BAB III

PEMBAHASAN HASIL PELAKSANAAN KERJA PRAKTEK

3.1 Landasan Teori

3.1.1 Pengertian Prosedur

Pengertian prosedur menurut Azhar Susanto, menyatakan bahwa "Prosedur adalah rangkaian aktivitas atau kegiatan yang dilakukan secara berulang-ulang dengan cara bersama-sama.

Sementara menurut Al-Bahra Bin Ladjamudin, "Posedur adalah proses sistem yang menghubungkan berbagi pemerintah dan aturan yang akan menentukan rancangan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis mengambil simpulan bahwa prosedur adalah rangkaian aktivitas yang menghubungkan berbagai perintah dan aturan yang akan dilakukan secara bersama-sama untuk satu tujuan tertentu dengan melakukannya berulang-ulang.

3.1.2 Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Menurut Supramono dan Theresia Woro Damayanto (2010:149) :

"Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan".

Sementara menurut Waluyo (2007:155) menjelaskan bahwa :"Pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai

ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui membayar pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pengertian BPHTB Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat BPHTB, diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan UU No.20 Tahun 2000 tentang perubahan atas UU No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam UU No.21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No.20 Tahun 2000 (disebut dengan UU BPHTB), memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sama dengan pajak perolehan Hak atas Tanah dan banguanan. Yang dimaksud dengan Perleha Hak Atas Tanah dan atau Bangunan, UU BPHTB menyebutkan bahwa Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa 31oknum yang mengakibatkan di perolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Berdasarkan urauian yang tercantum maka penulis mengambil simpulan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yamg dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar kepada pemerintah oleh orang pribadi atau badan.

3.2.1 Hasil Pelaksanaan Kerja Praktek

3.2.1.1 Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dalam Prosedur Pengenaan BPHTB selalu melakukan kegiatan :

1. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB

Nilai Perolehan Objek Pajak atau dapat disingkat NPOP dapat berbentuk harga transaksi dan nilai pasar. Jika Nilai NPOP tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOP PBB, maka NJOP PBB dapat dipakai sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB.

BPHTB yaitu merupakan pajak yang harus dibayar akibat perolehan ha katas tanah dan bangunan meliputi hak milik, hak guna, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik, atas satuan rumah susundan hak pengelolaan.

2. Saat Pembayaran BPHTB

BPHTB harus dibayar apabila melakukan :

a. Akta pemindahan ha katas tanah dan bangunan dtandatangani oleh Notaris atau PPAT.
b. Risalah lelang untuk pembelian telah ditandatangani oleh Kepala Kantor lelang atau pejabat lelang yang berwenang.
c. Dilakukannya pendaftaran hak oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten atau Kotamadya dalam hal pemberian hak karena pelaksanaan putasan hakin dan hibah wasiat.

3. Menentukan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

a. Tarif BPHTB sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak.

b. Nilai perolehan objek pajak atau NPOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.0000.000 Yang sewaktu-waktu besarnya dapat diubah pemerintah. Sedangkan untuk kasus untuk perolehan kena waris, sedarah atau garis lurus satu derajat ke atas atau kebawh dengan pemberian hibah termasuk istri atau suami NJOPTKP atau Nilai Jual Objek Pajak Tidk Kena Pajak adlah sebesar Rp.300.000.000

c. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) yaitu nilai perolehan objek pajak (NPOP) di kurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak.

d. Besr pajak terutang BPHTB didapat dengan cara mengalikan tarif pajak dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak (NOPKP).

4. Tata Cara Pembayaran BPHTB

Wajib Pajak membayar pajak BPHTB yang terutang tidak di dasarkan pada surat ketetapan pajak atau SKP, melainkan dengan cara menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan mengisi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SBB).

Pajak yang terutang dapat dibayar di Bank Pemerintah, Pos giro di wilayah Kota Madya yang meliputi letak tanah dan bangunan dengan SSB. Tempat terutang pajak adalah Kabupaten, Kota atau Provinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

SSB dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Bank Pemerintah, Kantor Pertanahan, PPAT, Notaris dan Kantor Pos. Pembayaran BPHTB dapat di lakukan tanpa menunggu diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak atau SKP.

SKP (Surat Ketetapan Pajak) yaitu dokumen yang menjelaskan jumlah pajak yang kurang atau lebih bayar yang diterbitkan Direktur Jendral Pajak setelah adanya pemeriksaan. SKP BPHTB disingkat menjadi SKB (Surat Ketetapan Bea Perlehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). SKB dapat dikeluarkan dalam jangka lima tahun semenjak saat terutang BPHTB. SKB dapat berupa SKBKB untuk yang kurang bayar, SKBLB untuk yang lebih bayar, dan SKBN untuk yang nihil atau Nol bayar.

5. Cara Menghitung BPHTB

Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Nilai pajak dengan Nilai Perolehan Kena Pajak .

Rumus pengenaan pajak atau BPHTB :

(NPOP/NJOP) dikurangi NJOPTKP = NPOPKP x 5% = BPHTB terutang.

6. Sanksi Tidak Membayar BPHTBH

Apabila Wajib Pajak diketahui kurang bayar maka Dirjen Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB (SKBKB) beserta denda sebesar 2% perbulan untuk jangka waktu maksmal 24 bulan dihitung mulai saat terhutang pajak sampai diterbitkan SKBKB. Dirjen pajak dapat menerbitkan Surat

Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKBT) jika ditemukan data baru atau data yang sebelumnya tidak terungkap yang mengakibatkan menambahnya jumlah pajak terutang setelah SKBKB terbit, maka dapat dikenakan denda sanksi administrasi sebesar 100% dari kekurangan pajak tersebut kecuali WP melaporkan sendiri sebelum adanya tindakan pemeriksaan .

3.2.1.2 Hambatan-hambatan yang timbul dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu :

a. Kurangnya pemahaman Wajib Pajak dan Notaris tentang Pendaerahan Bea Peroleha Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi Pajak daerah.
b. Adanya temuan data-data yang tidak sesuai yang dilakukan oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan pemberkasan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
c. Wajib Pajak terlambat menerima Surat Setoran Pajak Terutang (SSPT).

3.2.1.3 Upaya mengatasi pengenaaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu :

a. Dalam hal pemeriksaan di upayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh petugas pendapatan.
b. Mengecek langsung kelapangan kesesuaian data yang telah diperoleh.
c. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak dalam hal menghitung.

3.2.2 Pembahasan Kerja Praktek

3.2.2.1 Analisis Prosedur Pengenaan BPHTB

Berdasarkan Kerja Praktek yang dilakukan Prosedur Pengenaan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Suatu tata cara pelaksanaan atas aturan-aturan dan ketetapan-ketetapan dalam perhitungan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang, beserta saat dan tata cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang. Dalam hal perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah telah menetapkan Tarif yaitu sebesar 5% (Lima persen) pada setiap pengenaannya, Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang berdasarkan Nilai Objek Pajak PBB, Wajib Pajak tersebut yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) lalu dikalikan tarif 5% (Lima persen), Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat juga dikalikan 50% (Lima Puluh Persen) jika Nilai Jual Objek Pajak didapat melaui Waris atau Hibah Wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberia Wasiat atau Hibah termasuk Suami atau Istri .

3.2.2.2 Analisis Hambatan Pengenaan BPHTB

Dalam penelusuran Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kabupaten cianjur tidak selalu berjalan sesaui apa yang diharapkan karena kurangnya kesadaran dari wajib pajak untuk pembayaran pajak BPHTB dan hambatannya kurangnya pemahan masyarakat bahwa BPHTB sekarang telah menjadi pajak daerah.

3.2.2.3 Analisis Upaya Pengenaan BPHTB

Upaya yang telah dilakukan perusahaan dinilai cukup efektif dalam mengatasi hambatan-hambatan selalu mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan nya dapat terdeteksi oleh petugas, dan memberikan kepercayaan Wajib Pajak dalam hal menghitung, membayar dan mealporkan pajak terutang yang sesuai pemungutan dengan sistem *Self asessment*.