

**IMPLEMENTASI SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN BOYOLALI**

**Kartika Cahyaningtyas<sup>1</sup>, Nafi'uddin Fauzi Mahfudh<sup>2</sup>, Muh. Isra Bil Ali<sup>3</sup>**  
Fakultas Hukum ITB AAS Indonesia<sup>123</sup>

Email : [adv.cahya@gmail.com](mailto:adv.cahya@gmail.com)<sup>1</sup>, [annafifauzi@gmail.com](mailto:annafifauzi@gmail.com)<sup>2</sup>, [israbil94@gmail.com](mailto:israbil94@gmail.com)<sup>3</sup>

**Abstract**

*This study aims to determine the authority of the Land Deed Official (PPAT) in Boyolali Regency, Implementation of the self-assessment system based on Regional Regulations Regional Regulation Number 2 of 2011 concerning Land and Building Acquisition Fees in conjunction with Regional Regulation Number 12 of 2020 concerning Amendments to the Regulations on Land and Building Acquisition Fees. This type of research is empirical legal research, taking the research location in Boyolali Regency. The research sample was 6 Land Deed Officials (PPAT)/Notaries and 6 Temporary Land Deed Officials (PPATS)/Sub-district Heads. Data collection was carried out through field studies and literature studies to obtain primary and secondary data. Data analysis used interactive analysis methods. The results of this study can be presented that the role of the Land Deed Official (PPAT)/Notary in determining the Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) tax is not in accordance with their duties. This is because there is still authority from the Land Deed Official (PPAT)/Notary that is not in accordance with its portion. In addition, there must also be coordination with the Regional Finance Agency (BKD) of Boyolali Regency and the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of Boyolali Regency to provide guidance to Land Deed Making Officials (PPAT)/Notaries and Temporary Land Deed Making Officials (PPATS)/Sub-district Heads and the surrounding community. The self-assessment system which is used as the basis for data obtained from Regional Regulation Regional Regulation Number 2 of 2011 concerning Land and Building Acquisition Fees in conjunction with Regional Regulation Number 12 of 2020 concerning Amendments to the Regulation on Land and Building Acquisition Fees is still not in accordance with these regulations.*

**Keywords:** Tax, Self-assessment system, Land and Building Acquisition Fee (BPHTB)

**1. PENDAHULUAN**

Bagi Negara Republik Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan disegala bidang menuju masyarakat adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan

kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil, makmur, dan sejahtera.

Pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan diatas dapat diketahui bahwa pada hakikatnya negara menguasai kekayaan alam untuk meningkatkan

kesejahteraan dan taraf kehidupan rakyat dalam berbagai sektor kehidupan antara lain kebutuhan akan papan, sandang, pangan, kesehatan, pendidikan dan sebagainya. Di dunia politik juga mengatur dalam penetapan pajak secara terperinci ( Dick Netzer, 2010: 97).

Sumber keuangan negara berasal dari berbagai sektor pendapatan, diantaranya adalah dari pajak, yang merupakan kewajiban masyarakat sebagai warga negara guna menunjang pembangunan. Hal ini sesuai pendapat Rochmat Soemitro sebagaimana dikutip oleh Mardiasmo Dalam buku "Perpajakan" yang menyatakan bahwa (Soemitro Rochmat, 2003: 1) :

*"Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum".*

Pajak merupakan pungutan paksa yang dilakukan oleh pemerintah terhadap Wajib Pajak. Pajak merupakan iuran wajib kepada negara berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat balas jasa kembali secara langsung. Tujuannya untuk memenuhi kelangsungan hidup negara memerlukan biaya yang cukup besar. Biaya hidup negara di antaranya adalah untuk kelangsungan alat-alat negara, lembaga negara, dan gaji pegawai negeri yang semuanya itu harus dibiayai dari penghasilan negara. Pajak di dunia internasional juga merupakan program lanjutan dalam Konservasi Dunia Strategi ( Saulius Raslanas, dkk. 2010: 56).

Adapun penghasilan negara berasal dari masyarakat melalui pungutan pajak dan/atau hasil kekayaan alam yang terkandung di dalam negara. Penghasilan tersebut untuk membiayai kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi untuk membiayai kepentingan umum yang akhirnya juga mencakup kepentingan pribadi individu seperti kesehatan rakyat, pendidikan, dan kesejahteraan

rakyat. Pengenaan pajak di Indonesia dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu Pajak Negara dan Pajak Daerah (Mardiasmo, 2013: 11). Pajak Negara yang sampai ini masih berlaku adalah (Madriasmo, 2013: 11): Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPN & PPn BM), Bea Meterai, Pajak Bumi dan Bangunan (PPB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan pajak dengan asumsi bahwa tanah yang memiliki fungsi sosial untuk memenuhi kebutuhan dasar akan papan, merupakan lahan usaha dan investasi yang sangat menguntungkan. Bangunan memberikan keuntungan dan kedudukan yang lebih baik bagi orang pribadi maupun badan. Sebagai salah satu sumber pendapatan negara, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mempunyai peran yang besar bagi pembangunan daerah. Dari hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini diarahkan untuk pembangunan daerah, khususnya untuk mendukung perkembangan otonomi daerah yang nyata dan bertanggung jawab, dalam rangka mendukung perkembangan ekonomi daerah dan mendorong masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakannya, sebagai cermin peran serta masyarakat dalam pembangunan di daerah.

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah empiris yang berlokasi di Kabupaten Boyolali dengan sampel yang digunakan adalah 6 Notaris dan/PPAT serta 6 PPATS/Camat. Pengumpulan data dilakukan dengan studi lapangan dan studi kepustakaan guna mendapatkan data primer dan data sekunder. Pendekatan kualitatif deskriptif yang digunakan penulis yaitu karena dengan pendekatan ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang ingin diteliti sehingga memberikan jawaban yang sesuai dengan penelitian empiris yang berupa berawal dari data sekunder kemudian dilanjutkan data primer yang

diperoleh dengan terjun ke lapangan. Analisis datanya menggunakan metode analisis interaktif yaitu data yang dikumpulkan dianalisa melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dilakukan bersama dengan pengumpulan data, kemudian setelah data terkumpul maka tiga komponen tersebut berinteraksi dan bila kesimpulan dirasakan kurang maka perlu ada verifikasi dan penelitian kembali mengumpulkan data lapangan (H.B. Sutopo, 2002: 8).

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme perolehan pendapatan daerah dari sektor pertanahan perlu adanya perubahan yang dilakukan. Selama ini penetapan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berlaku sistem *self assesment* yang mempunyai kecenderungan oleh Wajib Pajak menyembunyikan atau mengurangi perhitungan seminim mungkin dari besaran pajak yang semestinya dibayar oleh Wajib Pajak. Pada Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pasal 3 memaparkan bahwa adanya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat pemindahan hak yang meliputi:

1. Jual-beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukan pembeli dalam lelang;
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;
12. pemekaran usaha;
13. atau hadiah.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali dalam Pasal 7 memaparkan bahwa dasar menetapkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang terdiri dari harga transaksi dan nilai pasar. Kenyataan yang terjadi didalam prakteknya menggambarkan bahwa nilai transaksi secara riil yang terjadi jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), sehingga dapat mengurangi atau bahkan membebaskan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sementara itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dapat melakukan rekayasa agar tidak terkena pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau setidaknya diringankan sedemikian rupa. Tindakan tersebut melanggar Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali dalam Pasal 37, yaitu:

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang dengan sengaja melakukan manipulasi data atau membantu wajib pajak melakukan manipulasi data sehingga terjadi NPOP bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak benar dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

**Tabel 5.**  
**Langkah-langkah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali**

No.	Keterangan	Notaris dan/PPAT		PPATS/Camat	
		Angka	Prosentase	Angka	Prosentase
1.	Menginformasikan prosedur peralihan hak atas tanah bagi pemohon yang kurang memahaminya	3	50,00%	2	33,33%
2.	Meminta pemohon agar tidak lalai untuk memenuhi kewajibannya membayar BPHTB	2	33,33%	3	50,00%
3.	Mengarahkan pemohon/klien agar fair menentukan nilai transaksi	1	16,67%	2	33,33%
Jumlah		6	100 %	6	100 %

Sumber: Data Primer, Tahun 2024

Langkah-langkah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat dalam memberlakukan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali, adalah sebagai berikut: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris menginformasikan prosedur peralihan hak atas tanah bagi pemohon/klien yang kurang memahami sebanyak 3 orang atau 50%. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat memberikan informasi prosedur peralihan hak atas tanah bagi pemohon/klien yang kurang memahami sebanyak 2 orang atau 33,33%. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris yang meminta pemohon/klien agar tidak lalai untuk memenuhi kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebanyak 2 orang atau 33,33%. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat meminta

pemohon/klien agar tidak lalai untuk kewajibannya membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebanyak 2 orang atau 33,33%. Dalam hal menginformasikan dan atau mengarahkan pemohon/klien agar *fair* menentukan nilai transaksi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris sebanyak 1 orang atau sebesar 16,67% karena tidak semua Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris memberikan arahan. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat dalam hal mengarahkan pemohon/klien agar *fair* dalam menentukan nilai transaksi sebanyak 2 orang atau 33,33%, hal itu dikarenakan kurang pemahaman tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga memaparkan apa yang sudah ditentukan tanpa melakukan tindakan yang menyimpang.

Perhitungan pajak yang tidak sesuai dengan pajak yang semestinya harus dibayar,

pihak Pejabat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali tidak mempunyai kewenangan untuk menguji data tersebut, akan tetapi apabila diketahui adanya kekeliruan mengenai salah hitung yang terutang bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB). Langkah selanjutnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali wajib memberitahukan untuk segera membetulkan sesuai dengan perhitungan yang benar dan tidak memberikan toleransi atas kesalahan tersebut.

Akta pemindahan hak/peralihan hak atas tanah yang sudah terlanjur diterima di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali serta diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku kemudian diketahui adanya tagihan kekurangan pajak terutang, maka pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali menanggung sementara sampai pajak tersebut dilunasi. Hal setelah itu disebabkan karena pada umumnya akta yang sudah masuk di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali akan menjadi sertipikat. Setelah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali menanggung tahap selanjutnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali akan memberikan surat kepada Wajib Pajak yang sifatnya himbauan untuk segera melunasi utang pajaknya. Pejabat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali tidak akan memberikan kebijaksanaan terhadap petugas loket yang terlanjur menerima berkas yang terdapat kekurangan sehingga tidak dapat diproses. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali dapat mengambil tindakan dengan memberi surat kepada pemohon yang berisi waktu tertentu dan apabila tidak dipenuhi berkas tersebut, maka dapat dikembalikan berikut biaya yang sudah diterima loket dengan mencoret pada daftar isian

atau pembukuan.

Hal dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) untuk mencegah terjadinya pidana palsu atau sejenisnya yang berkenaan dengan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang aktanya dibuat dengan cara memberikan penyuluhan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang biasanya dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Boyolali. Pemalsuan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SBB) akan menjadi tanggung jawab Wajib Pajak apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) telah melaksanakan kewajiban formal atas suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan yang aktanya dibuat dihadapannya, karena pemeriksaan terhadap kebenaran Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SBB) dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Boyolali.

Pada Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali menyatakan bahwa:

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.*

Pasal tersebut memaparkan bahwa pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan hukum dimaksud bahwa pembayaran pajak telah dipenuhi dengan

menyerahkan fotocopi Surat Setoran Pajak (SSP) yang bersangkutan dengan menunjukkan yang aslinya.

Dasar dalam penetapan pajaknya adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang terdiri dari harga transaksi dan nilai jual. Apabila tidak diketahui nilai jual tersebut, maka dapat meminta surat keterangan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dari Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Boyolali. Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang ada di Kabupaten Boyolali sudah terdapat daftar harga yang sudah mendapatkan pengesahan dari Bupati Boyolali. Semua wilayah yang berada di Kabupaten Boyolali tidak semuanya mendapatkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Hal tersebut disebabkan karena ada beberapa faktor yang mempengaruhi seperti perkembangan perekonomian dari wilayah tersebut. Contoh Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Boyolali, seperti di wilayah Kecamatan Banyudono terdapat penambahan 3 tingkat. Penambahan 3 tingkat tersebut adalah kebijakan dari Bupati Boyolali. Tidak semua wilayah mendapatkan penambahan 3 tingkat, karena terdapat faktor yang berupa tingkat perkembangan perekonomian. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di wilayah Kecamatan Banyudono dengan luas tanah 64.000 meter/persegi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) setiap meternya sekitar Rp 91.000,00- Rp 114.000,00. Namun, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) jarang diberlakukan di Kabupaten Boyolali, karena nilainya sangat kecil. Sehingga yang sering diberlakukan berupa harga transaksi.

Apabila kewajiban perpajakan telah dipenuhi maka dapat diberikan bukti kepemilikan dengan mendaftarkan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali. Dengan demikian, proses kelancaran pengurusan akta maupun sertipikat pengalihan hak atas tanah dan bangunan, salah satunya ditentukan oleh kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan. Oleh karena itu, adanya

tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memberatkan Wajib Pajak karena dapat dikenakan sanksi denda dan bunga sekaligus menyebabkan terhambatnya pengurusan pengalihan hak di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali.

Penggunaan *self assesment* yang didasarkan dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan dalam meningkatkan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali sangat diperlukan guna menangani kesalahan maupun kelalaian dalam perhitungan dan prosedur yang ada. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengharuskan kepada pemohon akta pemindahan hak/peralihan hak atas tanah agar membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan perhitungan, prosedur, dan perundang-undangan yang berlaku karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mempunyai peranan yang sangat penting dalam menentukan sekaligus mereliasasi penerimaan negara, sektor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bagi pemohon/klien yang lalai akan kewajibannya kurang memahami prosedur, maka pemohon/klien yang bersangkutan diberikan penjelasan dan pengertian berdasarkan peraturan yang berlaku. Tujuannya agar dapat mentaati semua peraturan yang berlaku, yang diantaranya membayar semua pajak.

Sistem yang berdasarkan *self assesment* yang menjadi ciri utama sistem perpajakan khususnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tampaknya belum sepenuhnya dapat diberlakukan secara efektif. Hal tersebut dipaparkan sebagai berikut:

**Tabel 6.**  
**Kebijakan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat memberlakukan *self assesment***

No.	Keterangan	Notaris dan/PPAT		PPATS/Camat	
		Angka	Prosentase	Angka	Prosentase
1.	Meminta klien menyerahkan kelengkapan persyaratan akta peralihan hak	1	16,67%	1	16,67%
2.	Kejelasan luas bidang tanah yang dimohonkan	1	16,67%	4	66,66%
3.	Menunjukkan bukti pembayaran BPHTB	4	66,66%	1	16,67%
Jumlah		6	100 %	6	100 %

Sumber : Data primer diolah

Kebijakan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat memberlakukan *self assesment* dapat dijelaskan sebagai berikut: terdapat 16,67% Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meminta pemohon/klien menyerahkan kelengkapan persyaratan akta peralihan hak atas tanah yang dimohonkan. Sementara itu terdapat 16,67% Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat yang mengharuskan menyerahkan kelengkapan persyaratan yang dibutuhkan. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat keduanya meminta agar pemohon/klien menjelaskan luas bidang tanah yang dimohonkan peralihan atau pemindahan haknya, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meminta kejelasan luas bidang tanah yang dimohonkan sebanyak 16,67% dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat sebanyak 66,66%. Berdasarkan hasil penelitian yang mengharuskan pemohon/klien menunjukkan bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diperoleh dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebanyak 66,66%

dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat sebanyak 16,67%.

Berdasarkan hasil penelitian di atas dapat menunjukkan bahwa kebijakan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat memberlakukan *self assesment system* di Kabupaten Boyolali dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat maupun Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku *Law enforcement* dengan peranan dan kewenangan yang dimilikinya secara hukum dapat menunjukkan kepatuhan membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi kliennya/pemohonnya sebagai perwujudan kegotong-royongan nasional sebagai kewajiban yang (terpaksa) harus dilakukan, karena adanya sanksi-sanksi hukum dan peraturan. Penerapan *Law enforcement* masih sangat mempengaruhi kepatuhan Wajib Pajak. Padahal dengan diberlakukannya sistem *self assesment* menempatkan klien/pemohon sebagai Wajib Pajak mempunyai hak dan kewajiban yang sama untuk berperan serta dalam membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kepatuhan adalah perwujudan dari sebuah sikap. Sikap tersebut terhadap peraturan-peraturan hukum atau *legal attitude* yang ditentukan oleh pemahaman dan pengetahuan tentang isi peraturan hukum. Pemahaman tersebut yang mendetail atau rinci tentang suatu peraturan akan menentukan sikap. Meskipun tidak dipungkiri bahwa adanya ancaman hukum turut juga mempengaruhi. Namun, sebuah pemahaman yang membentuk sebuah sikap diperoleh dari adanya penyebaran informasi, dimana salah satu bentuk penyebaran informasi melalui penjelasan dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)/Camat tentang kewajiban pemohon/klien untuk memenuhi kewajiban membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk urusan tanah.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, mengenai Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali yang telah dilakukan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali, Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Boyolali, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Boyolali, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kabupaten Boyolali dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam penetapan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pendukung pendapatan daerah belum sesuai dengan tugasnya dan belum secara maksimal dalam penetapan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

2. Data-data yang berdasarkan sistem *self assessment* belum sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal tersebut dapat dibuktikan bahwa terdapat beberapa aturan yang ada dalam pasal Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dilanggar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

#### REFERENSI

- Dick Netzer.2001." What Do We Need to Know about Land Value Taxation?". The American Journal of Economics and Sociology
- Mardiasmo.2013."Perpajakan Edisi Revisi".Yogyakarta: Penerbit Andi
- Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juncto Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Soemitro  
Rochmat.2003."Perpajakan".Yogyakarta: Andi Offset
- Saulius Raslanas, dkk.2010."Land Value Tax in Context of Sustainable Urban Development and Assessment. Part 1- Policy Analysis and Conceptual Model for The Taxation System on Real Property". International Journal of Strategic Property Management ISSN 1648-715X print / ISSN 1648-9179 online © 2009 Vilnius Gediminas Technical University.<http://www.ijspm.vgtu.lt>

- HB. Sutopo.2001."Pengantar Penelitian Kualitatif (Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis)".Surakarta: Pusat Penelitian Surakarta
- tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000