



JURNAL HUKUM MAHASISWA

Volume. 02, Nomor 02, (2022)

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi:<https://doi.org/10.36733/jhm.v1i2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

**IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 8 TAHUN 2018
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) TERHADAP PENENTUAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI JUAL BELI OLEH
BADAN KEUANGAN DAERAH DI KABUPATEN TABANAN**

Luh Eka Utami Rahayu¹, Putu Lantika Oka Permadhi²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email : lantikaoka@unmas.ac.id

Abstract

The collection of BPHTB in Tabanan Regency is based on Regional Regulation Number 8 of 2018 concerning Acquisition Fees on Land and Buildings. The purpose of this study is to find out how the mechanism and procedure for determining the value of BPHTB for sale and purchase transactions at the Regional Finance Agency in Tabanan and to find out the implementation of Regional Regulation Number 8 of 2018 concerning Customs for Loan Rights on Land and Buildings on determining the value of BPHTB on sale and purchase transactions at the Regional Finance Agency in Tabanan Regency. This research is descriptive with empirical juridical. The results showed that the implementation of BPHTB collection in Tabanan Regency, based on Regional Regulation No. 8 of 2018 was not carried out according to the applicable procedures since the research on the BPHTB SSPD (Regional Tax Notification) procedures and BPHTB payment procedures were not in accordance with the applicable regulations so that certainty law for those who carry out pending transactions.

Keywords : *BPHTB Billing, Sale and Purchase Transactions, Land and Buildings*

Abstrak

Pemungutan BPHTB di Kabupaten Tabanan berdasarkan Regional Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme dan prosedur penentuan nilai BPHTB atas transaksi Jual Beli di Badan Keuangan Daerah di Tabanan dan untuk mengetahui implementasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 tentang Bea Perlohen Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap penentuan nilai BPHTB atas transaksi Jual Beli di Badan Keuangan Daerah di Kabupaten Tabanan. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pemungutan BPHTB di Kabupaten Tabanan, berdasarkan Peraturan Daerah Nomo 8 Tahun 2018 tidak dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku sejak penelitian tata cara SSPD (Surat Pemberitahuan Pajak Daerah) BPHTB dan tata cara pembayaran BPHTB tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku aturan sehingga kepastian hukum bagi yang melakukan transaksi tertunda.

Kata Kunci : Penagihan BPHTB, Transaksi Jual Beli, Tanah dan Bangunan

PENDAHULUAN

Pada umumnya Negara yang memiliki administrasi pemerintahan modern seperti Indonesia, penerimaan dari sektor perpajakan merupakan tulang punggung penerimaan APBN. Sejak awal tahun 1980-an, penerimaan perpajakan sebagai sumber utama penerimaan negara. Penerimaan pajak merupakan gambaran partisipasi masyarakat dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di negaranya. Apabila konstibusi penerimaan perpajakan semakin besar terhadap APBN berarti partisipasi masyarakatnya semakin besar pula dalam pembangunan di negaranya karena pada hakikatnya pajak berasal dari dan untuk masyarakat.

Negara melihat peluang untuk mendapatkan pemasukan kas Negara dari sektor Pajak salah satunya dengan adanya pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB dipungut oleh pemerintah Indonesia sebagai pajak pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 *jo* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988) yang diberlakukan mulai tanggal 1 Januari 2001.¹

Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian secara Cuma-Cuma). Tetapi sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan dan harus dilaksanakan oleh masyarakat. Namun dengan perkembangan dalam masyarakat, maka dibuatlah suatu aturan yang lebih baik dan bersifat memaksa berkaitan dengan sifat upeti (pemberian) tersebut dengan memperhatikan unsur keadilan. Guna memenuhi unsur keadilan inilah maka rakyat diikut sertakan dalam membuat berbagai aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan dikembangkan juga hasilnya untuk kepentingan rakyat sendiri.²

PAD merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah, dan salah satu sumber PAD yang memiliki kontribusi terbesar berasal dari Pajak Daerah. Pajak daerah merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat

¹ Atep Adya Barata, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menghitung Obyek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, Gramedia, Jakarta, hlm 4

² Wirawan B. Ilyas, *Hukum Pajak*, (Jakarta:

dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah. Selama ini, pungutan daerah yang berupa Pajak Daerah diatur dalam Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah sebagaimana disempurnakan dengan Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000.

Dasar pemungutan BPHTB adalah peraturan daerah yang memuat ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan lain-lain. Namun demikian, Pengaturan dalam peraturan daerah harus disesuaikan dengan kebijakan yang termuat dalam UU atau Peraturan Pemerintah. Sementara itu, perubahan ketentuan tersebut salah satunya sangat berdampak pada wajib pajak BPHTB.

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang

digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.³ Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara. Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan, yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak serta cara pembayaran pajak. Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga disatu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan sadar kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindar dari pajak.⁴

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa sistem untuk pembayaran BPHTB

³ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 1999), hlm 1

⁴ Rochmat Soemitra, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, (Bandung: PT. Eresco, 1992), hlm 24

terutang menggunakan *Self Assessment System*, begitu juga dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 8 tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Di dalam Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak ada menyebutkan bahwa pembayaran BPHTB mewajibkan para wajib pajak terlebih dahulu melakukan verifikasi (pemeriksaan) ke Badan Keuangan Daerah. Namun dalam praktek lapangan adanya keharusan verifikasi berdasarkan peraturan tersebut yang dalam hal ini Wajib Pajak bersifat pasif sistem yang dipergunakan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memakai *system Official Essessment*.

A. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dipergunakan dalam menyusun proposal skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum yuridis empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui

pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.⁵ Cara penelitian metode yuridis empiris dalam penulisan proposal skripsi ini adalah dari pengumpulan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁶

2. Jenis Pendekatan

Jenis-jenis pendekatan yang dipergunakan dalam menyusun proposal skripsi ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang teliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁷ Dalam pendekatan ini ditekankan pada

⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, hlm.280

⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 43

⁷ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*

kualitas data, sehingga dalam pendekatan ini penyusun diharuskan dapat menentukan, memilah dan memilih data mana atau bahan mana yang memiliki kualitas dan data atau bahan yang tidak relevan dengan materi penelitian. Berkaitan dengan penelitian ini yang dijadikan acuan adalah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3. Sumber Data

3.1. Data Primer

Data Primer adalah pokok yang diperlukan dalam penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumbernya ataupun dari lokasi objek penelitian, atau keseluruhan data penelitian yang diperoleh dilapangan. Adapun sumber data yang menjadi data primer dalam penelitian ini adalah informan yaitu orang-orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti.

3.2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpulan data misalnya lewat orang atau dokumen. Data ini diperoleh dengan cara mengutip dari sumber lain, sehingga tidak bersifat autentik karena memperoleh dari

tangan kedua, ketiga dan seterusnya.⁸

Data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berwujud laporan. Yang menjadi data sekunder dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi, berupa dokumen atau arsip yang berkaitan dengan Implementasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Penentuan Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli,

PEMBAHASAN

I. Mekanisme dan Prosedur Penentuan Nilai BPHTB Transaksi Jual Beli

1.1 Pengaturan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018

Dasar hukum untuk melakukan pemungutan pajak memunculkan hukum pajak yang mencakup peraturan dasar pemungutan pajak, ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan obyek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak,

(Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm.192

⁸ Tim Penyusunan, Pedoman Penulisan Skripsi:

saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak dan lain-lain. Undang-Undang Perpajakan yang berlaku saat ini lebih sederhana dibandingkan dengan undang-undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami undang-undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukannya ketidaksinkronan Undang-Undang dengan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB.

Pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, selalu terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah Tabanan, seperti BPHTB.

Beberapa Peraturan yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu :

1. Pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

2. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak dan Restribusi Daerah menimbang bahwa Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan Daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan Daerah dan pembangunan Daerah untuk memantapkan Otonomi Daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab.

3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 1 ayat 1 bahwa Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.

4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Restribusi Daerah bagian ketujuh belas membahas mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
6. Pada ketentuan Pasal 5 ayat (2A) Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 8 Tahun 2018 menentukan Pemungutan Pajak jual beli berdasarkan Nilai Transaksi. Nilai transaksi adalah harga yang sebenarnya atau yang seharusnya dibayar oleh pembeli kepada penjual.

Dilihat dari kegiatan pemungutan pajak yang terjadi di masyarakat, Peraturan Daerah terkadang tidak terimplementasi dengan baik dalam kegiatan di masyarakat. Dalam Peraturan Daerah menentukan nilai BPHTB jual beli ditentukan atas nilai transaksi, namun yang sering berjalan di lapangan dalam menentukan nilai BPHTB jual beli ditentukan atas nilai pasar, sehingga banyak hambatan dalam penentuan nilai BPHTB.

1.2 Pelaksanaan Mekanisme dan Prosedur BPHTB

Berdasarkan Kebijakan Badan Keuangan Daerah berkaitan dengan langkah-langkah teknis yang dilakukan dalam penelitian (verifikasi) terhadap pelaksanaan pembayaran BPHTB ini adalah :

1. Wajib Pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) yang telah diisi. Surat Setoran BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Lembar 1 untuk Wajib Pajak;
 - b. Lembar 2 untuk PPAT sebagai arsip;
 - c. Lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
 - d. Lembar 4 untuk Fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB;

- e. Lembar 5 untuk bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai arsip;
- f. Lembar 6 untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima sebagai laporan kepada fungsi Pembukuan/Pelaporan. Sebelum digunakan dalam proses pembayaran Wajib Pajak dan PPAT menandatangani SSPD BPHTB tersebut.
2. Wajib Pajak mendapat verifikasi nilai dan dokumen pendukung dari Bakeuda.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah menginput secara online menggunakan akun khusus PPAT Online BPHTB.
4. Wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Pada saat yang bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan.
5. Bank yang ditunjuk/Bendahara penerima kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB kesesuaian besar nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.
6. Bank yang ditunjuk/Bendahara penerimaan menandatangani SSPD BPHTB lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1- 4 dikembalikan kepada Wajib Pajak. Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1,2,3, dan 4 dan bank yang ditunjuk/bendahara penerimaan, Wajib Pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu permohonan penelitian SSPD BPHTB ke fungsi pelayanan di DPPKA.
7. Validasi BPTHB oleh pihak Bakeuda. Dalam validasi ini memerlukan waktu kurang lebih seminggu dan diproses ketika hari kerja.
8. Wajib Pajak mengambil hasil validasi di Bakeuda. Wajib Pajak mendapatkan lembar Lembar 1 untuk Wajib Pajak, Lembar 2 untuk PPAT sebagai arsip, Lembar 3 untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran. Keharusan verifikasi menjadi bermasalah karena pengaruh lamanya proses transaksi pemindahan dan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pelaksanaan prosedur

pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh DPPKA berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 tersebut tidak sesuai dengan yang terjadi di masyarakat, dalam hal ini Wajib pajak tidak dapat melaksanakan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara cepat, karena harus menunggu verifikasi nilai pasar dari Badan Keuangan Daerah, yang seharusnya menggunakan nilai transaksi yang sudah ditentukan oleh para pihak (Wajib Pajak).

Berdasarkan Teori Keadilan, Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar, Keadilan sering diartikan sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Dengan demikian semua tindakan yang cenderung untuk

memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil. Dengan adanya keharusan verifikasi harga yang mempengaruhi lamanya proses transaksi pemindahan dan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Jika dalam proses verifikasi harga ternyata harga tidak sesuai dengan pasaran harga di lokasi tanah, dokumen verifikasi akan dinyatakan gagal terverifikasi. Pada ketentuan Pasal 5 ayat (2A) Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 8 Tahun 2018 menentukan Pemungutan Pajak jual beli berdasarkan Nilai Transaksi. Nilai transaksi adalah harga yang sebenarnya atau yang seharusnya dibayar oleh pembeli kepada penjual. Maka masyarakat tidak mendapatkan keadilan dalam hal ini. Apabila dilihat dari Teori Kepastian hukum, masyarakat tidak mendapat kepastian informasi dalam penentuan nilai BPHTB. Karena tidak merata di informasikan ke masyarakat, sehingga masyarakat tidak banyak yang tau tentang perubahan sistem ini yang menyebabkan miss komunikasi antara masyarakat dengan Petugas Bakeuda. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang

dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Implementasi Perda Nomor 8 Tahun 2018 Terkait BPHTB di Badan Keuangan Daerah Tabanan

1.3 Implementasi Perda Nomor 8 tahun 2018 Terhadap Penentuan Nilai BPHTB Atas Transaksi Jual Beli di Badan Keuangan Daerah Tabanan

Proses kebijakan publik terdapat beberapa tahapan yang masing-masing memiliki peran yang sangat krusial. Salah satu tahapan yang memiliki peran krusial yakni implementasi. Implementasi kebijakan publik dikatakan krusial dikarenakan disana letak dari keberhasilan suatu kebijakan yang telah dirumuskan dengan matang. Tujuan dari kebijakan akan tercapai jika implementasi kebijakannya sesuai yang direncanakan.

Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 menyebutkan bahwa jual beli berdasarkan nilai transaksi. Namun praktek yang terjadi dilapangan jual beli berdasarkan nilai pasar dari Badan Keuangan Daerah, yang

mewajibkan para wajib pajak terlebih dahulu melakukan verifikasi (pemeriksaan) nilai jual beli ke Badan Keuangan Daerah. Dengan adanya keharusan verifikasi berdasarkan peraturan tersebut yang dalam hal ini Wajib Pajak bersifat pasif sistem yang dipergunakan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memakai system Official Esessment.

1.4 Faktor Yang Mempengaruhi Penentuan Nilai BPHTB Atas Transaksi Jual Beli di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Tabanan

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terlebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah Kabupaten Tabanan, seperti BPHTB. Dalam proses pengalihan BPHTB, akan terdapat beberapa kendala, baik yang bersumber dari kekurangsiapan. Kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB terutang oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tabanan adalah :

1. Faktor Internal

a) Database

Database terkait dengan luas tanah dan bangunan menunjukkan nilai yang tidak akurat. Namun demikian data- data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik pada Kantor Pelayanan Pajak, selain itu pemuktahiran data sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi terkini (memerlukan pemuktahiran). Database merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui pengisian Surat Perhitungan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak sebaiknya dua tahun sekali. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki data base maupun sumberdaya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai. Masalah lain yang banyak dikeluhkan pemerintah daerah dalam pengalihan BPHTB adalah minimnya ketersediaan SDM baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, SOP dan

b) Sumber Daya Manusia

Seperti diketahui bahwa sistem Self Assessment mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan,

membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. Dengan demikian sistem Self Assessment dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam kondisi seperti ini Wajib Pajak sering mengalami kesulitan dalam pembayarn pajak tersebut. Selain itu, muncullah kemungkinan jika masyarakat akan membayar kewajiban lebih rendah dari pada yang seharusnya dibayar, dikarenakan adanya informasi yang tidak merata. Dalam hal ini peran PPAT serta pemerintah daerah sangatlah penting untuk menjelaskan dan mendiseminasi terkait aturan dan tata laksana pembayaran pajak, untuk menghindari perilaku penghindaran pajak tersebut. Oleh karena itu sangat penting meningkatkan kualitas SDM baik dilingkungan pemerintah daerah, maupun dimasyarakat sendiri (masyarakat yang sadar pajak).

c) Nilai Transaksi

Sebagai pajak daerah yang relatif baru,

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Badan Keuangan Daerah. Jual beli tanah dan bangunan, didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Dalam Peraturan Daerah didasarkan oleh nilai transaksi, namun dalam praktek dilapangan jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan. Keharusan verifikasi tersebut membuat Peraturan Daerah belum cukup efektif, karena pada prakteknya di masyarakat belum terimplementasi berdasarkan Peraturan Daerah. Sehingga hal tersebut menjadi salah satu faktor penghambat wajib pajak untuk melakukan pembayaran Pajak BPHTB.

2. Faktor Eskternal

Praktek yang diperoleh Wajib Pajak pada umumnya masih kesulitan dalam memahami pajak BPHTB ini karena kurangnya sosialisasi ke

masyarakat terhadap penentuan BPHTB yang dimana mekanismenya berbelit-belit. Yang dalam hal ini Wajib Pajak menuntut kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayarn pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayarn pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem Self Assessment menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajiban setiap akan membayar pajak. Ketersediaan sumber daya manusia di daerah yang menangani perpajakan ini perlu dipersiapkan lebih baik.

Berdasarkan Efektivitas Hukum penentuan nilai BPHTB di Bakeuda Kabupaten Tabanan belum cukup efektif. Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya

kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Namun banyak faktor yang mempengaruhi ketidakefektivan dalam penentuan nilai BPHTB tersebut yaitu, keharusan verifikasi harga, karna terjadi kenaikan nilai pasar dari lokasi tanah masyarakat tertentu, yang menyebabkan masyarakat harus menyesuaikan dengan nilai pasar tersebut, bukan sesuai dengan Perda yang sudah ada.

C. Simpulan dan Saran

I. Simpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan

pada bab-bab sebelumnya, maka untuk mempermudah bagi pembaca dalam memahami pembahasan yang ada dalam skripsi ini, maka penulis memberi kesimpulan sebagai berikut:

1. Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tabanan menjadi sistem Official Assessment yaitu sistem yang pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang. Dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Tabanan proses pelaksanaannya masih tidak sesuai dengan Peraturan Daerah yang ditetapkan, tidak meratanya informasi yang disampaikan membuat pelaksanaannya tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan. Maka pegawai pajak di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Tabanan seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam pajak dan meningkatkan kualitas sumber

daya aparaturnya yang berintegritas.

2. Kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Tabanan bagi para pihak yang bertransaksi menjadi tertunda karena harga transaksi harus dilakukannya verifikasi terlebih dahulu oleh Badan Keuangan Daerah. Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan pemungutan BPHTB yaitu Database dimana luas tanah dan bangunan menjadi nilai yang tidak akurat. Sumber Daya Manusia dimana wajib pajak belum memahami cara pembayaran dengan sistem *self assessment* sehingga banyak dibantu dengan petugas pajak, Nilai Transaksi dimana Penerimaan BPHTB sangat dipengaruhi oleh penerimaan nilai transaksi berdasarkan harga pasar yang terjadi. Jadi dalam hal ini belum ada daerah yang melakukan penyesuaian data NJOP dengan harga pasar. Nilai NPOPTKP dianggap daerah masih terlalu tinggi, sehingga penerimaan daerah menjadi berkurang.

II. Saran

Setelah penulis menguraikan

dari pembahasan, kemudian menarik kesimpulan, melalui tulisan ini penulis mengajukan saran yang mungkin dapat digunakan :

1. Agar praktek yang terjadi dilapangan disesuaikan dengan Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan prosedur pemungutan BPHTB Kabupaten Tabanan yaitu pemungutan BPHTB dengan sistem Self Assessment yaitu memberikan wewenang dan kepercayaan kepada wajib pajak menggunakan nilai transaksi yang disepakati para pihak dalam penentuan nilai BPHTB.
2. Petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan dan membantu Wajib pajak dengan ketersediaan sumberdaya manusia daerah yang menangani perpajakan. Keahlian penilaian (*appraisal*) perlu diperkuat pada pegawai Badan Keuangan Daerah untuk bisa menjalankan tugasnya sesuai SOP untuk

meningkatkan pembaharuan NJOP sebagai Nilai Transaksi. Dengan harapan bahwa pengembangan infrastruktur akan meningkatkan nilai dan bangunan di daerah Kabupaten Tabanan.

Daftar Pustaka Buku :

- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas., 1999, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta.
- Soemitra, Rochmat., 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Sunggono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.

Jurnal :

- Ispriyarso, Budi, 2005, Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum. Vol. 34, No. 4, Kota Jawa Tengah

- Bulolo, Yafet Krismatius, 2022, Jurnal

Ilmu Administrasi, Vol. 12, No. 3, Kota Gunungsitoli

Skripsi/Tesis :

- Sandiyoga, Septi Wahyu, 2015, “Efektivitas Peraturan Walikota Makassar Nomor 64 Tahun 2011 tentang Kawasan Bebas Parkir di Lima Ruas Bahu Jalan Kota Makassar”, Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar.

Peraturan Perundang-Undangan :

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak dan Restribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Restribusi Daerah
- Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 8 Tahun 2018 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan/atau Bangunan.