

## **BAB III**

### **PERMASALAHAN PERUSAHAAN**

#### **3.1 Analisa permasalahan yang dihadapi perusahaan**

##### **3.1.1 Temuan Masalah**

Dalam proses peralihan hak atas tanah maupun bangunan. Notaris selaku PPAT bertanggungjawab membantu pihak pembeli atau pihak kedua dalam proses pendaftaran pajak BPHTB. Pajak BPHTB menjadi salah satu syarat agar dapat dilaksanakannya peralihan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Pihak pembeli memberikan kuasa kepada Notaris selaku PPAT melalui surat kuasa verifikasi dan validasi untuk melakukan pendaftaran BPHTB secara elektronik melalui website yang di kelola oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) serta untuk melakukan pembayaran BPHTB di Bank Daerah setempat.

Namun, sebagian besar masyarakat masih belum memahami secara detail mengenai perhitungan, pendaftaran dan cara pembayaran BPHTB. Serta banyaknya persyaratan yang harus dilengkapi sebelum mendaftarkan BPHTB membuat masyarakat menyimpulkan bahwa proses pendaftaran BPHTB sangat rumit. Adanya perubahan terkait peraturan perhitungan dan cara pembayaran pun menambah kerumitan bagi masyarakat dalam perhitungan BPHTB.

Dalam proses validasi dan verifikasi BPHTB Oleh BPPRD kendala yang sering terjadi adalah kurangnya dokumen serta harga yang tidak sesuai dengan harga

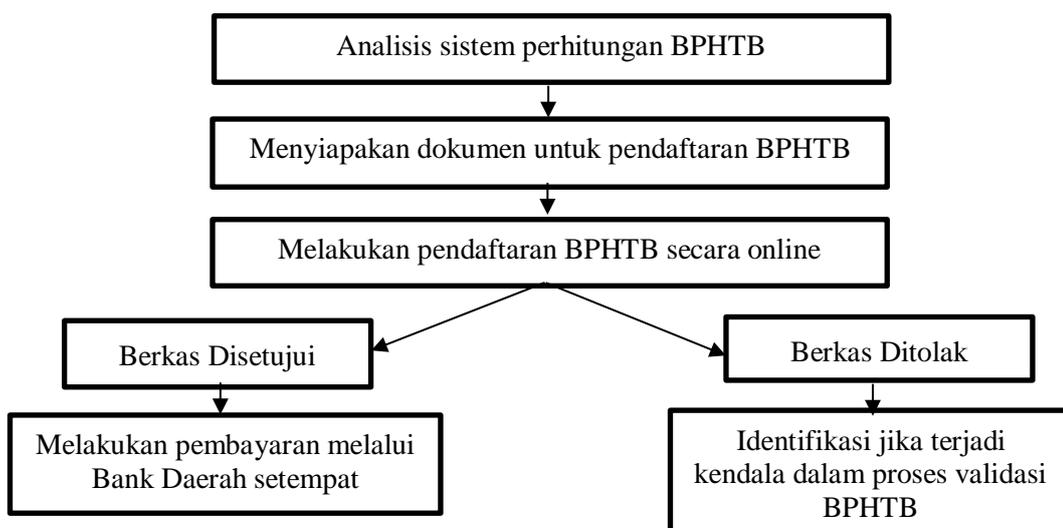
pasar tanah di daerah tersebut. Sehingga membuat proses validasi menjadi tertunda. Hal ini terjadi ketika pihak pembeli telah membeli tanah dengan kurun waktu yang sudah lama tetapi tidak langsung diproses balik nama. Sementara, nilai tanah yang semakin naik dari waktu ke waktu menyebabkan harga transaksi pada tahun pembelian dengan harga nilai tanah pada saat ini mempunyai selisih yang jauh.

### 3.1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan permasalahan yang terjadi pada saat melaksanakan Kerja Praktek (KP) yaitu “Bagaimana proses perhitungan serta cara membayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Notaris dan PPAT Linda Evanori, S.H., M.Kn”

### 3.1.3 Kerangka Pemecahan Masalah

kerangka pemecahan masalah pada laporan praktek (KP) adalah sebagai berikut.



Gambar 3.1.3 Kerangka Pemecahan Masalah

## 3.2 Landasan Teori

### 3.2.1 Pajak

Definisi pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H yang dikutip oleh Siti Resmi (2019) adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang berlangsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian disempurnakan menjadi peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus”-nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

Menurut S.I. Djajadiningrat yang dikutip oleh Siti Resmi (2019) mendefinisikan pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan kewajiban masyarakat untuk membayar iuran atau menyerahkan sebagian kekayaannya ke kas negara secara paksa tanpa imbal balik berdasarkan undang-undang yang kemudian digunakan untuk kesejahteraan rakyat, serta membangun sarana dan prasarana umum.

### **3.2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak BPHTB. Wajib pajak dalam pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan atau yang dikenakan tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Pemindahan hak karena :
  - 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 mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - j. Penggabungan usaha;
  - k. Peleburan usaha;
  - l. Pemekaran usaha;
  - m. Hadiah.

2. Pemberian hak baru karena :
  - a. Kelanjutan pelepasan hak; atau
  - b. Di luar pelepasan hak.

Hak yang termasuk ke dalam objek pajak BPHTB adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan. Sedangkan, objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu objek pajak yang diperoleh

1. Untuk kantor Pemerintahan, Pemerintahan Daerah, Penyelenggaraan negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
2. Oleh Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
4. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
5. Oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
6. Orang pribadi atau badan karena wakaf, dan
7. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan

8. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Undang-undang Pasal 46 ayat (5) Nomor 1 tahun 2022, terdapat perubahan pada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak untuk jual beli sebelumnya sebesar Rp.60.000.000,- berubah menjadi sebesar Rp.80.000.000,- untuk perolehan pertama. Jika sudah melakukan jual beli, maka tidak dikenakan lagi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Sedangkan pada Undang-undang pasal 46 ayat (6) Nomor tahun 2022, menjelaskan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak untuk perolehan hak yang dilakukan melalui perbuatan hibah wasiat atau waris ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,- untuk perolehan pertama dan jika sudah melakukan jual beli, maka tidak dikenakan lagi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak.

### **3.3 Metode yang digunakan**

1. Wawancara

Melakukan metode wawancara secara langsung dengan pihak yang lebih berkompeten untuk mencari informasi dan data yang jelas.

2. Observasi

Metode ini digunakan untuk mengamati secara langsung bagaimana proses perhitungan serta pembayaran pajak BPHTB di Kantor Notaris dan PPAT

Linda Evanori, S.H., M.Kn.

### 3.4 Rancangan program yang akan dibuat

Sebelum melakukan pendaftaran BPHTB, hal yang paling utama yaitu analisis terlebih dahulu mengenai harga jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli apakah sudah sesuai atau tidak dengan harga nilai pasar pada daerah tersebut. Kemudian analisis perhitungan jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pihak pembeli. Perhitungan ini dilakukan secara transparan dan dijelaskan secara rinci agar tidak terjadi kesalah pahaman antara pihak pembeli sebagai klien dan Notaris selaku PPAT yang membantu dalam proses pendaftaran dan pembayaran.

Selanjutnya menyiapkan dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran BPHTB *Online*. Adapun dokumen-dokumen yang harus disiapkan Pihak Pembeli yaitu :

1. KTP Pihak Pembeli;
2. NPWP atau Surat Keterangan Tidak Memiliki NPWP dari Pihak Pembeli;
3. Surat Kuasa validasi atau verifikasi oleh pihak pembeli kepada Notaris selaku PPAT
4. PBB yang sudah dibayar maksimal 5 tahun sebelumnya, selanjutnya sertipikat;
5. Bukti Jual Beli antara pihak pertama dan pihak kedua yaitu surat keterangan jual beli atau lainnya;
6. serta yang paling terakhir adalah *shareloc* dan foto Lokasi tanah. Dengan adanya *shareloc* dan foto Lokasi tanah maka pembeli tidak dapat lagi memanipulasi data-data dalam proses pendaftaran BPHTB.

Agar tidak terjadi penolakan saat pendaftaran karena kurangnya dokumen atau dokumen yang tidak sesuai dan kurang jelas, baiknya seluruh dokumen yang akan diunggah di siapkan terlebih dahulu.

Setelah melakukan pendaftaran melalui *website* BPHTB *Online*, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) melakukan pengecekan dokumen yang sudah di unggah kemudian melakukan verifikasi BPHTB tersebut. Jika sudah disetujui maka PPAT dapat membayar pajak BPHTB sesuai dengan tagihan nya. Pajak BPHTB dibayar melalui Bank Daerah setempat dengan kode bayar yang sudah tertera di lembar pajak BPHTB.