa pajak. Misalnya pada acara desa, pada rapat-rapat di balai desa. Mengubah persepsi tentang pajak yang dianggap membebani masyarakat, melalui penyebaran informasi tentang pajak melalui baleho, spanduk, selebaran, siaran radio, media sosial.

2) Wajib pajak belum begitu paham mengenai Sistem dan Prosedur BPHTB/PPH

Disebabkan kurangnya koordinasi dan sosialisasi antara pengelola pajak dan wajib pajak serta belum adanya wadah untuk menampung segala keluhan-keluhan terkait BPHTB/PPH dan media informasi untuk pajak BPHTB/PPH (Selebaran, sebanduk, website dll)

Strategi penyelesaiannya yaitu melakukan koordinasi dan sosialisasi secara rutin, sebagai cara untuk berinteraksi secara langsung kepada wajib pajak; Membentuk forum-forum diskusi antara wajib pajak dengan pengelola pajak, baik forum secara tatap muka maupun forum diskusi dimedia sosial (Grup FB, Grup WA, Grup BBM dll); Menyediakan kotak saran ditempat-tempat tertentu terkait informasi dan pelayanan tentang pajak; Membuat selebaran, sebanduk dan membuat website khusus Dipenda yang didalamnya salah satunya memberikan informasi tentang pajak BPHTB/PPH, baik secara aturan maupun SOP.

3) Kurangnya Komitmen dari PPAT

PPAT berasumsi bahwa dengan penyelesaian sengketa pajak akan mempersulit wajib pajak karena prosesnya akan semakin berbelit-belit dan semakin lama dan PPAT juga beranggapan bahwa dengan penyelesaian sengketa pajak biayanya akan semakin tinggi.

Strategi penyelesaiannya yaitu dengan mengadakan sosialisasi tentang penyelesaian sengketa pajak BPHTB kepada PPAT dan sekaligus mengajak diskusi / sharing. Bisa juga dengan membentuk forum PPAT dengan dan melaksanakan pertemuan rutin setiap triwulan sekali.

4) Pemahaman yang kurang terpadu antar *stakeholder* (SKPD)

Disebabkan karena setiap Stakeholder mempunyai kepentingan sendiri terkait dengan tugas-tugasnya dan juga stakeholder cenderung ego-sektoral. Namun hambatan tersebut dapat diselesaikan dengan mengadakan rapat pimpinan stakeholder untuk penyelesaian sengketa pajak menyamakan pemahaman dan komitmen tentang penyelesaian sengketa pajak BPHTB/PPH. Himbauan agar mengutamakan kepentingan daerah daripada kepentingan pribadi atau kelompok.

5) Padatnya kegiatan di Stakeholder (SKPD)

Keterbatasan SDM di stakeholder dan beban tugas yang sudah cukup tinggi di stakeholder menyebabkan hambatan dalam penyelesaian sengketa pajak. Hambatan ini dapat diselesaikan dengan cara pimpinan dari masing-masing stakeholder, untuk bisa memilih dan menugaskan staf yang berkompeten untuk ikut andil dalam penyelesaian sengketa pajak. Selanjutnya memberi kompensasi berupa honor kepada semua tim termasuk tim dari stake holder.

Peraturan perundang-undangan mengenai perpajakan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli atas tanah dan bangunan, membawa perubahan mendasar pada pelaksanaan tugas seorang PPAT. Hal ini terutama karena waktu jatuh tempo pembayaran PPh oleh penjual dan BPHTB oleh pembeli harus telah dibayar pada saat akta pengalihan atas tanah dan bangunan ditandatangani dihadapan PPAT. Keterkaitan PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB adalah sebagai pejabat umum yang mengesahkan terjadinya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan dimana disyaratkan agar sebelum menandatangani akta dipenuhi segala syarat-syarat termasuk di dalamnya pembayaran pajak-pajak.

Kendala tersebut menimbulkan masalah dalam pelaksanaan jual beli. Jual beli terjadi apabila penjual dan pembeli telah sepakat mengenai harga tanah dan bangunannya segera datang ke kantor PPAT untuk melakukan akta jual beli dihadapan PPAT, namun kemauan para pihak untuk segera membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT ini tidak serta merta

bisa dilaksanakan, karena PPAT harus melakukan pengecekan sertifikat asli ke Kantor Pertanahan.

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas, hal yang serupa juga dikatakan oleh seorang Notaris/PPAT Kabupaten Kendal bahwa apabila telah dilakukan pengecekan atau pemeriksaan sertifikat hak atas tanah oleh PPAT dalam membuat akta jual beli, dan dinyatakan bersih maka para wajib pajak dapat segera melakukan pembayaran pajak serta menyerahkan berkas-berkas seperti identitas diri guna keperluan administrasi agar akta jual beli dapat segera dilakukan.

Dalam praktek tahapan sebagaimana diuraikan tersebut sulit untuk diterapkan, banyak yang menjadi kendala terutama dalam hal pembayaran pajak. Sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, terlebih dahulu harus melakukan pembayaran pajak yang berkaitan dengan Jual beli tersebut, terkadang terdapatnya kendala dalam pembayaran pajak, seperti yang dikemukakan oleh Seorang Notaris/PPAT Kabupaten Kendal. Beliau mengatakan kendala yang sering dijumpai adalah Pihak Bank tidak mau menerima pembayaran BPHTB dalam proses pendebitan dari Rekening Tabungan, meskipun telah mengisi formulir penarikan pendebitan. Pihak Bank tetap meminta agar dilakukan setoran tunai terhadap pembayaran pajak BPHTB tersebut.

Pembayaran pajak tentu mempunyai masing-masing kendala bagi kalangan PPAT, kendala yang dirasakan sangat menghambat adalah dengan adanya batas waktu penyetoran yang ditetapkan oleh pihak bank yaitu sampai jam 11.00 WIB (sebelas Waktu Indonesia Bagian Barat). Belum lagi ditentukan hanya Bank Persepsi saja yang boleh menerima pembayaran BPHTB.

Lain halnya seperti yang dikemukakan oleh seorang Notaris/PPAT Kabupaten Kendal. Beliau mengatakan kendala pembayaran pajak BPHTB tersebut sudah lama terjadi dan tidak ada penyelesaiannya sehingga terkadang para klien yang diminta untuk membuat pengikatan jual beli tersebut tidak setuju dengan alasan harus mengeluarkan 2 (dua) kali pembayaran akta, semua masalah tersebut karena pembayaran BPHTB, seandainya saja tempat pembayaran BPHTB tidak ditentukan dan dapat dilakukan di Bank manapun seperti halnya pembayaran PPh, alangkah bagusnya sehingga tidak terjadinya pengantrian panjang pada loket BPHTB di Bank Persepsi, di mana apabila batas waktu yang telah ditetapkan telah habis meskipun masih banyak nasabah yang mengantri tetap pembayaran BPHTB tersebut tidak dapat dilakukan, dan harus menunggu keesokan harinya.

Kendala lain yang ditemukan adalah pada saat pembayaran pajak yang akan dilakukan pada akhir tahun dimana padatnya orang yang melakukan transaksi pembayaran pajak, contohnya akhir

tahun 2020 masuk ke tahun 2021, jika ada pembuatan akta jual beli pada awal tahun 2021, di mana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tersebut belum terbit, maka dapat mempergunakan NJOP menurut SPPT PBB tahun sebelumnya, yakni tahun 2020. Bilamana berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan SKBKB. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB sebagaimana dimaksud ditambah dengan sanksi 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. Hal tersebut tentu saja menjadi kendala tersendiri bagi para PPAT-PPAT di Kabupaten Kendal ini, yang pada umumnya hendak melakukan pembayaran pajak akhir tahun.

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Apabila dengan bernegosiasi tidak berhasil, maka wajib pajak akan menempuh upaya hukum keberatan, banding dan peninjauan kembali Berdasarkan hasil penelitian penulis prakteknya wajib pajak tidak menempuh upaya hukum tersebut tetapi wajib pajak melalui Notaris/PPAT tetap melunasi/membayar kurang bayar tersebut sesuai dengan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, dengan alasan bahwa apabila menempuh upaya hukum karena ketidaktahuan prosedur dan tata cara pengajuan upaya hukum tersebut wajib pajak merasa proses akan memakan waktu lama dan itu akan menghambat proses transaksi jual beli tanah dan bangunan yang akan di langsunkan.
2. Kesulitan dalam Negosiasi, karena masing-masing Pihak (wajib pajak dan Dispenda) merasa bahwa perhitungannya benar dan kurangnya pemahaman Wajib Pajak tentang upaya hukum keberatan, (wajib pajak merasa proses keberatan memakan waktu yang lama).

DAFTAR PUSTAKA

- Dyani, V. A. (2017). Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte. *Jurnal Lex Renaissance*, Vol.2, (No.1), p.7.
- Gunardi. (2002). *Ketentuan Dasar Pajak Penghasilan*. Salemba Empat.
- Hasdiansyah, P. (2015). Analisis Sengketa Pajak Pada PT Asian Agri Group Dalam Tindak Pidana Perpajakan. *Jurnal Ilmiah Universitas Bakrie*, Vol. 3,(No. 01).
- Ilyas, W. B. (2010). *Hukum Pajak*. Salemba Empat.

- Istanto, F. S. (2014). *Hukum Internasional*. Yogyakarta: UAJY.
- Kelsen, H. (2016). *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*. Yogyakarta: Nusa Media
- Mardiasmo. (2005). *Perpajakan* (edisi Revi). Andi Offset.
- Muhammad, A. K. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Paramitha, A.A. Istri Chintya., Arya, Putu Gede Sumerthayasa., & Suardita, I Ketut. (2016). Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Badung. *Kertha Negara*, Vol 4, (No. 5-Juli), p. 1-5.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan
- Priyani, A. (2017). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Hak Milik Bersama Namun Dijadikan Jaminan Hutang Di Bank (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten). *Jurnal Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*, p. 1-10.
- Purba, Tumian Lian Daya., & Rahadian, Dian. (2018). Penyelesaian Sengketa Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Kota Jayapura. *Jurnal Ekologi Birokrasi*, Vol. 6, (No. 3), p. 11–22.
- Rahardjo, S. (2003). *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Sulastini, Ni Made Ina., Widiati, Ida Ayu Putu., & Utama, I Nyoman. (2021). Penyelesaian Sengketa Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21 Melalui Pengadilan Pajak. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol.2, (No. 1), p.180–185.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Budaya*. Yudistira.
- Wibawanti, Erna Sri., & Murjiyanto, R. (2013). *Hak-Hak Atas Tanah dan Bangunan Peralihannya*. Liberty.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak
- Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang nomor 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan