

TANTANGAN SISTEM *SELF-ASSESSMENT* DALAM PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA DAMPAKNYA BAGI PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN KARENA JUAL BELI DI KOTA SURAKARTA

SyahrICO Radya Fachrezi¹ dan Florencia Irena Gunawan²

INTISARI

BPHTB merupakan salah satu penyumbang PAD terbesar di Kota Surakarta. Hal tersebut sejalan dengan jumlah penduduk dan transaksi peralihan hak atas tanah yang terus meningkat selama 3 tahun terakhir. Hal ini membuat sektor BPHTB menjadi rawan terjadi permasalahan seperti yang telah terjadi di kota lain misalnya penetapan DPP BPHTB yang tidak sesuai amanat UU hingga penggelapan pajak. Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan menjawab 2 (dua) rumusan masalah. *Pertama*, untuk menganalisis bagaimana proses peralihan hak atas tanah dan bangunan selama ini berjalan di Kota Surakarta dan dinamikanya. *Kedua*, untuk menganalisis penerapan pemungutan BPHTB dengan sistem *self-assessment* apabila dikaitkan dengan asas *ease of administration*.

Penelitian ini menggunakan metode normatif yang didukung oleh data empiris. Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini didapat dengan metode wawancara pada narasumber, sedangkan data sekunder diperoleh dari studi literatur baik analisis peraturan perundang-undangan, buku, artikel jurnal, dan data-data yang lain. Data yang diperoleh tersebut kemudian disajikan dengan cara deskriptif dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Dalam penelitian ini mendapatkan hasil bahwa sering kali terjadi miskomunikasi antara kantor pertanahan dan pemohon peralihan hak yang disebabkan oleh penerima kuasa yang tidak bertanggung jawab. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa terdapat substansi normatif yang saling bertentangan mengenai saat terutangnya BPHTB antara Perda BPHTB, PP PPAT, dan PP KUPDRD. Ada permasalahan lain pula berupa proses verifikasi DPP BPHTB yang terlampaui lama yang menyebabkan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan menjadi terhambat. Penerapan asas *ease of administration* dalam penetapan BPHTB di Kota Surakarta juga belum dapat ditegakkan dengan optimal karena beberapa alasan seperti besaran DPP BPHTB yang tidak pasti, proses upaya hukum yang memakan waktu lama, serta peraturan yang tidak sederhana atau mudah dipahami oleh wajib pajak. Oleh karena itu, sudah saatnya pemerintah melakukan penyelarasan agar untuk substansi yang sama dalam berbagai UU tidak mengandung ketentuan yang saling bertolak belakang. Bapenda juga diharapkan dapat melakukan pemungutan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci: *Self-Assessment*, BPHTB, Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

¹ Mahasiswa Departemen Hukum Pajak, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen Departemen Hukum Pajak, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

CHALLENGES OF SELF-ASSESSMENT SYSTEM IN DETERMINING ACQUISITION FEES FOR LAND AND BUILDINGS AND ITS IMPACT ON THE PROCESS OF TRANSFER OF LAND AND/OR BUILDING OWNERSHIP DUE TO BUYING AND SELLING IN THE CITY OF SURAKARTA

Syahrnico Radya Fachrezi¹ and Florencia Irena Gunawan²

ABSTRACT

The BPHTB (acquisition of rights over land and buildings transfer tax) is one of the largest contributors to the local revenue (PAD) in the city of Surakarta. This aligns with the increasing population and transactions involving the transfer of rights over land over the last 3 years. However, this has made the BPHTB sector susceptible to issues, as seen in other cities, such as misinterpretation in determining the BPHTB tax base (DPP) in contrast to the mandate of the law, as well as tax evasion. Therefore, this study aims to address two research questions to tackle these issues. Firstly, to analyze how the process of transferring rights over land and buildings has been functioning in Surakarta and its dynamics. Secondly, to examine the implementation of BPHTB collection with a self-assessment system when linked to the principle of ease of administration.

This research employs a normative method supported by empirical data. Primary data required for this study are obtained through interviews with relevant sources. In contrast, secondary data are gathered from literature studies, including analyses of legislation, books, journal articles, and other pertinent information. The acquired data are then presented descriptively using qualitative analysis techniques.

The study reveals instances of frequent miscommunication between the land office and applicant for rights transfer due to irresponsible power of attorney holders. Additionally, conflicting normative substances regarding the timing of BPHTB payment between Perda BPHTB, PP PPAT, and PP KUPDRD were discovered. Another issue identified is the excessively lengthy verification process of BPHTB tax Base (DPP) which impedes the transfer of rights over land and buildings. The application of the principle of ease of administration in determining BPHTB in Surakarta has not been optimally enforced due to reasons such as uncertain BPHTB tax base amounts, prolonged legal procedures, and regulations that are not straightforward or easily understood by taxpayers. Therefore, it is imperative for the government to align the conflicting provisions within different laws concerning the same substance. Bapenda is also expected to conduct tax collection in accordance with the prevailing regulations.

Keywords: *Self-Assessment, BPHTB, Land and Building Transfer*

¹ Undergraduate law student at tax law department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Lecturer at tax law department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.