

**PELAKSANAAN REKONSILIASI FISKAL ATAS LAPORAN KEUANGAN
KOMERSIAL UNTUK MENGHITUNG PAJAK PENGHASILAN BADAN
PADA PT. SARI PUSPITA TAHUN 2016**

Surnamin¹, Taufik Sliffian, Dwi Yulistiani
Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI
sunarmin3@gmail.com¹

ABSTRAK. The purpose of this Final Report is to know the process of collecting BPHTB, Obstacles and efforts. Qualitative Approach Method is a survey intended to study the beliefs of values, opinions, ideas, and other types of information required for the purposes of observation, document collection techniques The observation obtained the document by way of Direct Review on Depok City Regional Finance Agency, collecting documents done by direct interview with the employees of Depok City Regional Finance which is directly related to the object under study, the author collects documents by collecting, studying books related to the law With BPHTB, in conducting interviews to obtain documents and information through statements, submitted to employees working in the Depok City Regional Finance Body on BPHTB. For the buyer is subject to a tax called BPHTB basis of the imposition of BPHTB that is the Value of Object Tax (NPOP) and then deducted by the Value of Taxable Objects Taxable (NPOPTKP) a person who wants to get ownership of land and building must pay BPHTB after paying BPHTB Will get a certificate, land deed if the price is not in accordance with the reported price it will be subject to pengurangan.

Keywords: *Acquisition of Land and Utilization Rights, Regional Tax*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dipungut berdasarkan Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diganti dengan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009. Pada masa awalnya berlakunya Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yaitu BPHTB.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga objek pajak BPHTB adalah tanah dan bangunan. Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya

dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat maka sudah sewajarnya jika pemillik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan bagian dari bumi) menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah.

Dalam transaksi jual beli properti (bangunan dan tanah) khususnya bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang disebut BPHTB transaksi pengalihan hak atas tanah bangunan tersebut nampak di dalam akte jual beli yang dibuat oleh notaris dan notarislah yang melakukan pemungutan atas BPHTB tersebut dan untuk selanjutnya notarislah yang menyetor ke kas negara, tapi tidak jarang dijumpai banyak transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan tidak menggunakan jasa notaris hanya dilakukan di bawah tangan untuk menghindari biaya jasa notaris maupun BPHTB, sudah tentu kondisi ini dari sisi pemerintah akan berdampak berkurangnya

pendapatan asli daerah sedangkan dari sisi Wajib Pajak dan pihak pembeli dari sisi pembeli atas ketidaktahuannya dalam melaksanakan perpajakan dalam BPHTB tersebut akan berdampak pada dokumen kepemilikan atas tanah yang di beli.

2. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk Untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB di Badan Keuangan Daerah Kota Depok Tahun 2014-2016, untuk mengetahui Kendala didalam Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan dalam Pemungutan BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kota Depok dan untuk mengetahui upaya dalam mengatasi Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan dalam Pemungutan BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kota Depok.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Pajak

Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

2. Fungsi Pajak

Menurut Sumarsan (2017:5) Fungsi Pajak yaitu ;

a. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat bagi ke kas negara, yang diperuntukan bagi pembiayaan pengeluaran – pengeluaran pemerintah untuk menjalankan tugas – tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan, Negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan

dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ketahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan tersektor pajak.

b. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur struktur pendapatan ditengah masyarakat dan struktur kekayaan antara para pelaku ekonomi. Fungsi mengatur ini sering menjadi tujuan pokok dari sistem pajak, paling tidak dalam sistem perpajakan yang benar tidak terjadi pertentangan dengan kebijaksanaan Negara dalam bidang ekonomi dan sosial. Sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu di luar bidang keuangan, terutama banyak ditujukan terhadap sektor swasta. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintahan menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri.

3. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Samudera (2015:77) Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah dengan Peraturan Daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di daerah.

4. Pengertian BPHTB

Menurut Mardiasmo (2011:360) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak.

5. Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Sari (2013:151) Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah atau

Bangunan. Subjek pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan tersebut diatas menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak.

6. Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Samudra (2015:273-274)

Objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud meliputi:

1. Pemandahan hak karena:Jual beli,Tukar menukar,Hibah,Hibah wasiat,Waris,Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain,Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan,Penunjukan pembeli dalam lelang,Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap,Penggabungan usaha,Peleburan usaha,Pemekaran usaha, atau Hadiah.
2. Pemberian hak baru karena: Kelanjutan pelepasan hak, atau Di luar lepasan hak.

7. Pengecualian Objek Pajak

Menurut Samudra (2015:274)

pengecualian Objek Pajak adalah Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah sebagai berikut:

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

C. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Pengamatan

Pendekatan kualitatif berbentuk survei yang dimaksudkan untuk mempelajari sikap keyakinan nilai-nilai, demografi tingkah laku, opini, kebiasaan, keinginan, ide-ide, dan tipe informasi lain yang diperlukan untuk kepentingan pengamatan.

2. Teknik Pengumpulan Data / Informasi

Dalam membuat dan menyusun Tugas Akhir ini, metode yang digunakan oleh penulis sebagai berikut :

a. Observasi

Memperoleh data dengan cara Peninjauan langsung pada Badan Keuangan Daerah Kota Depok .

b. Wawancara

Mengumpulkan data dilakukan dengan cara wawancara langsung dengan karyawan dan wajib pajak Badan Keuangan Daerah Kota Depok yang berkaitan langsung dengan objek yang diteliti.

c. Penelitian Kepustakaan

Penulis mengumpulkan data – data yang diperlukan dengan cara mengumpulkan, mengutip, mempelajari buku – buku dan undang – undang yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3. Informan

Dalam pelaksanaan wawancara untuk mendapatkan data dan informasi melalui pernyataan-pernyataan, diajukan kepada karyawan yang bekerja di badan keuangan daerah kota depok khususnya yang mengenai BPHTB.

D. PEMBAHASAN

1. Penghitungan

Menghitung BPHTB menggunakan *System Self Assesment* maka perhitungan dilakukan sendiri oleh wajib pajak.

Penghitungan :

- a) Wahyu membeli tanah dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp. 200.000.000 sedangkan NPOPTKP yang ditetapkan Badan Keuangan Daerah Kota Depok sebesar Rp. 60.000.000 dan NPOPKP Rp. 140.000.000 maka BPHTB yang menjadi kewajiban Wahyu adalah :

$$5\% \times (200.000.000 - 60.000.000) = \text{Rp. } 7.000.000$$

Terbilang : Tujuh juta rupiah

NPOP = 200.000.000

NPOPTKP = 60.000.000

NPOPKP = 140.000.000

BPHTB yang terutang

$$5\% \times 140.000.000 = 7.000.000$$

Nilai transaksi yang dipergunakan adalah harga transaksi nilai pasar karena lebih besar dari Nilai Objek Jual Objek Pajak PBB. Nilai pajak terutang bea perolehan hak setelah dihitung sebesar Rp, 7.000.000 dan dibayarkan ke Bendahara Negara melalui tempat pembayaran yang telah ditunjuk oleh Negara sesuai peraturan.

2. Penyetoran/Pembayaran

Penyetoran atau Pembayaran BPHTB dengan menggunakan sistem online Langkah pertama Wajib Pajak harus membuka website Proses Pembayaran Online BPHT, kemudian Wajib Pajak mengisi prosedur SSPD. Setelah mengisi Wajib Pajak melihat daftar SSPD yang telah dikirim, Wajib Pajak mengeprint SSPD sehingga menjadi berkas BPHTB dan Wajib Pajak menerima berkas lalu diverifikasi. Jika tidak lolos verifikasi, lihat status tidak lolos dan mengisi ulang SSPD. Jika lolos Verifikasi, mendapatkan *approval* pejabat dan lihat status *approval*, setelah itu print SSPD yang *approval* setelah itu menyetorkan ke bank dan memberikan data SSPD kepada *teller*

setelah itu bank menerima uang lunas dari Wajib Pajak dan bank mengeluarkan kwitansi setelah mendapatkan kwitansi Wajib Pajak melapor ke Badan Pelayanan Nasional dan membuat sertifikat dan Wajib Pajak menerima cek lunas BPHTB dari Badan Pelayanan Nasional.

3. Pelaporan

Pelaporan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilaporkan oleh PPAT Kepala Kantor Lelang 1 Pejabat Lelang dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB) yang meliputi letak tanah dan bangunan paling lambat 10 bulan berikutnya.

Laporan atau pemberitahuan tersebut sekurang – kurangnya memuat nomor dan tanggal akta. Risalah Lelang atau surat keputusan pemberian hak atas tanah status hak, letak tanah dan bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun SPPT PBB, NJOP, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak ke-3 yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Pendaftaran Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan Bangunan terdiri atas :

- Setelah akta jual beli diterbitkan, PPAT melakukan verifikasi kebenaran data ke Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Depok;
- Lalu PPAT mengajukan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan dengan menyerahkan draft SSPD BPHTB dan bukti pembayaran SSP PPh ke Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- Kepala Kantor BPN kemudian memeriksa kelengkapan dokumen terkait dan memproses pemindehan hak atas tanah dan bangunan dan memperbaharui database daftar kepemilikan hak atas tanah.
- Kepala Kantor Badan Pelayanan Nasional BPN kemudian menyerahkan draft akta pemindehan hak atas tanah dan bangunan serta bukti pembayaran SSP PPh kepala Notaris;

e) PPAT menerima dokumen tersebut, menandatangani dan menyerahkan kepada wajib pajak pada saat akad kredit.

4. Kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB

Kendala antara jumlah nilai yang dilaporkan tidak sesuai dengan jual beli, harga jual yang diakte harus sama dengan harga *rill*, kalau melebihi Nilai Jual Objek Pajak bagus dengan harga yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Depok.

5. Upaya dalam mengatasi pemungutan BPHTB

Petugas Badan Keuangan Daerah melakukan peninjauan tempat lokasi tanah atau bangunan dengan nilai harga dilokasi tersebut kepada warga sekitar. Dibandingkan dengan harga jual yang terjadi tidak sesuai NJOP yang dilaporkan oleh pihak penjual sehingga Badan Keuangan Daerah menagih kekurangan kepada penjual untuk dilaporkan ke Badan Keuangan Daerah.

E. SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil uraian yang sudah dijelaskan pada bab – bab sebelumnya mengenai kewajiban BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kota Depok dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Badan Keuangan Daerah Kota Depok, Proses pembayaran BPHTB melalui *booking* di internet tentunya setelah diketahui Nomor Induk pajaknya dan dapat Nomor *booking* setelah itu bayar ke bank bjb setelah bayar baru divalidasi dengan melampirkan berkas-berkas.
2. Kendala dalam pemungutan BPHTB pada Badan Keuangan Daerah Kota Depok ada wajib pajak yang tidak jujur terhadap harga tidak sesuai dengan yang dilaporkan kepada pihak Badan

Keuangan Daerah Kota Depok dengan harga yang dijual.

3. Upaya dalam mengatasi Pelaksanaan Kewajiban Perpajakan dalam Pemungutan BPHTB di Badan Keuangan Daerah Kota Depok memeriksa harga apakah sesuai dengan harga yang dijual dengan harga yang dibeli.

Saran

Untuk masyarakat harus lebih patuh dan rajin dalam membayar pajak, maka dari itu jadilah seorang wajib pajak yang patuh terhadap peraturan yang telah dibuat dan taat akan peraturan hukum. Untuk menghindari terkenannya sanksi atau denda pajak atas kesalahan atau ketidak tertiban dalam tatacara Pelaksanaan Pemungutan Pajak BPHTB, wajib pajak sebaiknya melakukan kordinasi yang berhubungan dengan hukum legalisasi dan mengikuti perubahan dan perkembangann Peraturan Perjakan.

Untuk pemerintah sebaiknya harus lebih mensosialisasikan mengenai pajak BPHTB karena masih sebagian masyarakat yang belum mengerti atau belum mengetahui mengenai BPHTB supaya kedepannya tidak ada lagi hambatan dalam pemungutan pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Azhari Azis Samudra, 2015. *Perpajakan di Indonesia*. Indonesia: Rajawali Press.
- Mardiasmo, 2011. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi
- Pohan, Chairil Anwar. 2014. *Pembahasan Komprehensif Pengantar Perpajak Teori dan Kasus*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Sumarsan, Thomas. *Perpajakan Indonesia*, Jakarta : Indeks 2012
- Waluyo, 2013. *Perpajakan Indonesia* edisi 11. Jakarta salemba empat
- Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah
- Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 07 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah dan Pajaknya
- Peraturan Walikota Depok Nomor 60 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan