

**VERIFIKASI BPHTB SECARA *ONLINE* DALAM UPAYA
PENCEGAHAN PENGGELAPAN PAJAK DAN
PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN BATU BARA**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) dalam Bidang Ilmu Kenotariatan

KARTIKA
NPM: 1920020010



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **KARTIKA**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1920020010**

Program Studi : **KENOTARIATAN**

Konsentrasi :

Judul Tesis : **VERIFIKASI BPHTB SECARA ONLINE DALAM UPAYA
PENCEGAHAN PENGGELAPAN PAJAK DAN
PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN BATU BARA**

Pengesahan Tesis

Medan, 30 Desember 2021

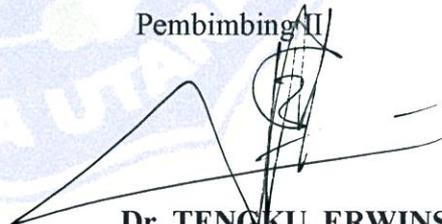
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



**Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, SH,
M.Hum.**

Pembimbing II



**Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA,
SH, M.Hum.**

Diketahui

Direktur



Prof. Dr. H. TRIONO EDDY, SH, M.Hum

Ketua Program Studi



Assoc. Prof. Dr. H. ADI MANSAR, SH..Hum

PENGESAHAN

VERIFIKASI BPHTB SECARA ONLINE DALAM UPAYA PENCEGAHAN PENGELAPAN PAJAK DAN PENDAPATAN DAERAH KERJA KABUPATEN BATU BARA

KARTIKA

1920020010

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Komisi Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Kamis , Tanggal 30 Desember 2021

Komisi Penguji

1. **Prof.Dr.H. MUHAMMAD ARIFIN,SH,M.Hum**

Ketua

2. **Assoc.Prof.Dr.H. ADI MANSAR,SH M.Hum**

Sekretaris

3. **Dr. H. SURYA PERDANA, SH. M.Hum.**

Anggota

1.

2.

3.

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa:

3. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh suatu gelar di perguruan tinggi dan lembaga tinggi lainnya. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
4. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan syarat apapun baik sebagian maupun seluruhnya untuk kepentingan akademik.

Medan, 27 Desember 2021



KARTIKA

ABSTRAK

VERIFIKASI BPHTB SECARA *ONLINE* DALAM UPAYA PENCEGAHAN PENGGELAPAN PAJAK DAN PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN BATU BARA

KARTIKA

Sejak pemungutan BPHTB diserahkan ke daerah, maka segala pemungutan dan hasilnya menjadi milik daerah dan kemudian dikenal dengan pajak daerah BPHTB hadir karena adanya peralihan hak atas jual-beli tanah. Tanah yang memiliki nilai ekonomi mengharuskan pemiliknya untuk membayar pajak ke Negara. Agar terhindar dari penggelapan pajak, maka verifikasi BPHTB dilakukan secara elektronik, sehingga potensi bocornya atau berkurangnya pendapatan asli daerah dapat diminimalisir. Dalam praktiknya banyak sekali hambatan dalam menerapkan BPHTB elektronik tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Sifat penelitian ini adalah deskriptif, yaitu suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan suatu keadaan atau situasi yang sedang berlangsung yang tujuannya untuk memberikan data tentang objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang ideal. Sumber data penelitian ini adalah data sekunder. Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah data dokumen yang dibantu dengan wawancara terbuka dengan pejabat dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Batu Bara dan notaris yang berpraktik di Batu Bara.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan verifikasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) secara *online* oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara sebenarnya tidak dapat dilakukan karena belum adanya perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB. Pemungutan BPHTB tanpa adanya perda yang mengatur tentang BPHTB merupakan pelanggaran yang terdapat dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Bahwa hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara adalah selama dalam pengurusan e-BPHTB masih terdapat wajib pajak yang belum paham menggunakan e-BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kesulitan untuk melakukan penginputan data BPHTB online dan kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat. Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan, informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak BPHTB. Bahwa hingga saat ini secara yuridis belum ada perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB di Kabupaten Batu Bara. Selama ini dasar hukum pelaksanaan BPHTB adalah Peraturan Bupati Batu Bara No. 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara.

Kata kunci: verifikasi, penggelapan, pajak, pendapatan

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuhu

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga tesis ini dapat terselesaikan, dan tak lupa pula sholawat beriringkan salam di hadiahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Tesis merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunlah tesis yang berjudul: "Verifikasi BPHTB Secara *Online* Dalam Upaya Pencegahan Penggelapan Pajak Dan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Batu Bara".

Dengan selesainya tesis ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas MUhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M. AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan.
2. Direktur Pascasarjan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Triono Eddy, SH., M.Hum.
3. Bapak Kepala Prodi Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Pasca Sarjana Bapak Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, SH, M.Hum.

4. Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang ditengah kesibukannya masih menyempatkan diri untuk membimbing penulis dalam penelitian tesis ini.
5. Bapak Dr. Tengku Erwinsyahbana, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk mengarahkan serta memberi petunjuk dalam menyempurnakan penelitian tesis ini.
6. Kepada para Dosen Penguji tesis ini yaitu Bapak Prof. Dr. Muhammad Arifin, SH., M. Hum, Bapak Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum, Bapak Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, SH., M. Hum.
7. Terima kasih juga dihaturkan kepada pihak Pajak Dan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Batu Bara, yang telah meluangkan waktu untuk wawancara dengan penulis.
8. Bapak dan Ibu Dosen yang mengajar selama ini di Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik kepada mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya terhadap diri penulis.

Teristimewa kepada kedua orang tua penulis yakni ayah tercinta H. Irianto dan Ibunda tersayang Latifah Hanum dengan memberikan cinta, kasih sayang dan doa tanpa putus untuk kebaikan anaknya. Andai dibolehkan gelar Magister yang

penulis dapatkan ini, sangat layak untuk diberikan kepada keduanya. Terima kasih yang tak terhingga kepada suami Helmi Syahputra, Sp., yang telah mengizinkan penulis untuk melanjutkan kuliah, serta doa dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini. Ucapan terima kasih juga diberikan kepada seluruh keluarga besar, sanak famili yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas doanya selama ini.

Teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan UMSU Tagor Mulya Parinduri, Yolanda, Novi Nursyamsi, yang selalu bersama-sama meraih gelar Magister Kenotariatan ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan dan menerima saran-saran maupun kritikan-kritikan yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan ini. Akhir kata penulis mengucapkan sekian dan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Medan, 26 Desember 2021

Kartika

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Keaslian Penelitian.....	13
F. Kerangka Teori dan Konsep	15
1. Kerangka teori	15
2. Kerangka konsep.....	22
G. Metode Penelitian	25
1. Jenis penelitian.....	25
2. Sifat penelitian	25
3. Pendekatan penelitian	26
4. Sumber data penelitian	27
5. Alat pengumpul data	28
6. Analisis data	28
BAB II PELAKSANAAN VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SECARA ONLINE OLEH DINAS PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH DI KABUPATEN BATU BARA	30
A. Jenis-jenis Pajak yang Ada di Indonesia.....	30
B. Asas-Asas Pemungutan Pajak di Indonesia	39

C. Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara <i>Online</i> oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Batu Bara	50
BAB III HAMBATAN-HAMBATAN YANG DIALAMI OLEH DINAS PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN BATU BARA DALAM PELAKSANAAN VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SECARA <i>ONLINE</i>.....	75
A. Bea Perolehan Hak atas tana dan Bangunan (BPHTB) dalam Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	75
B. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan	88
C. Hambatan-Hambatan yang Dialami oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara <i>Online</i>	95
BAB IV UPAYA YANG DILAKUKAN UNTUK MENGATASI HAMBATAN YANG DIALAMI OLEH DINAS PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN BATU BARA DALAM PELAKSANAAN VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SECARA <i>ONLINE</i>	109
A. Kontribusi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)	109
B. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Hambatan yang Dialami oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan	

dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara <i>Online</i>	115
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	125
A. Kesimpulan.....	125
B. Saran	126
DAFTAR PUSTAKA	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, tentunya akan membutuhkan modal yang sangat besar. Modal, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lainnya yang memiliki dampak dan nilai ekonomis, mempunyai peranan penting, paling tidak dalam 2 (dua) hal, yaitu:

1. Sebagai investasi dalam upaya meningkatkan pertumbuhan ekonomi untuk menciptakan kemakmuran rakyat;
2. Pertumbuhan ekonomi akan meningkatkan penerimaan pajak.¹

Salah satu modal penting untuk terwujudnya pembangunan nasional di Indonesia adalah penerimaan pajak. Pajak adalah salah satu penerimaan negara yang sangat penting bagi pelaksanaan serta pembangunan nasional serta bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan. Berdasarkan hal itu, maka secara bergotong-royong melalui pajak, maka rakyat diberi kewajiban untuk memikul tanggung jawab dalam menjalankan roda pemerintahan. Faktanya tidak semua rakyat Indonesia diwajibkan membayar pajak. Hanya orang dan badan hukum yang memenuhi syarat sebagai wajib pajak yang telah diatur dalam peraturan perundang-undanganlah yang mempunyai kewajiban itu.²

¹Agus Iskandar, “Kepastian Hukum Dalam Penegakan Hukum Perpajakan”, dalam *Pranata Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1, Januari 2019, Program Studi Magsiter Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bandar Lampung, hlm. 38.

²Leonard Makalalag, “Penaan Pajak Penghasilan Terhadap Pengusaha Dalam Transaksi Perdagangan *Online (E-Commerce)*”, dalam *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 1, Vol. 4, Tahun 2016, hlm. 1.

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur kegiatan ekonomi. Pajak juga berfungsi sebagai alat atau instrumen yang digunakan untuk memasukkan dana secara optimal ke dalam kas negara, dalam artian bahwa fungsi pajak sebagai instrumen penarik masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara.³ Adapun dana yang berasal dari pajak dipergunakan bagi penyelenggaraan dan aktifitas pemerintahan. Pajak merupakan gejala sosial dalam suatu masyarakat, sehingga tanpa adanya masyarakat, tidak mungkin ada pajak. Pajak sebenarnya merupakan utang, dalam arti bahwa utang anggota masyarakat kepada masyarakat, dimana utang menurut pengertian hukum adalah perikatan (*verbintenis*).⁴

Tanah merupakan suatu hal yang dibutuhkan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Manusia hidup dan melakukan aktifitas setiap saat diatas tanah, maka dari itu dapat dikatakan manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Tanah merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh manusia selain makanan dan pakaian.⁵

Tanah bagi sebagian masyarakat merupakan sesuatu yang sangat berharga, sehingga dimanapun berada, manusia selalu berupaya mendapatkan tanah, dari upaya membeli dari pemilik tanah, tukar-menukar, dan membuka hutan atau

³Itsar Nuryanto Sambia, "Implementasi Prinsip Keadilan Pemungutan Pajak Terhadap Pelaku *E-Commerce*". *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2018, hlm. 1.

⁴Ali Chidir, 2007, *Hukum Pajak Elementer*, Bandung: PT. Eresco, hlm. 17.

⁵Aldi Luna Ramadhan, "Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah", dalam *Jurist-Diction*, Vol. 1, No. 5, September 2019, hlm. 1542.

ladang. Perbuatan-perbuatan tersebut di atas tentunya mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain.⁶

Peralihan hak atas tanah dan bangunan terkait erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Artinya hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut serta dapat dipertahankan terhadap semua pihak.⁷

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara yang mana akan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian bagian dari bumi dan memiliki fungsi sosial, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Bangunan juga memiliki manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Berdasarkan konsideran tersebut, maka para pemilik tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada

⁶Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 5.

⁷*Ibid.*, hlm. 7.

Negara melalui pembayaran pajak yang dalam hal ini dikenal dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁸

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum dilaksanakannya penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan PPAT, atau sebelum surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah pejabat kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berkedudukan.⁹

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum, peralihan hak terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.¹⁰

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB

⁸ Ikramullah, Ilyas Ismail, Mahdi Syahbandir, "Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie", dalam *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 18, No. 2, Agustus 2016, hlm. 301.

⁹Djoko Muljono, 2010, *Panduan Brevet Pajak-PPN, PPn.BM, Bea Materai, PBB, BPHTB*, Yogyakarta: Andi Offset, hlm. 8.

¹⁰*Ibid*, hlm. 7.

sebagaimana mestinya.¹¹ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Adanya otonomi daerah serta sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.¹²

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri (*self assessment*)¹³ pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.¹⁴ Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menyatakan: “Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak”. Sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pemerintah daerah juga harus menetapkan peraturan pelaksanaannya misalnya dalam bentuk

¹¹Marihot, Pahala Siahaan, *Op.Cit*, hlm. 91.

¹²Adimas Wahyu Widayat, “Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen”, dalam *Lex Renaissance*, Vol. 1, No. 2, Juli 2016, hlm. 168.

¹³*Self assessment system* adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di wajib pajak. Lihat Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor, Jakarta, 2003, hlm. 110. Bandingkan dengan pendapat Mardiasmo yang mengatakan bahwa *self assessment system* adalah sistem yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak terutang sedangkan fiskus hanya mengawasi saja. Lihat Mardiasmo, 2011, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offset, hlm. 5.

¹⁴Dyah Purworini Widhyarsi, Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 6.

peraturan bupati atau peraturan walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan.¹⁵

Faktanya dalam praktik terjadi kesulitan yang dihadapi oleh wajib pajak yang menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu wajib pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan dalam mengisi formulir pembayaran pajak e-BPHTB. Formulir perpajakan yang ternyata tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan bagi wajib pajak dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menetapkan sistem *self assessment* menuntut wajib pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Berdasarkan kondisi tersebut maka petugas pajak diharapkan dapat mengurangi kesulitan yang dialami oleh wajib pajak dengan cara membantu dengan sebaik-baiknya.¹⁶

Mekanisme pemungutan BPHTB ini memiliki 5 tahapan proses, yakni:

1. proses penetapan,
2. proses pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB,
3. proses penghitungan pajak terutang,
4. proses penelitian (verifikasi) SSPD, dan
5. proses pembayaran.

Pelaksanaan verifikasi pajak BPHTB dilakukan oleh petugas di Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah di masing-masing daerah

¹⁵Erlina Setyawati, "Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Tanah Dann Bangunan (BPHTB) Bagi Wajib Pajak Yang Mengikuti Pengampunan Pajak Di Kota Semarang", dalam *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 14, No. 2, Oktober 2017, hlm. 268.

¹⁶Risma Lulu Zulia Maftukha, Diah Sulistyani Ratna Sediati, Muh. Afif Mahfud, "Dampak Perubahan Mekanisme Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Semarang Dalam Kaitannya Dengan Sistem Pembayaran Secara Elektronik", melalui <https://www.repository.usm.ac.id.>, diakses tanggal 6 Maret 2021.

kabupaten/kota, sebelum wajib pajak melakukan pembayaran pajak BPHTB tersebut.¹⁷ Verifikasi dilakukan untuk memastikan bahwa data dan dokumen perubahan yang dilaporkan adalah benar, sesuai dapat diandalkan serta didukung oleh sistem manajemen yang efektif. Verifikasi dilakukan untuk melihat kelengkapan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dan dokumen pendukungnya dan dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan. Apabila *assessment* telah dilaksanakan dan persetujuan teknis sudah diberikan, maka dibuatlah pernyataan verifikasi.

Verifikasi adalah salah satu bentuk pengawasan melalui pengujian terhadap dokumen keuangan secara administratif dengan pedoman dan kriteria yang berlaku.¹⁸ Tujuan Verifikasi antara lain adalah:

1. Memastikan kelengkapan, kebenaran dan validitas dokumen yang diserahkan wajib pajak agar sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan hukum yang berlaku
2. Mencegah terjadinya penyimpangan/penggelapan dana setoran wajib pajak yang dapat merugikan keuangan negara

Pada awalnya pelaksanaan verifikasi BPHTB di setiap daerah Kabupaten/Kota dilaksanakan secara manual, yaitu dengan cara wajib pajak NHTB mendatangi kantor Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah untuk menyerahkan dokumen persyaratan yang harus dilengkapi oleh wajib pajak BPHTB tersebut dan diserahkan kepada petugas Dinas Pengelolaan

¹⁷Tjip Ismail, 2005, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Jakarta: Yellow Printing, hlm. 17.

¹⁸I Gusti Agung Putra Wiryawan I Wayan Parsa Putu Gde Arya Sumertayasa, "Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat", dalam *Acta Comitatus* (2018) 1, hlm. 171-184.

Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah untuk dilaksanakan verifikasi terhadap kelengkapan persyaratan dokumen dan juga jumlah pajak BPHTB yang akan dibayarkan oleh wajib pajak BPHTB tersebut.¹⁹ Setelah kelengkapan dokumen telah dinyatakan memenuhi persyaratan sesuai peraturan yang telah ditetapkan, maka petugas Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah melakukan verifikasi terhadap nilai nominal pajak yang akan dibayarkan wajib pajak BPHTB tersebut.²⁰

Setelah dinyatakan sesuai nilai nominal pajak BHTB tersebut, maka wajib pajak dapat membayar pajak BPHTB sesuai nilai nominal yang telah diverifikasi oleh petugas Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah.²¹ Namun apabila masih kelengkapan dokumen dan nilai nominal BPHTB yang akan dibayarkan wajib pajak BPHTB belum lengkap dan masih salah, maka petugas Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah akan meminta wajib pajak untuk melengkapi persyaratan dokumen dan menghitung ulang nilai nominal pajak BPHTB yang akan dibayarkan wajib pajak BPHTB tersebut.²²

Berdasarkan hasil verifikasi akan diperoleh beberapa kemungkinan, diantaranya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih rendah dari Nilai Perolehan Pajak hasil verifikasi atau Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih tinggi dari Nilai Perolehan Objek Pajak Hasil verifikasi.

¹⁹S. B. Arifin, dan I. Syafii, "Penerapan E-Filing, E-Biling dan Pemeriksaan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi di KPP Pratama Medan Polonia", dalam *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program Studi Akuntan*, Vol. 5, No.1, hlm. 21.

²⁰Suandi, Erly, 2014, *Hukum Pajak*, Edisi 6, Jakarta, Salemba Empat, hlm. 73

²¹Sudirman, Rismawati dan Ammirudin Antong, 2016, *Perpajakan, Pendekatan, Teori dan Praktek*, Makassar: Empatdua Media, hlm. 46.

²²Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 10

Setelah terbitnya Peraturan Daerah Batu Bara Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, maka pelaksanaan verifikasi BPHTB dilaksanakan secara *online* oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara. Tujuan pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* di Kabupaten Batu Bara adalah untuk mencegah atau menghindari terjadinya penggelapan pajak dan pendapatan daerah di Kabupaten Batu Bara.

Verifikasi BPHTB secara *online* sebenarnya bertujuan agar memudahkan pihak-pihak yang ingin membayar pajaknya tersebut. Dibalik kemudahan menggunakan e-BPHTB tersebut, ada berbagai kelemahan yang ditemukan, misalnya data-data yang diisi bisa saja tidak valid. Sisi kelemahan lain penggunaan e-BPHTB adalah kemungkinan adanya pihak-pihak tertentu yang tidak taat hukum, sehingga tidak membayar pajak BPHTB itu. Hal ini tentunya akan merugikan negara khususnya daerah karena berkurangnya pendapatan asli daerah lewat sektor pajak.

Permasalahan yuridis terkait dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Batu Bara adalah sampai saat ini belum ada aturan dalam bentuk Perda sebagai dasar hukum untuk memungut BPHTB. Dasar hukum pemungutan BPHTB di Kabupaten Batu Bara adalah Peraturan Bupati Batu Bara No. 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara. Padahal ketentuan yang termaktub dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (Perda). Berdasarkan hal itu,

maka Pemerintah Daerah harus terlebih dahulu memiliki Perda yang mengatur tentang BPHTB, jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB.

Berdasarkan narasi di atas, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Batu Bara selama ini hanya berpedoman pada Peraturan Bupati Batu Bara No. 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara, sementara UU No. 28 Tahun 2009 mensyaratkan harus ada Perda yang mengatur tentang pemungutan pajak di daerah harus dengan Perda bukan Perbup. Hal itu tentunya tidak sesuai dengan aturan yang ada.

Berdasarkan argumentasi di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Verifikasi BPHTB Secara *Online* Dalam Upaya Pencegahan Penggelapan Pajak Dan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Batu Bara”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BHTB) secara *online* oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kabupaten Batu Bara?
2. Bagaimana hambatan-hambatan yang dialami oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam

pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *online*?

3. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang dialami oleh Dinas Pendapatan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam pelaksanaan verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *online*?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut, berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas maka tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji pelaksanaan verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BHTB) secara *online* oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kabupaten Batu Bara.
2. Untuk mengkaji hambatan-hambatan yang dialami oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *online*.
3. Untuk mengkaji upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang dialami oleh Dinas Pendapatan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam pelaksanaan verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *online*.

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

- a. Sebagai bahan kajian terhadap para mahasiswa fakultas hukum maupun mahasiswa pasca sarjana magister hukum maupun magister kenotariatan dalam melakukan analisis secara lebih mendalam terhadap pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Batu Bara melalui Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah. Hambatan hambatan yang dialami oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *online*. upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang dialami oleh Dinas Pendapatan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam pelaksanaan verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara *online*
- b. Sebagai bahan untuk menambah khasanah keilmuan bagi para akademisi dan dunia pendidikan pada umumnya bagi pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan hukum pajak pada khususnya.

2. Praktis

- a. Sebagai bahan masukan bagi para wajib pajak dan para praktisi hukum pajak yang terlibat langsung dalam prosedur dan tata cara pelaksanaan verifikasi hukum pajak secara *online* di setiap daerah Kabupaten/Kota di Indobesia agar lebih mengetahui dan memahami secara lebih mendalam tentang sistem dan prosedur pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online*,

akibat hukum yang ditimbulkan maupun hambatan-hambatan yang dialami oleh pemerintah Kabupaten/ Kota dalam pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* tersebut.

- b. Sebagai bahan masukan bagi para akademisi maupun praktisi hukum pajak untuk mengetahui dan memahami secara lebih mendalam tentang kelebihan dan kekurangan pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* tersebut sehingga dapat melakukan analisa dan evaluasi terhadap program E-BPHTB tersebut, terutama dalam hal mengetahui dan memahami kelemahan dalam pelaksanaannya sehingga dapat memberikan masukan/saran untuk mengatasi kelemahan tersebut.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran sementara dan pemeriksaan yang telah dilakukan diperpustakaan Ilmu Magister Hukum maupun pada perpustakaan Magister Kenotariatan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) Medan, sejauh yang diketahui tidak diketemukan judul yang sama dengan judul penelitian ini. Oleh karena itu penelitian ini adalah asli adanya. Artinya secara akademik penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keasliannya, karena belum ada yang melakukan penelitian yang sama dengan judul penelitian ini. Adapun judul penelitian ini adalah **“Verifikasi BPHTB Secara *Online* Dalam Upaya Pencegahan Penggelapan Pajak Dan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Batu Bara”**.

Berdasarkan hasil penelusuran ditemukan beberapa judul tesis yang berhubungan dengan topik dalam tesis ini antara lain:

1. Bima Satrio Husodo, 141202135, dari Magister Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang, dengan judul “Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”. Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:
 - a. Bagaimana pengaturan hukum tentang verifikasi lapangan dalam menentukan nilai nominal pemungutan pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan?
 - b. Bagaimana pelaksanaan verifikasi penentuan nilai nominal pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan?
 - c. Bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan verifikasi pelaksanaan verifikasi penentuan nilai nominal pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan?
2. Erika Jenri, 160200132, dari Magister Kenotariatan-USU, dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru”. Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:
 - a. Bagaimana Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pekanbaru?
 - b. Apa sanksi perpajakan terhadap NPOP hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di kota Pekanbaru?

- c. Bagaimana bentuk hambatan yuridis dari kegiatan verifikasi untuk menentukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang di Kota Pekanbaru?
3. Astrid Widyanti, dengan NIM: 171301526, dari Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul “Problematika Yuridis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Keterkaitannya Dengan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Di Kota Semarang)”. Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:
 - a. Bagaimana Pengaturan hukum tentang pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Semarang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku ?
 - b. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kaitannya dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) di kota Semarang?
 - c. Bagaimana ketentuan sanksi hukum yang diberikan terhadap penandatanganan akta yang belum dibayarkan pajak BPHTB-nya yang dilakukan oleh PPAT dan Wajib Pajak BPHTB di kota Semarang?

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan, yang bagi peneliti menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin ia setuju

atau tidak disetujui, ini merupakan masukan eksternal bagi peneliti.²³ Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,²⁴ dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi perbandingan/pegangan teoritis.²⁵

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kewenangan dan teori pemungutan pajak.

a. teori kewenangan

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan yang penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi. Begitu pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.H. Steenbek menyatakan: “*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-enadministratief recht*”. Secara harfiah pernyataan tersebut memberikan pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata negara dan hukum administrasi.²⁶

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum, sering juga ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan dan wewenang.

Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan dan

²³Ediwarman, 2012, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan: Tanpa Penerbit, hlm. 89.

²⁴JJJ M, Wuisman, M. Hisyam (ed.), 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial (Jilid I)*, Jakarta: FE UI, hlm. 203.

²⁵M Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 80

²⁶Nur Basuki Winarno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, hlm. 65.

kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Kewenangan juga acap kali disamakan dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*).²⁷

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam istilah hukum Belanda. Philipus M. Hadjon mengatakan apabila dicermati, ternyata ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “*bevoegheid*”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “*bevoegheid*” dipakai dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum Indonesia istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.²⁸

Ateng Syafrudin menyatakan bahwa ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang. Kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, pada sisi lain wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu

²⁷Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 35-36.

²⁸Philipus M. Hadjon, “Tentang Wewenang “, dalam *Yuridika*, No. 5 & 6, Tahun XII, September-Desember 1997, hlm. 1.

“*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).²⁹

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.³⁰ H.D. Stoud mengatakan bahwa wewenang sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.³¹

Sejalan dengan pilar utama Negara hukum, yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselenatau wetmatigheid van bestuur*), atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi, terdapat 2 (dua) cara untuk memperoleh wewenang pemerintah, yaitu: atribusi dan delegasi; kadang-kadang juga mandat, ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.³²

Demikian juga pada setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah

²⁹Ateng Syafruddin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, dalam *Jurnal Pro Justitia*, Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm. 22.

³⁰Indrohato, “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik”, dalam Paulus Efendie Lotulung, 1994, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 65.

³¹Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung: Alumni, hlm. 4.

³²Nurbasuki Winarno, *Op. Cit.*, hlm. 70.

merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber dari mana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat 3 (tiga) kategori kewenangan, yaitu atribut, delegatif dan mandat. Penjelasannya sebagai berikut:

- a. Kewenangan atribut
Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.
- b. Kewenangan Delegatif
Kewenangan delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.
- c. Kewenangan mandat
Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.³³

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah Pusat. Terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka terdapat pembaharuan disektor pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah. Dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun

³³ *Ibid*, hlm. 70-75.

2009 menyebutkan bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (Perda). Berdasarkan hal tersebut, maka Pemerintah Daerah harus terlebih dahulu memiliki Perda yang mengatur tentang BPHTB, jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Berkaitan dengan teori kewenangan, maka Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk memungut BPHT dengan syarat harus memiliki Perda yang mengatur tentang BPHTB.

b. Teori pemungutan pajak

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi esensial. 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.³⁴

Tanpa pemungutan pajak sudah 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. Adanya pembaharuan perpajakan itu

³⁴Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 1.

sistem perpajakan 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 untuk menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindar dari pajak.³⁵

Beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak, yaitu:

1) Teori asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2) Teori kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang, semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3) Teori daya pikul

³⁵Rochmat Soemitro, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung: PT Eresco, hlm. 24.

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan, yaitu:

- a) Unsur objektif, yaitu dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.
- b) Unsur subjektif, dengan memerhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi.

4) Teori bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

5) Teori asas daya beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan

2. Kerangka konsep

Konsep merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping sarana yang lainnya seperti azas dan standarisasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hal itu, maka kebutuhan

membentuk konsep merupakan salah satu hal dari hal-hal yang dirasakan penting dalam hukum. Dalam suatu penelitian, konsepsi dapat diartikan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan defenisi operasional.³⁶

- a. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³⁷
- b. Sistem pemungutan pajak merupakan suatu cara yang dilakukan untuk mengetahui berapa besaran pajak terutang dengan menghitung jumlah yang harus dibayarkan oleh wajib pajak kepada negara dimana wajib pajak tersebut berkedudukan sebagai rakyat/masyarakat wajib pajak.³⁸
- c. BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan³⁹
- d. *Self assessment system* merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk melakukan perhitungan, menyetor, dan melaporkan sendiri atas pajak yang wajib dibayarkan.⁴⁰

³⁶M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 10.

³⁷Denny Zulanrama, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Kewajiban Pembayaran PPh dan BPHTB*, Bandung: Armico, hlm. 36.

³⁸Mursanto, 2015, *Pajak Penghasilan (PPh) Atas Peralihan hak atas Tanah Dan Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 66.

³⁹Indra Darmadji, 2014, *Jenis-Jenis Pajak Dan Dasar Hukum Pemungutannya Di Indonesia*, Jakarta: Pradnya Paramitha, hlm. 71.

⁴⁰Agus Hardjono, 2014, *Pajak Penghasilan (PPh) Dan BPHTB Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Pustaka Ilmu, hlm. 63.

- e. Verifikasi BPHTB adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak BPHTB, berdasarkan permohonan Wajib Pajak BPHTB atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Dinas Pengelolaan keuangan dan aset daerah dalam rangka menerbitkan surat ketetapan nilai nominal pajak BPHTB yang wajib dibayar oleh wajib pajak BPHTB.⁴¹
- f. SSPD BPHTB adalah Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang diterbitkan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah kabupaten/kota yang berbentuk formulir isian yang diberikan kepada wajib pajak BPHTB untuk diisi sendiri oleh wajib pajak BPHTB dan diserahkan kembali kepada Dinas Pengelolaan keuangan dan aset daerah untuk dilakukan verifikasi secara *online* untuk menetapkan besaran nominal BPHTB yang wajib dibayar oleh wajib pajak BPHTB tersebut.⁴²
- g. e-BPHTB merupakan sebuah layanan berbasis *web*, yang dapat diakses baik melalui browser komputer maupun *smartphone* yang dapat memudahkan PPAT/ Wajib Pajak dalam mengajukan permohonan pelayanan BPHTB.⁴³

⁴¹Guntur Targono, 2013, *Pajak Dan Perhitungannya Berdasarkan Undang-Undang*, Surabaya: Mitra Ilmu, hlm. 16.

⁴²Ilyas Wiriawan B, Richard Burton, 2012, *Hukum Perpajakan*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 56.

⁴³Mardiasmo, *Op.Cit.*, hlm. 29.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang cukup dilakukan di ruang kerja, tanpa bersusah payah untuk menggali data yang berasal dari masyarakat.⁴⁴ Penelitian hukum normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*), penelitian yang demikian tidak mengenal penelitian lapangan (*field research*), karena objek penelitian hanya berupa bahan-bahan hukum yang terdapat pada perpustakaan, dengan fokus hanya membaca dan menganalisis bahan-bahan tersebut.⁴⁵

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis, merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁶

Metode deskriptif analisis digunakan untuk memberikan gambaran atau suatu fenomena yang berhubungan dengan kajian hukum terhadap pembuatan akta yang berkekuatan hukum. Bagi penelitian untuk akademis, penelitian perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologism* lahirnya undang-

⁴⁴Raimon Hartadi, 2010, *Metode Penelitian Hukum Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera, hlm. 16.

⁴⁵Suharsimi Arikunto, 2013, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 32.

⁴⁶Wiranto Surakhmad, 1978, *Dasar Dan Teknik Research*, Bandung: Tarsito, hlm. 132.

undang tersebut agar peneliti dapat menangkap kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang tersebut, peneliti akan dapat menyimpulkan mengenai ada atau tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.⁴⁷

3. Pendekatan penelitian

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan dicari jawabannya.⁴⁸ Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan sinkronisasi hukum.

Pendekatan sinkronisasi dalam penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan kenyataan sampai sejauhmana perundang-undangan tertentu serasi secara vertikal, atau mempunyai keserasian secara horizontal apabila menyangkut perundang-undangan yang sederajat mengenai bidang yang sama. Ruang lingkup penelitian terhadap taraf sinkronisasi secara vertikal adalah pelbagai perundang-undangan yang berbeda derajat, yang mengatur bidang kehidupan tertentu (yang sama). Terlebih dahulu diadakan inventarisasi terhadap perundang-undangan yang mengatur bidang kehidupan yang telah dipilih oleh peneliti. Bahwa pada penelitian terhadap taraf sinkronisasi secara vertikal, maka yang ditelaah adalah perundang-undangan suatu bidang tertentu, dalam hal ini adalah hak desain industri.

⁴⁷Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, hlm. 133.

⁴⁸*Ibid.*

4. Sumber data penelitian

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa:

- a. Bahan hukum primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, dimana didalam penelitian ini diantaranya UU No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB, PP No.55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, Perda Batu Bara No 10 Tahun 2017 tentang perubahan kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara No. 9 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah dan peraturan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu semua dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku-buku, seminar-seminar, jurnal

hukum, majalah, koran karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.

- c. Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensklopedia dan sebagainya.

5. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder,⁴⁹ dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer. Untuk menambah pemahaman tentang kajian yuridis terhadap verifikasi BPHTB secara *online*, maka peneliti akan melakukan wawancara terbuka kepada pegawai atau yang mewakili kantor dinas pendapatan daerah Kabupaten Batu Bara dan juga beberapa notaris di Kabupaten Batu Bara

6. Analisis data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa kerja seperti yang disarankan oleh data. Di dalam penelitian hukum normatif, maka maksud pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, sistematisasi yang berarti membuat

⁴⁹HR Otje Salman, 2002, *Teori Hukum*, Jakarta: Refika Aditama, hlm. 60.

klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

Sebelum dilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan baik melalui studi dokumen maupun wawancara. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif⁵⁰ yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, dengan tujuan untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu mengenai verifikasi BPHTB secara *online* berdasarkan ketentuan hukum peraturan perundang undangan yang berlaku di bidang hukum pajak dan BPHTB.

⁵⁰Salim dan Syahrur, 2015, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Citapustaka Media, Cet. 6, hlm. 10.

BAB II

PELAKSANAAN VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SECARA *ONLINE* OLEH DINAS PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH DI KABUPATEN BATU BARA

A. Jenis-Jenis Pajak yang Ada di Indonesia

Pembangunan nasional yang bertujuan mewujudkan masyarakat adil dan makmur, membutuhkan modal yang sangat besar. Modal, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lainnya yang mempunyai nilai ekonomis, mempunyai peran penting, paling tidak dalam 2 (dua) hal, yaitu:

1. Sebagai investasi dalam upaya meningkatkan pertumbuhan ekonomi untuk menciptakan kemakmuran rakyat,
2. Pertumbuhan ekonomi akan meningkatkan penerimaan pajak.¹

Cort Van Der Linden mengatakan bahwa pajak merupakan kewajiban penduduk suatu negara untuk berusaha dan berhak untuk memperoleh perlindungan baik dalam bidang hukum, sosial maupun ekonomi, oleh karena itu penduduk suatu negara berkewajiban membayar pajak kepada Negara.² Siti Resmi mengatakan bahwa yang dimaksud dengan pajak adalah bantuan, baik secara langsung maupun tidak langsung yang dipaksakan oleh kekuasaan politik dari penduduk atau dari barang untuk menutup belanja pemerintah. Pajak juga dimaknai sebagai bantuan uang secara insidental atau secara periodik, yang dipungut oleh badan yang bersifat umum dalam hal ini adalah negara, untuk

¹Agus Iskandar, "Kepastian Hukum Dalam Penegakkan Hukum Perpajakan", dalam *Pranata Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1, Januari 2019, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bandar Lampung, hlm. 38.

²Bohari, 2012, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 21.

memperoleh pendapatan, dimana terjadi suatu *tatbestand* (sasaran pemajakan), yang karena undang-undang telah menimbulkan hutang pajak.³

Menurut Soemarso, pajak adalah sebagai perwujudan atas kewajiban kenegaraan dan partisipasi anggota masyarakat dalam memenuhi keperluan pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya keadilan sosial dan kemakmuran yang merata, baik material maupun spiritual”.⁴

Berdasarkan beberapa definisi pajak di atas ada satu benang merah yang sama yaitu adanya pungutan yang bersifat wajib, pungutan dilakukan berdasarkan undang-undang, tidak adanya kontraprestasi secara langsung. Mencermati adanya kontraprestasi secara tidak langsung melalui pembiayaan pengeluaran belanja rutin dan pembangunan yang akan dinikmati kembali oleh masyarakat.

Ironisnya Undang-Undang Perpajakan sendiri sama sekali tidak memberikan definisi pajak sampai dengan terbitkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 angka (1) yang mengatur:

“Pajak adalah kontribusi Wajib Pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Makna dipaksakan itu apabila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, walaupun atas pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa

³Siti Resmi, 2008, *Perpajakan, Teori dan Kasus*, Edisi I, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 2.

⁴S.R. Soemarso, 2007, *Perpajakan Pendekatan Komprehensif*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 3.

timbang balik tertentu. Hal ini tentunya berbeda dengan retribusi, di mana jasa timbal balik dapat langsung dirasakan atau dapat ditunjuk oleh pembayar distribusi.⁵

Pajak merupakan iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat yang dikenal dengan wajib pajak dalam upaya untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung dengan didasarkan undang-undang. Pemungutan pajak itu dapat dipaksakan kepada subjek pajak, dan tidak ada balas jasa yang langsung yang dapat ditunjuk penggunaannya.⁶

Berdasarkan beberapa definisi terkait dengan pajak di atas, maka terdapat ciri-ciri dan karakteristik dari pajak, yaitu:

1. Pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang atau peraturan pelaksanaannya.
2. Tidak adanya imbalan langsung terhadap pembayaran pajak.
3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun daerah.
4. Hasil dari pendapatan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah, baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan, dan apabila terdapat kelebihan maka sisanya digunakan untuk *public investment*.⁷

AP. Lerner mengatakan ada 2 (dua) akibat dipungutnya pajak, yaitu: 1. Akan memperbesar pendapatan negara; 2. Akan mengurangi dana (*money incomes*) yang tersedia di masyarakat. Akibat yang pertama dianggap tidak penting, apabila dilihat dari perspektif peranan pajak dalam hubungannya dengan fungsi pengisi kas, oleh karena negara dengan kekuasaannya dapat mencetak uang tanpa menimbulkan beban dalam masyarakat. Akibat yang kedua yang sangat penting

⁵Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, 2011, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 3.

⁶Tunggal Anshari Setia Negara, 2017, *Ilmu Hukum Pajak*, Malang: Setara Press, hlm. 3.

⁷Siti Resmi, *Op.Cit.*, hlm. 2.

dimana pemungutan pajak akan mengurangi tenaga dan daya beli masyarakat. Artinya pemerintah di sini secara sadar bertujuan untuk mengurangi pendapatan uang dalam masyarakat dalam rangka menciptakan serta mempertahankan tingkat pendapatan nasional yang layak.

Berdasarkan narasi di atas, maka bermunculanlah pertanyaan tentang mengapa negara memungut pajak kepada rakyatnya? Pertanyaan lain adalah atas dasar apa negara memungut pajak kepada rakyatnya? Pertanyaan selanjutnya untuk kepentingan siapa pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara itu, sehingga negara seakan-akan memberi hak kepada dirinya sendiri untuk membebani rakyat dengan pajak tersebut.⁸ Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka harus ada alasan pembenar bagi negara untuk memungut pajak dari rakyatnya yang dapat dilihat dari dasar atau alasan pemungutan pajak yang dapat dipisahkan dalam:

1. Pemungutan pajak adalah untuk kepentingan pemungut. Pemungut yang dimaksud seperti raja, penguasa atau penjajah. Dasar pembenar dan dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan antara rakyat dengan negara. Negara dibentuk karena adanya persekutuan individu sehingga individu harus membaktikan dirinya pada negara melalui pembayaran pajak. Lembaga/organ yang karena memberi hidup kepada warga negaranya tersebut baik itu raja/penguasa atau negara dapat membebani kepada setiap anggota masyarakatnya dengan berbagai kewajiban yang salah satunya membayar pajak. Artinya warga negara yang berbakti kepada negaranya jika rakyat selalu menyadari bahwa pembayaran pajak merupakan darma bakti kepada negara.

⁸Paradigma uang ada selama ini adalah bahwa pajak dianggap sebagai suatu yang menakutkan, yaitu dengan pembayaran nominal uang yang cukup besar dan digunakan untuk kepentingan negara. Hal tersebut dalam pandangan masyarakat tidak sebanding dengan pendapatan yang didapat dan tidak sebanding pula dengan pelayanan yang didapat oleh masyarakat. Sehubungan dengan hal di atas, maka perlu dilakukan pergeseran (reorientasi) paradigma tentang pajak yaitu pergeseran pandangan dari anggapan pajak hanya sebagai beban dan ketakutan masyarakat menjadi pandangan yang menempatkan pajak dan memahami secara keseluruhan baik keuntungan maupun peran pajak bagi bangsa dan negara. Lihat Pranoto, Ayub Torry Satriyo Kusumo, "Reformasi Birokrasi Perpajakan Sebagai Usaha Peningkatan Pendapatan Negara Dari Sektor Pajak", dalam *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, Mei-Agustus 2016, hlm. 396.

Singkatnya rakyat harus membaktikan diri kepada lembaga/organ yang memberi hidup. Hal ini merupakan implementasi dari teori Bakti.

2. Pemungutan pajak adalah untuk kepentingan yang dipunguti. Pendapat ini berasal dari falsafah liberalisme. Dalam falsafah liberalisme antara kepentingan rakyat dan kepentingan negara terpisah. Dalam falsafah liberalisme diajarkan bahwa penyediaan dana-dana yang diperlukan oleh penguasa negara seharusnya diambil dari harta negara sendiri. Artinya, kalau negara memungut pajak dari rakyat adalah bukan untuk kepentingan negara melainkan justru untuk kepentingan rakyat yang dipungut pajak tersebut. Campur tangan negara dalam kehidupan rakyat memang dapat dibenarkan, namun hanya terbatas sampai sejauh mana campur tangan itu memang diperlukan guna kepentingan rakyat. Berdasarkan paham liberalisme ini muncul teori-teori pemajakan yang menekankan bahwa pemugutan pajak adalah untuk kepentingan yang dipungut (rakyat).
3. Pemungutan pajak adalah untuk kepentingan kedua-duanya, yaitu baik pemungut dan yang dipungut. Berdasarkan teori gaya beli, fungsi pemungutan pajak jika dipandang sebagai gejala sosial dapat disamakan dengan pompa, yaitu mengambil gaya beli dari sebagian anggota masyarakat (rumah tangga-rumah tangga dalam masyarakat) untuk rumah tangga Negara dan kemudian menyalurkannya (disempatkan) kembali ke masyarakat (umum) dengan maksud memelihara hidup masyarakat dan membawanya ke arah tertentu. Artinya negara adalah penyelenggara berbagai kepentingan yang mendukung kesejahteraan masyarakat.⁹

Pajak memiliki fungsi yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya sebagai sumber dana pelaksanaan pembangunan. Pajak juga digunakan untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Pajak memiliki fungsi antara lain:

1. Fungsi anggaran (*budgetair*).
Sebagai sumber pendapatan negara, pajak itu fungsinya untuk membiayai berbagai pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan, negara tentunya membutuhkan biaya. Dana ini diperoleh sebagian dari penerimaan pajak. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun ditingkatkan sesuai dengan kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat, dan diharapkan diperoleh dari penerimaan pajak.
2. Fungsi mengatur (*regulered*)
Pemerintah dapat mengatur pertumbuhan ekonomi via kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai

⁹Suparno, 2012, *Hukum Pajak Suatu Sketsa*, Semarang: Pustaka Magister, hlm. 10-14.

tujuan. Misalnya untuk menarik penanaman modal, baik dari dalam negeri maupun luar negeri, maka untuk investor tersebut diberikan berbagai macam fasilitas keringan pajak. Contoh lainnya adalah dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, maka pemerintah dapat menetapkan bea masuk yang tinggi terhadap berbagai produk yang berasal dari luar negeri.

3. Fungsi stabilitas

Melalui dana yang diperoleh melalui pemungutan pajak, pemerintah berarti memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini dapat dilakukan antara lain dengan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

4. Fungsi redistribusi pendapatan

Pajak yang telah dipungut oleh Negara akan dipergunakan untuk membiayai seluruh kepentingan umum, termasuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan meningkatkan pendapat masyarakat.¹⁰

Pajak memiliki peranan yang sangat urgen dalam kehidupan bernegara, khususnya dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Kebijakan pemungutan pajak di Negara hukum harus dibuatkan landasan hukumnya, karena apabila tidak dibuatkan, maka pemungutan pajak yang dilakukan oleh Negara bukan termasuk kategori pemungutan pajak namun dikategorikan sebagai pungutan liar (pungli). Keberadaan pajak diakibatkan karena fungsi pajak yang dibutuhkan oleh setiap Negara (fungsi kas Negara dan fungsi mengatur), karena Negara harus memberikan perlindungan dan pelayanan bagi rakyatnya, sehingga Negara menciptakan pajak untuk mengumpulkan dana, supaya dapat melindungi dan melayani rakyatnya. Bahwa posisi pajak merupakan pilar (penopang) Negara, sehingga bangsa Indonesia dari Sabang sampai Papua

¹⁰Direktorat Jenderal Pajak, 2005, *Masalah Pajak di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak, hlm.54

memiliki potensi yang besar sebagai penopang ekonomi negara melalui pemungutan pajak.¹¹

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (*tangen prestatie*) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (*publieke uitgaven*).¹² Definisi itu kemudian disempurnakan bahwa pajak sebagai kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus”nya digunakan untuk “*public saving*” yang merupakan sumber utama untuk membiayai “*public investment*”.¹³

Berdasarkan definisi itu, maka terdapat pembagian jenis pajak dalam berbagai kelompok sebagai berikut:

1. Pembagian menurut administrasi yurdisi terdiri atas pajak langsung dan pajak tidak langsung, di mana kedua jenis tersebut dibagi lagi kedalam dua segi lagi, yaitu dari sisi yuridis dan ekonomis.
 - a. Dari sisi yuridis, maka jenis pajak dapat dikelompokkan dalam:
 - 1) Pajak langsung¹⁴ yaitu pajak-pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan secara berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu (periodik) berdasarkan Surat Ketetapan Pajak atau Kohir

¹¹Mustaqiem, 2014, *Perpajakan Dalam Konteks Teori Dan Hukum Pajak Di Indonesia*, Togyakarta: Buku Litera, hlm. 33.

¹²Rochmat Soemitro, 1990, *Pajak Penghasilan*, Bandung: Eresco, hlm. 22.

¹³Hector S. De Leon, 1993, *The Fundamentals of Taxation*, Manila: Rex Book Store, hlm. 13.

¹⁴Ciri-ciri dari pajak langsung tersebut adalah sebagai berikut: 1) Dipungut secara periodik; 2) mempunyai kohir/Surat Ketetapan Pajak; 3) Merupakan pajak yang dipungut langsung kepada Wajib Pajak, sehingga ada 2 pihak yaitu Fiscus dan Wajib Pajak. Suparnyo, *Op.Cit.*, hlm. 37.

(tindakan Surat Ketetapan Pajak). Termasuk dalam pajak langsung ini contohnya Pajak Penghasilan (PPh).

2) Pajak tidak langsung,¹⁵ yaitu suatu pajak yang dipungut sekali ketika apa yang dikehendaki undang-undang dipenuhi (tidak menggunakan kohir), contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Bea Materai.

b. Dari segi ekonomis, dikatakan sebagai pajak langsung apabila beban pajak tidak dapat dilimpahkan pada pihak lain, contohnya Pajak Penghasilan (PPh). Sedangkan pajak tidak langsung merupakan jenis beban pajak dimana pihak wajib pajak dapat mengalihkan beban pajaknya kepada orang lain, contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

2. Pembagian menurut sifatnya terdiri atas:

a. Pajak yang bersifat pribadi (*persoonlijk*), yaitu pajak-pajak yang pemungutannya berpangkal pada diri orangnya (pribadi), keadaan diri wajib pajak dapat memengaruhi besar kecilnya jumlah pajak yang harus dibayar atau memerhatikan daya pikul, contohnya Pajak Penghasilan.

b. Pajak objektif atau pajak yang bersifat kebendaan (*zakelijk*) yaitu pajak-pajak yang pemungutannya berpangkal pada objeknya, perbuatan dan kejadian yang dilakukan atau terjadi dalam wilayah negara dengan tidak mengindahkan keadaan diri dan keadaan wajib pajak, contohnya Bea Materai.

3. Pembagian berdasarkan titik tolak pungutannya, yang terdiri dari:

¹⁵Ciri-ciri yang melekat pada jenis pajak tidak langsung ini adalah sebagai berikut: 1) Dipunguti tidak secara periodik; 2) Tidak berkohir; 3) Pemungutan melalui Pihak Ketiga, sehingga ada 3 (tiga) pihak yaitu Fiscus, Wajib Pungut (Wapu), dan Wajib Pajak. *Ibid.*, hlm. 38.

- a. Pajak subjektif (pajak pribadi) yaitu pajak yang pengenaannya berpangkal pada orang atau badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Subjek dalam hal ini adalah orang pribadi, badan, dan bentuk usaha tetap. Setelah ditentukan subjeknya, baru kemudian dilihat apakah mereka mempunyai atau memperoleh penghasilan yang memenuhi syarat untuk dikenai pajak. Contoh pajak subjektif (pribadi) adalah pajak penghasilan dalam menentukan besar kecilnya utang pajak akan dilihat dari kondisi atau jumlah tanggungan Wajib Pajak.
 - b. Pajak objektif (pajak kebendaan) yaitu pajak yang pengenaannya berpangkal pada objek yang dikenai pajak, dan untuk mengenakan pajaknya harus dicari subjeknya. Contohnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dimana yang pertama kali ditentukan adalah objek (bumi dan bangunan) baru kemudian dicari siapa yang menjadi subjek pajaknya.
4. Pembagian berdasarkan lembaga pemungutannya (kewenangan memungut) yang terdiri dari:
- a. Pajak negara atau pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, yang penyelenggaraan pemungutannya di daerah-daerah dilakukan oleh Kantor Inspeksi Pajak setempat (sekarang dinamakan Kantor Pelayanan Pajak), dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara pada umumnya. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPn BM), Bea Materai, Cukai.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang wewenang pemungutannya berada pada pemerintah daerah, baik tingkat propinsi. Contohnya Pajak Kendaraan Bermotor, Pajak Balik Nama Kendaraan Bermotor, atau kabupaten/kota misalnya pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak parkir, yang hasil pemungutannya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga daerah.

B. Asas-Asas Pemungutan Pajak di Indonesia

Pungutan pajak merupakan sumber pembiayaan negara yang terbesar yang dahulunya berada pada urutan kedua penyumbang dana APBN setelah penerimaan gas. Saat ini sektor penerimaan pajak adalah primadona sebagai sumber nomor satu suplai dana APBN, dari seluruh penerimaan negara.¹⁶ Fakta ini bukan tanpa dasar yang kuat, namun karena adanya kesadaran individu rakyat Indonesia yang sangat tinggi dalam membayar pajak dan sekaligus membantu pembiayaan negara. Kesadaran masyarakat ini patut diapresiasi oleh negara dalam bentuk pembangunan yang berpihak kepada kepentingan rakyat secara keseluruhan,¹⁷ bukan malah sebaliknya melaksanakan politik anggaran yang kurang berpihak pada kepentingan masyarakat secara umum.¹⁸

¹⁶Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (1), 2012, *Manajemen Sengketa dalam Pungutan Pajak, Analisis Yuridis Terhadap Teori dan Kasus*, Jakarta: Mitra Wacana Media, hlm. 8.

¹⁷Lanskap pengetahuan tentang peran pajak bagi ekonomi suatu negara hanya berujung pada 2 (dua) kebijakan, yaitu alokasi dan distribusi. Kebijakan alokasi merujuk pada pentingnya pajak untuk membiayai barang-barang yang tidak sanggup disediakan oleh individu privat, sedangkan kebijakan distribusi fokus hanya pada pajak sebagai skema pendistribusian kesejahteraan individu-individu dalam masyarakat. Lihat Ferry Prasetya, "Rekonstruksi Sistem Fiskal Nasional Dalam Bingkai Konstitusi, dalam *Jurnal of Indonesian Applied Economics*, Vol. 5, No. 2, 2012, hlm. 142-143.

¹⁸Gazali, "Pajak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif", dalam *Mu'amalat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1, Juni 2015, hlm. 87.

Eksistensi pajak dalam masyarakat dapat ditandai melalui ciri-ciri sebagai berikut:

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang.
2. Tidak ada kompensasi langsung yang diberikan pemerintah kepada pembayar pajak.
3. Dipungut oleh pemerintah pusat maupun daerah.
4. Digunakan untuk kemaslahatan rakyat, baik sebagai *budgetair* maupun *regulerend*.¹⁹

Ciri pertama pajak adalah bahwa pajak dipungut berdasarkan undang-undang. Paling tidak ada 3 (tiga) argumen untuk menjelaskan ciri pertama ini.²⁰ Argumen pertama bahwa kecenderungan sistem pajak menjadi buruk apabila tidak ada pemisahan antara pemberi kewenangan dan penerima kewenangan dalam pemungutan pajak. Argumen kedua, bahwa pemisahan kekuasaan pada negara merupakan suatu keniscayaan karena kekuasaan yang berlebihan untuk memungut pajak akan menjadi sarana penindasan yang luar biasa. Argumen ketiga yakni hadirnya peluang tata kelola perpajakan modern yang berbasis pada sistem pengawasan dan keseimbangan (*checks and balances*).²¹

Ciri kedua dari pajak adalah tidak ada kompensasi langsung yang diberikan pemerintah kepada pembayar pajak. Penjelasan ciri kedua pajak ini berasal dari hal yang sama dengan *raison d'être*-nya hukum yang baru dipersoalkan bilamana ada konflik pada pergaulan antara individu dalam masyarakat.²² Pajak

¹⁹Definisi pajak pada Pasal 1 angka 1 UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU No. 16 Tahun 2009.

²⁰M. James, "Humpty Dumpty's Guide to Tax Law: Rules, Principles and Certainty in Taxation", dalam *Critical Perspectives on Accounting*, Vol. 21, No. 7, 2010, hlm. 579-580.

²¹Arvie Johan, Fadhilatul Hikmah, Anugrah Anditya, "Perpajakan Optimal dalam Perspektif Hukum Pajak Berfalsafah Pancasila", dalam *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 3, September 2019, hlm. 321.

²²Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 30-31.

sebagaimana layaknya hukum, hanya diperlukan apabila terdapat pergaulan antar individu, dan tidak akan dijumpai pada kondisi ketika seorang individu sendirian di pula terpencil. *Raison d'etre* pajak ini menunjuk *budgetair* sebagai fungsi utama pajak, yakni untuk membiayai kepentingan umum yang diklasifikasikan ke dalam pengeluaran negara.²³

Ciri ketiga dari pajak adalah bahwa pajak dipungut oleh pemerintah, baik pusat maupun daerah. Ciri ketiga ini berkaitan dengan ciri kedua pajak, yakni adanya pembagian antara pemberi kewenangan dan peneriman kewenangan dalam pemungutan pajak. Legislatif merupakan organ negara yang memberi kewenangan memungut pajak, sedangkan eksekutif menjadi organ negara yang menerima kewenangan untuk memungut pajak. Selain pembagian bersifat horizontal ini, ada pula pembagian kewenangan secara vertikal. Pembagian secara vertikal ini hulnya ada pada sistem negara kesatuan yang dianut oleh Indonesia.²⁴

Akibat dari sistem tersebut, sistem pemerintahan Indonesia bersifat hirarkis. Pemerintah pusat berfungsi sebagai “pengayom” bagi pemerintahan pada level di bawahnya yakni propinsi, kabupaten/kota.²⁵ Fungsi seperti ini mengakibatkan harus ada pembagian kewenangan dalam pemungutan pajak, yakni antara pemerintah/fiskus pusat dan daerah.²⁶ Hal ini pun kemudian membawa konsekuensi bahwa dasar pemungutan pajak pusat adalah undang-undang, sedangkan dasar pemungutan pajak daerah adalah peraturan daerah.²⁷

²³Arvie Johan, Fadhilatul Hikmah, Anugrah Anditya, *Op.Cit.*, hlm. 322.

²⁴*Ibid.*

²⁵E.S. Irianto, 2012, *Kebijakan Fiskal & Pengelolaan Pajak di Indonesia*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, hlm. 88.

²⁶*Ibid.*, hlm. 89.

²⁷Arvie Johan, Fadhilatul Hikmah, Anugrah Anditya, *Op.Cit.*, hlm. 323.

Ciri pajak yang keempat adalah bahwa pajak digunakan untuk kemaslahatan rakyat, baik sebagai *budgetair* maupun *regulerend*. Kembali kepada ciri pajak kedua, bahwa fungsi *budgetair* merupakan konsekuensi dari biaya kesempatan untuk menggunakan alat negara dalam rangka penegakan hak.²⁸ Biaya kesempatan ini ditutup dari pajak yang dibayar oleh individu kepada pemerintah. Hulu dari fungsi *budgetair cost* adalah keterbatasan sumber daya (*scarity*).²⁹

Pada sisi lain fungsi *regulerend* merupakan fungsi pajak untuk mengarahkan masyarakat menuju arah yang dikehendaki oleh negara. Fungsi ini dapat dijelaskan dalam konteks cukai tembakau dan pajak rokok. Cukai tembakau dan pajak rokok merupakan komoditas yang peredarannya perlu diawasi, karena dianggap mengancam kesehatan. Kedua pungutan tersebut dimaksudkan untuk menekan jumlah pengonsumsi rokok. Keberhasilan pungutan itu apabila jumlah perokok semakin menurun.³⁰

Fungsi *budgeter* maupun *regulerend* berhilir pada kemaslahatan rakyat. Kemaslahatan artinya sesuatu yang mendatangkan faedah, manfaat atau kebajikan. Berdasarkan kondisi tersebut, maka negara ditempatkan sebagai entitas yang semata-mata menghadirkan kemaslahatan bagi rakyat.³¹ Untuk mencapai

²⁸R. Posner, *Economic Analysis of Law*, Edisi 9, Wolters Kluwer Law & Business, New York, 2014, hlm. 663.

²⁹N.G. Mankiw, 2009, *Essentials of Economics*, South-Western Cengage Learning, hlm. 3.

³⁰Dalam perspektif Soebechi, pungutan pajak dengan cara ini bersifat negatif, karena pungutan dibuat agar dapat menghambat atau memberatkan individu yang merupakan perokok aktif, yang akan dikurangi jumlahnya. Pungutan disinsentif dilakukan dengan cara: a) pemberian hambatan-hambatan; b) pencegahan atas pemakaian atau pemasukan; c) pemberatan-pemberatan khusus. Lihat I. Soebechi, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Sinar Grafia, hlm. 106-107.

³¹T. Ismail, 2008, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Jakarta: Yellow Printing, hlm. 35.

kemaslahatan tersebut, maka diperlukan pemungutan pajak dengan beberapa asasnya.

Dalam buku *Wealth of Nations* Adam Smith mengemukakan 4 (empat) asas pemungutan pajak yang dikenal dengan istilah “*four canons taxation*” atau sering disebut “*The four Maxims*”, yaitu:

1. Asas *equality* adalah bahwa pembagian tekanan pajak diantara masing-masing subyek pajak hendaknya dilakukan secara seimbang dengan kemampuannya. Kemampuan wajib pajak dapat diukur dengan penghasilan yang dinikmati masing-masing wajib pajak dibawah perlindungan pemerintah. Negara tidak diperbolehkan mengadakan pembedaan atau diskriminasi diantara sesama wajib pajak.
2. Asas *certainly* yaitu bahwa pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus pasti/jelas dan tidak mengenal kompromi, dalam arti bahwa dalam pemungutan pajak harus ada kepastian hukum mengenai subyeknya, obyek dan waktu pembayarannya.
3. Asas *convencience of payment* yaitu pajak hendaknya dipungut pada saat yang tepat atau saat yang paling baik bagi wajib pajak yaitu sedekat mungkin dengan saat diterimanya penghasilan.
4. Asas *efficiency* yaitu bahwa pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat mungkin, dalam arti bahwa biaya pemungutan pajak hendaknya lebih kecil dari hasil penerimaan pajaknya.³²

W.J. de Lange mengatakan bahwa ada 7 (tujuh) asas pokok perpajakan yaitu:

1. Asas Kesamaan dalam arti bahwa seseorang dalam keadaan yang sama hendaknya dikenakan pajak yang sama. Tidak boleh ada diskriminasi dalam pemungutan pajak.
2. Asas Daya Pikul yaitu asas yang menyatakan bahwa setiap wajib pajak hendaknya terkena beban pajak yang sama. Ini berarti orang yang pendapatannya tinggi dikenakan pajak yang tinggi pula, yang pendapatannya rendah dikenakan pajak yang rendah dan pendapatannya dibawah *basic need* dibebaskan dari pajak.
3. Asas Keuntungan Istimewa, bahwa seseorang yang mendapatkan keuntungan istimewa hendaknya dikenakan pajak yang istimewa pula.
4. Asas manfaat mengatakan bahwa pengenaan pajak oleh pemerintah didasarkan atas alasan bahwa masyarakat menerima manfaat barang-barang dan kasa uang disediakan oleh pemerintah.
5. Asas Kesejahteraan yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa dengan adanya tugas pemerintah yang pada satu pihak memberikan atau menyediakan barang-

³²Mardiasmo, 2011, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm. 25

barang dan jasa bagi masyarakat dan pada pihak lain menarik pungutan-pungutan untuk membiayai kegiatan pemerintah tersebut, akan tetapi sebagai keseluruhan adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

6. Asas Keringanan Beban, dimana asas ini menyatakan bahwa meskipun pengenaan pungutan merupakan beban masyarakat atau perorangan dan betata pun tingginya kesadaran berwarga Negara, akan tetapi hendaknya diusahakan bahwa beban tersebut sekecil-kecilnya.
7. Asas Keseimbangan, asas ini menyatakan bahwa dalam melaksanakan berbagai asas tersebut yang mungkin saling bertentangan, akan tetapi hendaknya selalu diusahakan sebaik mungkin. Artinya tidak mengganggu perasaan hukum, perasaan keadilan, dan kepastian hukum.³³

Adolf Wagner mengatakan bahwa asas pemungutan pajak adalah:

1. Asas politik finansial, yaitu pajak yang dipungut oleh negara jumlahnya memadai sehingga dapat membiayai atau mendorong kegiatan negara.
2. Asas ekonomis yaitu penentuan objek pajak harus tepat. Misalnya pajak pendapatan, pajak barang-barang mewah, dan sebagainya.
3. Asas keadilan yaitu pungutan pajak berlaku secara umum tanpa diskriminasi, untuk kondisi yang sama diperlakukan sama pula.
4. Asas administrasi terkait masalah kepastian perpajakan (kapan, dimana harus membayar pajak), keluwesan penagihan (bagaimana cara membayar) dan besar biaya pajak.
5. Asas yuridis yaitu segala pungutan pajak harus berdasarkan undang-undang.
6. Asas pemungutan pajak menurut domisili, sumber dan kebangsaan.³⁴

Suparno mengatakan bahwa asas pemungutan pajak adalah:

1. Asas yuridis
Asas ini mensyaratkan bahwa pemungutan pajak harus berdasar undang-undang, artinya pemungutan pajak tersebut harus terlebih dahulu mendapat persetujuan melalui wakil-wakil rakyat. Pada konteks Indonesia, dasar yuridis termaktub dalam Pasal 23 ayat (2) UUD 1945 yang mengatur bahwa “Segala pajak yang untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang” yang setelah dilakukan amandemen ketiga UUD 1945 selanjutnya dicantumkan dalam Pasal 23 A, yang mengatur bahwa “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”.
2. Asas ekonomis

Dalam asas ini disyaratkan bahwa pelaksanaan pemungutan pajak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Pajak harus dapat dibayar dari penghasilan rakyat dan tidak boleh menghalangi usahanya dalam menuju kebahagiaan rakyat;

³³PH Soetrisno, 1982, *Dasar-dasar Ilmu Keuangan Negara*, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UGM, hlm. 56.

³⁴ Mustaqiem, *Op.Cit.*, hlm. 41-42.

- b. Pajak tidak boleh menghalang-halangi lancarnya usaha perdagangan dan industri atau produksi.
 - c. Pajak tidak boleh bertentangan dengan atau merugikan kepentingan umum. Kepentingan umum jangan sampai dirugikan, misalnya bantuan terhadap bencana alam menurut saluran-saluran tertentu yang dilakukan oleh orang-orang atau badan dapat dianggap sebagai pengeluaran yang dapat dipergunakan untuk mengurangi jumlah penghasilannya dalam rangka menghitung penghasilan rendah.
3. Asas umum dan merata
Umum artinya adalah bahwa dalam asas ini menyatakan bahwa pemungutan pajak harus dikenakan kepada semua orang (yang memenuhi syarat) tanpa pandang bulu dan merata artinya tekanan beban pajaknya sama (sesuai dengan kemampuan masing-masing Wajib Pajak).
4. Asas domisili
Asas ini memberikan kewenangan kepada negara untuk memungut pajak kepada Wajib Pajak (*tax payer*) yang bertempat tinggal di wilayahnya. Dengan kata lain pemungutan pajak didasarkan atas tempat tinggal atau domisili Wajib Pajak. Misalnya apabila seorang Warga Negara Indonesia (WNI) memperoleh penghasilan dari Indonesia dan dari luar Indonesia maka pemerintah Indonesia berwenang memungut pajak kepada WNI yang bersangkutan baik atas penghasilan yang diperoleh dari Indonesia maupun dari luar tersebut.
5. Asas sumber
Asas ini bersumber kewenangan kepada negara asal sumber pendapatan yang diperoleh oleh Wajib Pajak. Dengan kata lain pemungutan pajak didasarkan atas letak sumber pendapatan yang diperoleh tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak. Misalnya jika seorang WNA memperoleh penghasilan dari Indonesia, maka berdasar atas asas ini pemerintah Indonesia berwenang memungut pajak kepada WNA tersebut.
6. Asas kebangsaan
Asas kebangsaan ini menghubungkan pengenaan pajak dengan kebangsaan dari suatu negara sehingga pengenaan/pemungutan pajak didasarkan atas kebangsaan Wajib Pajak. Asas ini mengandung 2 (dua) arti yaitu:
- a. Dalam arti aktif yang artinya negara berwenang memungut pajak kepada semua warga negaranya dimana pun berada;
 - b. Dalam arti pasif yaitu negara berwenang untuk memungut pajak terhadap warga negara asing yang tinggal di wilayah negaranya.
7. Asas waktu
Asas ini mensyaratkan bahwa pemungutan pajak harus dilakukan pada saat Wajib Pajak dalam keadaan mampu membayar pajak. Misalnya memungut pajak pada saat rakyat menikmati panen atau saat wajib pajak yang berstatus pegawai mendapat gaji, jangan memungut pajak saat rakyat dalam keadaan paceklik.
8. Asas rentabilitas
Asas ini mensyaratkan bahwa biaya pemungutan pajak tidak boleh lebih besar dari pajaknya, atau dengan kata lain pemungutan pajak harus memberikan hasil. Salah satu fungsi pajak adalah fungsi *budgetair* atau fungsi keuangan,

yaitu untuk mendapatkan keuangan yang sebesar-besarnya bagi negara, sehingga jika pemungutan pajak akan merugikan negara atau tidak menghasilkan, maka pemungutan pajak tidak perlu dilakukan.

9. Asas resiprositas

Asas ini menyatakan bahwa negara memberikan kebebasan subyektif dengan syarat timbal balik. Misalnya duta besar suatu negara yang berada di Indonesia dapat dibebaskan membayar pajak tertentu dengan syarat bahwa negara dari duta besar tersebut juga membebaskan duta besar Indonesia di negara sahabat tersebut.³⁵

Dalam sistem perpajakan Indonesia, ada 2 (dua) klasifikasi pajak terkait dengan lembaga yang berwenang memungut pajak, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pembagian pajak ini terkait dengan hirarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah saat ini. Secara garis besar hirarki pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Dengan demikian pembagian jenis pajak menurut lembaga pemungutnya di Indonesia menjadi dua, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah (pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota). Setiap tingkatan pemerintah hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan menjadi kewenangannya, dan tidak boleh memungut pajak yang bukan kewenangannya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya tumpang tindih dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat.³⁶

Pajak Pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui undang-undang, dimana wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Pusat dan pembangunan. Pajak Pusat dipungut oleh Pemerintah Pusat yang

³⁵Suparno, *Op.Cit.*, hlm. 23-27.

³⁶Marihot Pahala Siahaan (1), 2010, *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 1.

penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Kementerian Keuangan dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara pada umumnya. Yang termasuk Pajak Pusat di Indonesia yaitu:

1. Pajak Penghasilan (PPh);
2. Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN);
3. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM);
4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
5. Bea Materai;
6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); dan
7. Bea Masuk, Bea Keluar (Pajak Ekspor), dan Cukai.

Menjadi catatan yaitu bahwa dengan diterbitkannya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ada dua jenis Pajak Pusat yang diubah statusnya menjadi Pajak Daerah. Kedua Pajak Pusat tersebut adalah PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan, yang dialihkan menjadi Pajak Daerah paling lambat 1 Januari 2014, serta BPHTB, yang dialihkan menjadi Pajak Daerah mulai 1 Januari 2011.³⁷

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³⁸ Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan Peraturan Daerah (perda),

³⁷Pasal 180 angka (5) dan (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

³⁸Pasal 1 angka 10, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

dimana wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.³⁹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, Pajak Daerah dikelompokan sebagai berikut:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan diatas Air;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan diatas Air;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.
2. Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari:
 - a. Pajak hotel;
 - b. Pajak restoran;
 - c. Pajak hiburan;
 - d. Pajak reklame;
 - e. Pajak penerangan jalan;
 - f. Pajak pengambilan bahan galian golongan C;
 - g. Pajak parkir.

³⁹Elissa, Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Status Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Terkait Dengan Terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. *Tesis*. Depok: Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, 2011, hlm. 60.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Daerah yang diberlakukan di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Pajak Provinsi, yang terdiri dari:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan;
 - e. Pajak Rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak Sarang Burung Walet;
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan;
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Salah satu jenis pajak yang sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa saat

ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan PBB-P2.⁴⁰

C. Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara *Online* oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Batu Bara

Tanah merupakan salah satu kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Semua aktivitas manusia dilakukan di atas tanah. Hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk lainnya berhubungan dengan tanah. Artinya tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian. Tanah begitu berharga, sehingga manusia akan selalu berupaya untuk mendapatkan tanah, dengan cara membuka hutan atau ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar-menukar, serta upaya-upaya lain. Perbuatan-perbuatan diatas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain.⁴¹

Terkait BPHTB ini merupakan pajak yang awalnya dipungut oleh Pemerintah Pusat, namun dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, pemungutan dan peruntukan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah.⁴² Pengalihan itu sejalan dengan semangat reformasi pemerintahan yang berorientasi pada pemberlakuan nuansa otonomi daerah, maka salah satu upaya dalam meningkatkan pemasukan bagi daerah khususnya dari

⁴⁰Marihot Pahala Siahaan (2), 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 6.

⁴¹*Ibid.*, hlm. 5.

⁴²I Gusti Agung Putra Wiryana, I Wayan Parsa, I Putu Gde Arya Sumertayasa, "Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat", dalam *Acta Comitatus: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 1, 2018, hlm. 172.

sektor perpajakan, pada September 2009, Presiden atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010.⁴³

Perolehan hak atas tanah dan bangunan tentunya sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait erat juga dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam UU BPHTB tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami lebih dalam pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan tentunya harus memahami aturan hukum yang berlaku.⁴⁴

Dasar hukum adanya BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. BPHTB masuk sebagai pajak termaktub dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93. Peraturan lain yang terkait dengan BPHTB adalah:

⁴³Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan (BPHTB)", dalam *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4, No. 1, April 2016, hlm. 96.

⁴⁴Satria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah", dalam *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB*, Vol. 7, No.7, Maret 2019, hlm. 116.

1. Peraturan Pemerintah Nomor 111 s.d 114 Tahun 2000,
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006,
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14/PMK.03/2009.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak yang awalnya dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat. Walaupun BPHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak), namun realisasi penerimaan BPHTB seluruhnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik propinsi maupun kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan yaitu Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat sebagai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Suatu Rumah Susun, Hak Pengelolaan.⁴⁵

Dengan ditetapkannya BPHTB sebagai pajak daerah, maka segala pengelolaannya menjadi tanggung jawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan dan pemanfaatan pendapatan BPHTB. Tugas dan

⁴⁵Rina Leidyawaty Silitonga, "Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011", dalam *UNNES Law Journal*, Vol. 1, No. 1, 2012, hlm. 2.

tanggung jawab daerah dalam menerima pengalihan BPHTB diatur dan ditetapkan dengan suatu peraturan, baik peraturan daerah maupun peraturan bupati atau walikota.⁴⁶

BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti:

1. Objek pajaknya terdapat di daerah (*local origin*),
2. Objek pajak tidak berpindah-pindah (*immovable*),
3. Terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit-tax link principle*).⁴⁷

Menurut Tony Marsyahrul pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah dan hasilnya dipergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan daerah (APBD). Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴⁸

Eksistensi UU No. 28 Tahun 2009 merupakan suatu tindakan dari pemerintah pusat yang sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena di dalamnya memuat ketentuan tentang perubahan kebijakan yang fundamental

⁴⁶Suryanto, Bambang Hermanto, Mas Rasmini, "Analysis of Potential Land and Building Transfer Tax As One Of The Local Taxes", dalam *AdBispreneur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, Vol. 3, No. 3, Desember 2018, hlm. 274.

⁴⁷Rini Irianti Sundary, "Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)", dalam *Aktualitas*, Vol. 1, No. 1, Juni 2018, hlm. 289.

⁴⁸*Ibid.*, hlm. 275.

dalam penataan kembali hubungan keuangan antara pusat dan daerah.⁴⁹ Dalam Penjelasan Umum UU No. 28 Tahun 2009 ini memiliki tujuan:

1. Memberi kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan Retribusi;
2. Meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan sekaligus memperkuat otonomi daerah;
3. Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan Retribusi daerah.

Pengalihan dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah dapat dipergunakan oleh daerah dalam rangka pelaksanaan proses pemerintahan serta pembangunan daerah yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat daerah tersebut. Peningkatan PAD juga bertujuan untuk memperkecil ketergantungan pada dana dari pemerintah pusat. Pendapatan asli daerah merupakan cara lain untuk mendapatkan tambahan dana yang dapat digunakan untuk *government expenditure* yang telah ditentukan sebelumnya.⁵⁰

Subyek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.⁵¹ Menurut ketentuan pasal 85 ayat 2 Undang-

⁴⁹I Gusti Agung Putra Wiryana, I Wayan Parsa, I Putu Gde Arya Sumertayasa, *Op.Cit.*, hlm. 177-178.

⁵⁰Yelly Zamaya, Dahlan Tampubolon, Mardiana, "Analisis Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai", dalam *Welfare: Jurnal Ilmu Ekonomi*, Vol. 1, No. 1, Mei 2020, hlm. 36.

⁵¹Menurut Ispriyarso sebagaimana dikutip oleh Fajaruddin, bahwa pemungutan pajak BPHTB didasarkan pada nilai filosofis yang memandang bahwa setiap orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan akan dikenakan pajak oleh negara. Lihat Fajaruddin, "Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah", dalam *Jurnal*

Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menjadi Obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan,⁵² yang meliputi⁵³:

1. Pemindahan hak,⁵⁴ karena:
 - a. Jual-beli yang menjadi NPOP adalah harga transaksi;
 - b. Tukar-menukar yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - c. Hibah yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - d. Hibah Wasiat yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - e. Waris yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - h. Peralihan hak sebagai pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar; Penggabungan usaha.

Pembangunan Perkotaan, Vol. 4, No, 1, Juni 2016, Badan Penelitian Dan Pengembangan Pemerintah Kota Medan, hlm. 35.

⁵²Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengatur bahwa “perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Ilyas dan Burton mengatakan bahwa obyek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atanya), tanah dan bangunan, atau bangunan. Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2), *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta, 2004, hlm. 90.

⁵³Muhammad Rusjdi, 2005, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Materai*, Jakarta: PT Indeks, hlm. 135.

⁵⁴Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Artinya pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Lihat Heru Supriyanto, 2010, *Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai*, Jakarta: PT. Indeks, hlm. 115.

- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - k. Penggabungan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - l. Peleburan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - m. Pemekaran usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - n. Hadiah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar;
 - o. Penunjukan pembeli dalam lelang, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
2. Pemberian hak baru karena:
- a. Kelanjutan pelepasan hak.
 - b. di luar pelepasan hak.

Pasal 85 ayat (3) mengatur bahwa yang dimaksud dengan Hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan atau Hak Pengelolaan. Ketentuan pokok pengenaan pajak BPHTB terhadap hak-hak atas tanah dikenakan apabila hak-hak atas tanah tersebut sebelumnya sudah terdaftar pada kantor Pertanahan setempat.⁵⁵

Dalam proses pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berkaitan dengan beberapa macam pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh) bagi mereka yang memberikan hak atas tanah dan atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

⁵⁵Marlon Gustia, *Op.Cit.*, hlm. 97.

Pihak yang mengalihkan yang berarti telah menerima penghasilan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf (d) dari UU PPh, maka penghasilan tersebut dapat dikenakan pajak yang sifatnya final. Berdasarkan hal itu pengenaan pajak penghasilan termasuk sifat, besarnya dan tata cara pelaksanaan pembayaran, pemotongan atau pemungutan atas jenis-jenis penghasilan tersebut diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1998 yang telah diubah beberapa kali dengan terakhir Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008.⁵⁶

Peraturan pemerintah tersebut dalam Pasal 2 mengatur bahwa dalam pembayaran pajak penghasilan harus dilakukan sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah. Pasal 2 Peraturan Pemerintah PPh adalah sebagai berikut:

Ayat (1): “Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar pajak sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang”.

Ayat (2): Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepada dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya”.

Ayat (3): “Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, perjanjian,

⁵⁶*Ibid.*

kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak”.

Ayat (4): “Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah terkait dengan PPh tersebut sejalan dengan apa yang berlaku pada pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (1) dari UU Nomor 29 Tahun 2008 yang mewajibkan pihak yang menerima pengalihan hak, wajib untuk membayar terlebih dahulu BPHTB tersebut sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta pemindahan hak.⁵⁷

Pasal 91 UU Nomor 29 Tahun 2008 mengatur bahwa:

Ayat (1) :“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Ayat (2) :”Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negaranya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Ayat (3) :“Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Berdasarkan keterangan di atas, dapat disimpulkan bahwa sebelum peralihan hak terjadi maka pihak yang akan melakukan pengalihan hak harus lebih dahulu membayar semua pajak yang akan timbul dari peralihan hak tersebut. Ketentuan yang mengatur untuk melakukan pembayaran pajak sebelum peralihan hak

⁵⁷*Ibid.*

dilaksanakan adalah dimaksudkan untuk meningkatkan kepatuhan para wajib pajak sehingga pendapatan negara dari sektor pajak dapat meningkat.⁵⁸

Pajak Penghasilan yang terutang dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang bersifat final, yang artinya bahwa pajak itu diatur secara tersendiri, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka Pajak Penghasilan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pajak Penghasilan merupakan pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam satu Tahun Pajak. Definisi penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun luar Indonesia yang berasal baik dari Indonesia maupun luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan dapat digunakan untuk keperluan konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Penghasilan dapat berbentuk keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.⁵⁹

Pasal 3 UU tentang BPHTB mengatur tentang objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal-balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum,

⁵⁸*Ibid.*, hlm. 4.

⁵⁹*Ibid.*, hlm. 10.

3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Jika terjadi perubahan nama, akan terutang BPHTB. Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contoh Hak Guna Bangunan.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf, adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa Hak Milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Pemungutan pajak termasuk BPHTB dilakukan dengan menerapkan *self assessment system*, dimana wajib pajak atau pengusaha kena pajak diberi kepercayaan untuk melakukan kewajiban pajaknya dengan menghitung sendiri dasar pengenaan pajak, menghitung sendiri pajak yang terutang, menghitung sendiri pembayaran pajak baik yang dibayar sendiri maupun yang dibayar melalui pemotongan atau pemungutan oleh orang lain, membayar sendiri jumlah pajak yang terutang yang dimaksud dan melaporkan sendiri perhitungan tersebut dengan mengisi Surat Pemberitahuan dan menyampaikan ke kantor Direktorat Jenderal Pajak tempat Wajib Pajak terdaftar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.⁶⁰

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut wajib pajak untuk paham serta menguasai tentang ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan wajib pajak akan mengalami kesulitan

⁶⁰R. Santoso Brotodihardjo, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta: Refika Aditama, hlm. 26. Lihat Elissa, *Op.Cit.*, hlm. 74.

dalam pemenuhan kewajiban bagi wajib pajak. Keadaan ini kemudian diperparah dengan adanya sikap serta mental oknum aparaturnya dan pejabat negara yang berkaitan dengan pajak BPHTB yang kerap memberikan pemahaman negatif kepada masyarakat untuk melakukan kecurangan saat akan memenuhi kewajibannya saat menyetor BPHTB.⁶¹

Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 87 ayat (1) mengatur bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah mengatur bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak adalah harga transaksi atau nilai pasar atas tanah dan bangunan yang dialihkan atau diperoleh yang dimuat dalam akta peralihan hak, risalah lelang atau pemberian hak baru. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) paling rendah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Pasal 87 ayat (5) mengatur dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait, yaitu Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Pemerintahan Daerah. Selain itu peraturan-peraturan yang mendukung

⁶¹Fajaruddin, *Op.Cit.*, hlm. 37.

pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Adanya saling keterkaitannya itu, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam praktiknya tidak jarang malah menimbulkan permasalahan.⁶²

Pemungutan BPHTB didasarkan atas adanya transaksi jual-beli tanah dan bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak yang menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang-Undang. Setiap undang-undang pajak harus menentukan dengan jelas kapan saat dan tempat pajak terutang, sehingga tidak memunculkan permasalahan di kemudian.

Terkait dengan pembayaran dan pelaporan pajak daerah khususnya di Kabupaten Batu Bara untuk meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak daerah dan sebagai upaya dalam memenuhi tuntutan arus globalisasi dalam sektor teknologi informasi, serta untuk menjadikan pelaporan penerimaan wajib pajak lebih real dan transparan dan/atau untuk memudahkan pelayanan kepada wajib pajak, maka Bupati Bara menerbitkan Peraturan Bupati Bara Bara Nomor 40 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pembayaran dan Penyetoran Pajak Daerah Secara Sistem Online, termasuk BPHTB.

⁶²Marlon Gustia, *Op.Cit.*m hlm. 97.

Adanya layanan pembayaran dan penyetoran pajak secara *online* tersebut membuat wajib pajak, PPAT dan petugas Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara tidak perlu bertatap muka secara langsung, guna mencegah adanya kebocoran yang selama ini di alami karenan beberapa pihak disinyalir melakukan suatu kerja sama agar pajak BPHTB yang dibayarkan menjadi lebih murah meskipun tidak sesuai dengan harga transaksi yang terjadi di lapangan.

Pembayaran BPHTB mewajibkan verifikasi dan validasi atas pembayaran BPHTB oleh wajib pajak menjadi masalah tersendiri bagi wajib pajak maupun Notaris/PPAT. Verifikasi dan validasi merupakan prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD BPHTB) terkait dengan kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Apabila semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka fungsi pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Prosedur verifikasi BPHTB yaitu suatu proses yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara untuk mengkoreksi kelengkapan dokumen, mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran pajak dalam pembayaran pajak BPHTB. Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.

Ada perbedaan antara verifikasi dan validasi yaitu:

1. Melaksanakan verifikasi administrasi atau lapang atas materi BPHTB.
2. Pemberian legalitas terhadap objek pajak BPHTB.

Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena verifikasi dan validasi berguna untuk menyaring kemungkinan kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh wajib pajak.

Prosedur verifikasi dan validasi yang dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui bank atau tempat lain yang ditunjuk sesuai dengan peraturan yang diterbitkan baik melalui perda maupun peraturan bupati. Penelitian yang dilakukan terhadap SSPD BPHTB yang dilakukan oleh tim verifikasi, apabila semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka akan dilakukan validasi.

Adapun pihak-pihak yang terkait dalam prosedur verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah yaitu:

1. Wajib Pajak

Wajib pajak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian atas SSPD BPHTB yang telah dibayarkan. Wajib Pajak dibantu PPAT untuk menyiapkan SSPD BPHTB dalam pembayaran dan perhitungan BPHTB. Pihak yang dapat menjadi PPAT yaitu camat atau notaris. PPAT bertugas dan berwenang untuk:

- a. Menyiapkan draf Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan,
- b. Memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kepala Kantor BPN.

2. Fungsi pelayanan

Merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Fungsi pelayanan berwenang dan bertugas untuk:

- a. Memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB.
- b. Melaksanakan pendataan dan pendaftaran wajib pajak atas SSPD BPHTB serta memeriksa kelengkapan data yang diajukan.
- c. Menyimpan dan mendokumentasikan arsip pajak daerah dan retribusi daerah.

3. Tim verifikasi

Adalah pihak yang menyimpan *data base* objek pajak. Fungsi ini menyediakan data terkait objek pajak kepada fungsi pelayanan. Fungsi pengolahan dan informasi berwenang untuk:

- a. Mengolah *data base* objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenangnya,
- b. Menyediakan data objek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan,
- c. Melaksanakan perhitungan pajak nilai pajak BPHTB,
- d. Mencocokkan data SSPD BPHTB dan SPPD BPHTB dengan keadaan di lapangan.
- e. Melaksanakan verifikasi lapangan jika data yang terkait tidak sesuai dengan keadaan fisiknya.

4. Tim validasi

Tim validasi bertugas untuk mengolah data yang telah dilaporkan oleh tim verifikasi untuk ditinjau kembali. Tim validasi berwenang dan bertugas untuk:

- a. Meninjau kembali SSPD BPHTB,
 - b. Penerbitan legalitas terhadap objek pajak BPHTB,
 - c. Menerbitkan surat ketetapan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) dan ketetapan lainnya, dan
 - d. Pemberian legalitas terhadap objek pajak BPHTB.
5. Penetapan dan pengesahan

Penetapan dilakukan jika data yang terkait objek pajak BPHTB telah valid, pengesahan dilakukan dengan penandatanganan oleh kepala bidang yang mengesahkannya data tersebut telah selesai dan memenuhi kriteria.

Kabupaten Batu Bara di Propinsi Sumatera Utara telah memiliki Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara, Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagai dasar untuk melakukan pemungutan BPHTB, yang termaktub dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 64.

Adanya kewajiban untuk melakukan verifikasi BPHTB mengakibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas dan berwenang membuat akta, juga akan berhadapan dengan berbagai kendala saat menjalankan tugas serta kewenangannya itu. Kendala-kendala tersebut tentunya akan menghambat pelayanan yang diberikan oleh PPAT terhadap kliennya, yang akibatnya adalah terhambatnya proses peralihan hak atas tanah yang seharusnya dapat lebih cepat dan selesai dalam waktu relatif lebih singkat. Dalam wawancara dengan Notaris Zulfitri S.H., M.Kn dan Notaris Pahrulaili, S.H., M. Kn berpendapat bahwa

proses verifikasi BPHTB untuk menentukan nilai transaksi suatu perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah dan atau bangunan oleh pemerintah Kabupaten Batu Bara memang berdasarkan aturan perundang-undangan, namun jika dilihat secara seksama menyalahi esensi dari suatu perjanjian jual-beli. Perbuatan hukum jual-beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak. Adanya verifikasi mengenai Nilai Jual Objek Pajak BPHTB seolah-olah membuat perjanjian jual-beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak dalam menentukan nilai jual tanah akan tetapi karena paksaan dari pemerintah daerah.⁶³

Terkait adanya Peraturan Bupati Batu Bara Nomor 45 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pembayaran Dan Penyetoran Pajak Daerah Sistem Online, maka Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kabupaten Batu Bara, telah melakukan berbagai inovasi dalam sistem verifikasi BPHTB secara online juga.

Dalam wawancara dengan ibu Meilinda Suryanti Lubis, SSTP, MAP yang merupakan Sekretaris BPPRD Kabupaten Batu Bara terkait dengan kelebihan verifikasi BPHTB secara online mengatakan bahwa Aplikasi E-BPHTB dan E-SIMPADA ini akan memberikan kemudahan pelayanan terhadap wajib pajak, serta menghemat waktu dalam pengurusan dan pembayarannya. Termasuk dari kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pelaporan maupun pembayaran. merupakan langkah awal untuk mengimplentasikan percepatan pemanfaatan pajak Online E-BPHTB sebagai

⁶³Wawancara dengan Notaris Zulfitri, S.H., M.Kn dan Pahrulaili, S.H., M. Kn, dilakukan tanggal 25 Juli 2021.45

tindak lanjut dari BIMTEK HOST To HOST BPHTB bersama KORSUPGAH KPK RI, PUSDATIN, KANWIL BPN PROVSU, dan KANTAH ASAHAN.⁶⁴

Pelaksanaan E-BPHTB terhadap jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan dilihat dari pengamatan dan wawancara dengan narasumber memiliki kelebihan dan kekurangan tersendiri dibanding secara konvensional. E-BPHTB ini memiliki kelebihan antara lain:

1. Lebih mudah dan ringan mengurusnya
2. Modern dan mengikuti kemajuan global
3. Lebih efisien terhadap waktu tidak perlu lama mengantri dikantor Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara.
4. Lebih hemat biaya.
5. Meminimalisir terjadinya kecurangan yang dilakukan oleh wajib pajak dengan tidak mencantumkan nilai riil.⁶⁵

Dalam praktiknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak e-BPHTB. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem self assessment menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh

⁶⁴Wawancara dengan ibu Meilinda Suryanti Lubis, SSTP, MAP yang merupakan Sekretaris BPPRD Kabupaten Batu Bara

⁶⁵Wawancara dengan ibu Meilinda Suryanti Lubis, SSTP, MAP yang merupakan Sekretaris BPPRD Kabupaten Batu Bara.

karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak.⁶⁶

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak(NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak BPHTB, maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang. Sedangkan tarif untuk pajak BPHTB sebesar 5%.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Kota Semarang sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) hanya dapat dipotong 1x dalam setahun untuk BPHTB, jika dalam tahun yang sama melakukan BPHTB 2x dilakukan dengan orang yang sama maka tidak mendapatkan potongan tersebut.⁶⁷

Adapun prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu syarat pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah:

1. Penjual dan pembeli datang dihadapan PPAT dalam rangka kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan bangunan.
2. Petugas PPAT menerima persyaratan yang dibutuhkan yaitu: kartu tanda penduduk kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sertifikat tanah yang akandijual belikan, akta nikah penjual bagi yang berstatus menikah, bukti

⁶⁶Wawancara dengan ibu Meilinda Suryanti Lubis, SSTP, MAP yang merupakan Skretarirs BPPRD Kabupaten Batu Bara.

⁶⁷Wawancara dengan Notaris Wawancara dengan Notaris Zulfitri, S.H., M.Kn.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir dan kartu keluarga penjual, kemudian pegawai PPAT memeriksa kelengkapan persyaratan tersebut. Apabila persyaratan belum lengkap maka petugas PPAT menyarankan untuk melengkapi dulu kepada wajib pajak.

Berdasarkan penelitian di Kantor Notaris/PPAT Batu Bara dan melakukan wawancara langsung kepada Ibu Pahrulaili SH.,MH dalam prosedur atau mekanisme pengurusan e-BPHTB dapat diuraikan alur dari proses pengurusan pajak e-BPHTB, yaitu:

1. Wajib Pajak dalam melakukan pengurusan e-BPHTB dapat dilakukan oleh PPAT/Notaris ataupun bisa ke kelurahan dengan membuka Browser atau aplikasi internet yang mendukung lainnya untuk mengisi formulir e-BPHTB. Karena Notaris/PPAT ataupun pihak kelurahan mempunyai Username dan Password untuk bisa masuk di aplikasi tersebut.
2. Ketikkan alamat URL pada browser e-BPHTB Kabupaten Batu Bara.
3. Pilih Menu : “ Layanan Wajib Pajak “ dan pilih “BPHTB”
4. Pilih menu “Permohonan” lalu pilih “Entry Permohonan”.Lalu tahapan selanjutnya yaitu:
 - a. pengisian data obyek pajak dengan memasukkan NOP dan Tahun lalu klik “Cari Data”. Lalu Masukkan data surat tanah.
 - b. pengisian Data Pembeli, pilih tab Tambahkan Pembeli” masukkan nomor identitas / NIK , lalu klik “cari”. Bila NIK tersebut warga Batu Bara, maka nama dan alamat akan muncul secara otomatis, namun bila NIK bukan warga

Batu Bara, nama, alamat, dan kelengkapan data lain harus diisikan secara manual. Lalu klik “Tambah”. Setelah pengisian Data Pembeli, dilanjutkan;

- c. Data Penjual. Sama dengan pengisian data pembeli, pengisian Data Penjual juga dengan cara klik “Tambahkan Penjual” masukkan no identitas/NIK , lalu klik “cari”. Bila NIK tersebut warga Batu Bara, maka nama dan alamat akan muncul secara otomatis, namun bila NIK bukan warga Batu Bara, nama, alamat, dan kelengkapan data lain harus diisikan secara manual. Lalu klik “Tambah”.
- d. Perhitungan e-BPHTB.
- e. Langkah selanjutnya adalah lakukan centang pada kotak “Setuju” untuk menyetujui isi dari pernyataan, lalu klik “Simpan Data”.
- f. Untuk melakukan pembayaran atas e-BPHTB, bisa dilakukan ke Bank Sumut dengan membawa Surat Pemberitahuan Pajak Daerah BPHTB (SPPD BPHTB).⁶⁸

Selanjutnya masih wawancara dengan Notaris Pahrulaili, S.H., M.Hum mengenai prosedur atau mekanisme pembayaran/penyetoran pajak e- BPHTB, yaitu:

1. Wajib pajak mendatangi Bank Sumut terdekat atau biasa langsung ke Bapenda Kabupaten Batu Bara.
2. Wajib pajak datang langsung ke Bank Sumut yang sudah disediakan oleh Bapenda Kabupaten dengan mengumpulkan buku tabungan bank Sumut, KTP, dan SSPD BPHTB online yang sudah di cetak.

⁶⁸Wawancara dengan Notaris Zulfitri, S.H., M.Kn..

3. Tunggu pembayaran pajak e-BPHTB sampai selesai.⁶⁹

Ketika ditanyakan bagaimana hasil perbedaan pendapatan setelah verifikasi BPHTB online dengan manual, Meilinda Suryanti Lubi mengatakan bahwa tidak ada perbedaan pendapatan setelah dilakukannya secara *online*. Hal itu disebabkan karena perbedaannya hanya pada sistem saja, bukan pada jumlah pembayarannya.⁷⁰

Kewenangan pemungutan pajak terutama BPHT telah diserahkan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah disebabkan terjadinya pembaharuan pemungutan pajak serta upaya pemerintah pusat untuk menambah pendapatan asli daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah. Kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat tersebut, memberikan otoritas kepada daerah untuk melakukan pemungutan pajak namun tetap dalam koridor yang telah ditetapkan oleh aturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pemungutan pajak.

Khususnya untuk BPHTB, dalam pelaksanaannya harus ada verifikasi yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah yang awalnya dilakukan secara manual, namun kini menjadi secara *online*. Kewenangan yang diperoleh pemerintah memungut BPHTB mensyaratkan bahwa Pemerintah Daerah harus memiliki terlebih dahulu Perda yang mengatur tentang BPHTB. Artinya jika Pemerintah Daerah belum memiliki Perda yang mengatur tentang BPHTB, maka Pemerintah Daerah tersebut tidak dibolehkan untuk memungut BPHTB.

⁶⁹ Wawancara dengan Nota Notaris Zulfitri, S.H., M.Kn

⁷⁰ Wawancara dengan ibu Meilinda Suryanti Lubis, SSTP, MAP yang merupakan Skretarirs BPPRD Kabupaten Batu Bara.

Masalahnya, hingga saat ini Kabupaten Batu Bara sama sekali belum memiliki perda yang mengatur pemungutan BPHTB. Berdasarkan fakta tersebut, maka sebenarnya Pemerintah Daerah Kabupaten Batu Bara, tidak boleh memungut BPHTB kepada masyarakat. Meskipun kewenangan untuk memungut BPHTB telah diatur oleh undang-undang dan diserahkan kepada pemerintah daerah, namun Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (Perda).

Berdasarkan fakta tersebut, maka sebenarnya Pemerintah Daerah Kabupaten Batu Bara telah melakukan pemungutan BPHTB secara ilegal karena tidak ada perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB. Perda yang ada selama ini hanya mengatur tentang pemungutan pajak dapat dilakukan secara *online* saja.

Berdasarkan teori pemungutan pajak, maka pemungutan BPHTB yang diberikan kewenangan kepada pemerintah daerah merupakan untuk kepentingan bersama. Sayangnya, perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB di Kabupaten Batu Bara belum ada sama sekali, sehingga pemungutan pajak yang seharusnya digunakan untuk kepentingan atau untuk membangun daerah, tidak diketahui kemana uang tersebut mengalir. Legalitas yang tak dimiliki oleh pemerintah Kabupaten Batu Bara untuk memungut BPHTB, namun dalam praktiknya tetap dilakukan pemungutan, mengakibatkan bea yang diperoleh itu menjadi tidak jelas kemana akan dimasukkan.

Hal ini tentunya harus diubah mengingat UU terkait dengan pajak daerah dan retribusi daerah mensyaratkan harus ada perda terlebih dahulu sebelum melakukan

pemungutan pajak. Ketentuan itu harus diikuti oleh semua pemerintah daerah di Indonesia karena merupakan amanat dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan yang diberikan oleh undang-undang berupa peralihan pemungutan pajak BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, namun harus ada peraturan di daerah berupa perda untuk memungutnya. Artinya kewenangan pemungutan pajak oleh pemerintah daerah tetap harus ada aturan pelaksanaannya.

Selama ini pemungutan BPHTB hanya memakai Peraturan Bupati Batu Bara sebagai dasar hukumnya. Pada banyak daerah di Sumatera Utara misalnya Kota Medan telah ada Perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB. Peraturan Bupati Batu Bara No. 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara merupakan dasar hukum pemungutan BPHTB. Artinya sudah lebih 10 tahun Batu Bara belum mempunyai perda yang terkait pemungutan BPHTB. Meskipun dalam konteks otonomi daerah, peraturan bupati dibenarkan untuk dibuat untuk melaksanakan suatu putusan. Perlu diingat, bahwa undang-undang mengamanatkan harus adanya perda untuk memungut BPHTB.

BAB III

HAMBATAN-HAMBATAN YANG DIALAMI OLEH DINAS PENGELOLAAN PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN BATU BARA DALAM PELAKSANAAN VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SECARA ONLINE

A. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sejak dari dulu hingga hari ini, tanah tetap menjadi pilihan yang begitu menjanjikan untuk dipergunakan sebagai salah satu bisnis oleh masyarakat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Allah SWT, disamping memenuhi kebutuhan dasar, juga untuk perumahan serta lahan usaha lainnya, sekaligus merupakan investasi jangka panjang yang cukup menguntungkan.¹

Tanah dilihat dari perspektif ekonomi tentunya sangat berharga, sehingga manusia akan selalu berupaya untuk mendapatkan tanah, mulai dari upaya dari pemilik tanah, melakukan tukar-menukar, serta membuka hutan atau ladang. Perbuatan-perbuatan di atas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak ke pihak yang lain.²

Tanah memiliki peranan besar dalam pembangunan di Indonesia, sehingga di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang

¹Aristanti Widyaningsih, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta, hlm. 205.

²Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 5.

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan kekayaan nasional. Berdasarkan konsideran tersebut, maka peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Kewajiban tersebut dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.”³

Penyelenggaraan pemerintahan daerah memiliki hak penuh dalam kemampuan dan kewenangan untuk menemukan dan mencari sumber-sumber keuangan daerah. Hal ini kemudian didukung juga dengan adanya dana perimbangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemerintah daerah yang dimaksud dalam hal ini adalah pemerintah provinsi dengan pemerintah kabupaten/kota yang saling bekerjasama dan kolaborasi untuk meningkatkan pendapatan daerah.⁴

Salah satu instrumen yang dipakai sebagai sarana mencari sumber keuangan daerah adalah pajak, yang satu diantaranya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah

³Aldi Luna Ramadhan, “Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah”, dalam *Jurist-Diction*, Vol. 5, No. 2, September 2019, hlm. 1544. Setiap orang pribadi atau badan/lembaga yang mendapatkan nilai ekonomi serta manfaat dari tanah dan atau bangunan atau mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut sudah sewajarnya dikenakan pungutan berupa pajak oleh negara yang kemudian dikenal dengan bea. Lihat M. Djudi dan Sulasmiyati, “Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB kepada Pemerintah Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah pada Kabupaten Bangkalan)”, dalam *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, Vol. 9, No. 1, 2016, hlm. 54.

⁴Yelly Zamaya, Dahlan Tampubolon, Mardiana, “Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai”, dalam *Welfare: Jurnal Ilmu Ekonomi*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 36.

dan Bangunan (BHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atau seterusnya disebut BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat dari diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Bea ini dipungut ketika pembelian rumah ataupun tanah yang seringkali pengurusannya dilakukan oleh pengembang dan biayanya dibebankan pada biaya penjualan.⁵

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini kemudian membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam UU BPHTB tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami lebih dalam pengenalan pajak BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan juga harus memahami aturan hukum yang berlaku.⁶

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru, kemudian memerhatikan siapa yang menjadi objek pajak, baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.

⁵Rini Irianti Sundry, "Peralihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)", dalam *Aktualita*, Vol. 1, No. 1, Juni 2018, hlm. 280.

⁶Satria Braja Harianja, Julia Rahma Siteou, Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah", dalam *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 7, No. 7, Maret 2019, hlm. 116.

Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara *self assessment system*. *Self assessment system* adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.⁷

Menurut Erly Suandy, BPHTB mempunyai 3 pengertian yaitu:

1. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;
2. Perolehan hak atas tanah dan/bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan orang pribadi atau badan hukum;
3. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.⁸

Pengertian BPHTB adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bahwa yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak

⁷Safri Nurmana, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Obor Indonesia, hlm. 110.

⁸Erly Suandy, 2011, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 60.

guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-Undang BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment*.

Yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

2. Besarnya tarif

Yaitu ditetapkan sebesar 5 % dari nilai perolehan obyek pajak (NPOP) atau 5 % dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.

3. Dikenakan sanksi

Kepada wajib pajak maupun kepada pejabat tpejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang BPHTB.

4. Hasil penerimaan BPHTB

Sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80 % untuk daerah dan 20 % untuk pusat.

BPHTB pada hakikatnya mempunyai kesamaan dengan PBB bila dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaannya, bedanya hanya terdapat pada substansinya saja BPHTB dikenakan secara nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sedangkan PBB dikenakan secara nyata terhadap obyek fisik properti (tanah dan atau bangunan). Arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan Undang-Undang BPHTB adalah:

1. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional dibidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.
2. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.⁹

Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB mengatur bahwa “Yang menjadi obyek oajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan”. Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah tanah dan atau bangunan. Artinya apabila obyek perolehan hak bukan tanahdan

⁹Marihot Pahala. Siahaan, *Op. Cit.*, hlm. 54.

bangunan, misalnya jual-beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan proyek BPHTB.¹⁰

Undang-undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu: Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, yaitu:

a. Perolehan Hak Karena Jual Beli

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.

b. Perolehan Hak karena Tukar Menukar

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu Badan Hukum dari Pihak lain dan sebagai gantinya orang atau Badan Hukum tersebut memberikan Tanah dan Bangunan miliknya kepada Pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan bangunan yang diterimanya.

c. Perolehan Hak karena Hibah

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

d. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat

¹⁰Dyah Purworini Widhyarsi, 2000, "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat". *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjan Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 37.

Yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian Hak Atas Tanah dan atau Bangunan kepada orang pribadi atau Badan Hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

e. Perolehan Hak karena Waris

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

f. Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya

Yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau Badan Hukum kepada perseroan atau badan hukum lain.

g. Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan

Yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

h. Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli Dalam Lelang

Yaitu Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh seorang atau suatu Badan Hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.

i. Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap

Yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak

yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.

j. Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.

k. Perolehan Hak karena Peleburan Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang tergabung dan telah dilikuidasi.

l. Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.

m. Perolehan Hak karena Hadiah

Yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu:

1. Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak

Yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

2. Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru Diluar Pelepasan Hak Yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

Berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menentukan bahwa: “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”, artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang menentukan, bahwa “Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak”.

Self Assessment System yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang. Ciri-cirinya adalah:

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri.

2. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang.
3. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.¹¹

Sistem Self Assessment ini umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk diserahi tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subyek pajak/wajib pajaknya relatif terbatas, tidak seperti Pajak Bumi dan Bangunan. Sebagai contoh adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), dan juga Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM).¹²

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem Self Assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.
3. Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah

¹¹Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm. 61.

¹²Dyah Purworini Widhyarsi, *Op.Cit.*, hlm. 41.

guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.

5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat

serta menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta Otentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melanjutkan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT Tertentu Khusus Dalam Rangka Pelaksanaan Program atau Tugas Pemerintah Tertentu.
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

B. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum erjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. erjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.¹³

Penyetoran Pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

¹³Ronal Ravianto , Amin Purnawan, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System”, dalam *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 568.

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.¹⁴

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli.

PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat

¹⁴*Ibid.*

Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Selain itu PPAT/Notaris juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB.¹⁵

Dengan sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB, PPAT/Notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas KPPBB untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu Wajib Pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang, sehingga hal meringankan tugas KPPBB. Dalam penghitungan besarnya pajak ini tidak dapat berbohong, penghitungan tersebut akan dihitung kembali oleh petugas kantor pajak, dan bukti penghitungan tersebut harus dilampirkan.¹⁶

Selain itu PPAT/Notaris mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam PP No. 34 Tahun 1997- ditentukan bahwa PPAT/Notaris harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan.

Laporan tersebut mengenai jumlah SSB (Surat Setoran BPHTB) yang keluar, jumlah akta yang dibuat. Akta tersebut baru bisa ditandatangani oleh PPAT/Notaris setelah pajak BPHTB yang terutang dilunasi oleh Wajib Pajak. Namun jika terdapat SSB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) tidak perlu dilaporkan, apabila dilaporkan juga boleh. Laporan ini dilaksanakan paling lambat

¹⁵Wawancara dengan Pahrulaili, S.H., M. Kn.

¹⁶ Wawancara dengan Pahrulaili, S.H., M. Kn.

tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan. Laporan yang dimaksud di atas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, apabila Wajib Pajak ternyata sama sekali tidak melunasi pajak yang tentang, maka wajib Pajak tersebut dapat dikenakan sanksi. Sebagai pejabat yang memiliki kode etik profesi, PPAT/Notaris wajib membantu menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberikan data-data yang terbatas pada perolehan hak atas Tanah dan bangunan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu sebagai pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak untuk membantu pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, PPAT/Notaris dilarang untuk memberitahukan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan/pekerjaannya. Bukti bukti tersebut diperlukan untuk melengkapi bahan keterangan perpajakan guna menghitung dan menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang bagi Wajib Pajak yang sedang diperiksa.¹⁷

PPAT/Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang,

¹⁷Wawancara dengan Notaris Zulfitri, S.H., M.Kn.

selain itu PPAT/Notaris juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta meyetorkan SSB. Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan.

Para Notaris/PPAT apabila mereka melakukan pengalihan hak atas tanah dalam menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengadakan penghitungan sendiri, yaitu besarnya pajak terhutang adalah $5\% \times$ (Nilai Obyek Pajak-Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak), di mana Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditentukan secara regional tiap-tiap daerah. Setelah diadakan perhitungan dan diketahui jumlah pajak yang harus di bayar maka Notaris/PPAT memberitahukan kepada wajib pajak dengan menyerahkan blanko SSB dan meminta untuk sesegera mungkin membayarnya.

Pada umumnya para petugas/pegawai sudah mengetahui dasar-dasar yang digunakan dalam penghitungan. Mereka juga mengetahui rumus untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga dapat dikatakan bahwa para Petugas/Pegawai telah mengetahui menerapkan Self Assessment dengan baik, beda halnya dengan kantor perpajakan karena sebelum mereka diangkat sebagai petugas/pegawai sebelumnya telah ada pendidikan mengenai Pajak khususnya BPHTB dan peraturan-peraturan baik itu Undang-undang dan peraturan pelaksanaan lainnya secara otomatis akan dipelajari dan diketahui sepanjang mereka masih aktif bekerja di instansi Direktorat Jenderal Pajak.

Sebenarnya pemerintah telah memberi kemudahan kepada para Wajib Pajak untuk menghitung sendiri pajak yang harus disetorkan. Dalam BPHTB sistem yang digunakan dalam penghitungan adalah full Self Assessment, pada full Self Assessment, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SSB secara baik dan benar kemudian membayar sendiri di bank yang ditunjuk dan menyampaikan lembar ke 3 SSB tersebut ke Kantor Pelayanan PBB.

Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan: "Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan". Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, banyak Wajib Pajak yang tidak mau repot-repot menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, mereka menyerahkan kepada pihak lain yaitu kepada notaris/PPAT atau kepada pegawainya.

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Self Assessment dimana Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Sebagian besar pada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Batu Bara telah melaksanakan Self Assessment, sedangkan pada Wajib Pajak sebagian besar masih mengikuti hasil

penghitungan Notaris/PPAT atau pegawainya. Wajib Pajak menganggap bahwa hitungan yang ditetapkan Notaris/PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli. Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab Notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena ini berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diberikan oleh undang-undang dalam hal apabila Notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara Aparatur pajak dengan Wajib Pajak.

Peranan PPAT dalam pemungutan BPHTB pada dasarnya dalam dunia praktek/dilapangan PPAT hanya berperan membuat akta jual-beli tanah saja tidak untuk memungut pajak. Pemungutan pajak ada karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan sehingga PPAT menyerahkan pembayaran pajak kepada wajib pajak yang terhutang.¹⁸

Perbuatan hukum yang memerlukan akta yang menjadi bagian tugas PPAT ialah jual-beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian

¹⁸Wawancara dengan Notaris Pahrulaili, S.H., M.Kn.

hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebanan hak tanggungan.

PPAT akan membuat akta jual-belinya kalau wajib pajak membayar pajak BPHTB nya terlebih dahulu. Setelah wajib pajak menyetor pajak BPHTB-nya. Wajibpajak menyerahkan bukti setoran pajaknya kepada PPAT setelah itu PPAT berwenang membuat akta jual-beli dan berwenang untuk menandatangani akta jual-beli setelah BPHTB nya sudah dibayar.¹⁹

Berdasarkan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah peranan PPAT berwenang untuk menentukan beberapa Pejabat berwenang dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB, karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak.

C. Hambatan-Hambatan Yang Dialami Oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara Dalam Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Secara *Online*

Otonomi daerah merupakan suatu konsekuensi reformasi yang harus dihadapi oleh setiap daerah di Indonesia, terutama kabupaten dan kota sebagai unit pelaksana otonomi daerah. Untuk melaksanakan otonomi daerah, pemerintah harus dengan cepat mengidentifikasi sektor-sektor potensial sebagai motor penggerak pemerintahan dan pembangunan daerah, terutama melalui upaya pengembangan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengembangan potensi kemandirian daerah melalui PAD dapat tercermin dari kemampuan

¹⁹ Wawancara dengan Notaris Pahrulaili, S.H., M.Kn.

pengembangan potensi dan peran serta masyarakat melalui partisipasinya di dalam Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.²⁰

Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 (selanjutnya disingkat UU No 12/2008) Tentang Pemerintahan Daerah, menegaskan mengenai prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan di luar yang menjadi urusan Pemerintah Pusat yang ditetapkan Undang-undang. Daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan untuk memberikan pelayanan, peningkatan, peran serta, prakarsa dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat.²¹

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah.²² Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya.²³

Berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) menjadikan sumber PAD bertambah dengan beralihnya Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Pemerintah Pusat ke

²⁰Fifin Citraningrum, 2013, "Efektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi di Kota Batu)". *Makalah*. Malang: Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan Universitas Brawijaya Fakultas Hukum, hlm. 4.

²¹Bonus Aprianto Hernanda, "Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Objek Pajak Dan Nilai Perolehan Objek Pajak", dalam *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol.3, No.1,2014, hlm. 3.

²²Lanny Kusumawati, 2005, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Sidoarjo: Laros, hlm. 101.

²³*Ibid.*, hlm. 104.

Pemerintah Kota /atau Kabupaten. Masa transisi atau pengalihan ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak ditetapkannya UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009. Selama masa transisi, Pemerintah melakukan berbagai kegiatan untuk mempersiapkan daerah menerima pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat.

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.²⁴ Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.²⁵

Dalam menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam objek jual beli tanah dan/atau bangunan adalah berdasarkan harga transaksi. Harga transaksi merupakan harga riil objek jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli, tanpa harus berpatokan pada nilai pasar yang diperjual belikan.²⁶

Pajak BPHTB menghendaki bahwa harga transaksi jual beli yang dilaporkan adalah mendekati nilai pasar wajar properti tersebut. Hal tersebut kadang sulit diterapkan mengingat besarnya harga transaksi akan mempengaruhi biaya-biaya

²⁴Marihot Pahala Siahaan (1), 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, hlm.160.

²⁵Marihot Pahala Siahaan (2), 2010, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 7.

²⁶*Ibid.*, hlm. 165.

yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Oleh karena itu pihak penjual dan pembeli memilih kecenderungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sesungguhnya pada akta jual beli yang dibuat dengan maksud untuk mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh penjual dan pembeli.²⁷

Untuk mengetahui kebenaran harga transaksi yang dicantumkan oleh wajib pajak, Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara memiliki pedoman dalam membandingkan harga transaksi yang di cantumkan wajib pajak yakni daftar harga tanah di masing-masing kecamatan. Daftar ini bukanlah suatu ketetapan melainkan bentuk upaya Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah untuk meminimalisir adanya lost pajak. Apabila diperlukan akan dilakukan verifikasi atau penelitian lapangan. Jika dalam verifikasi lapangan terdapat ketidakcocokan antara harga transaksi dengan harga pasar wajar, maka akan langsung diperbaiki oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara. Selanjutnya setelah membandingkan harga transaksi dan nilai pasar wajar akan di bandingkan lagi denan NJOP tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek perolehan hak, dengan ketentuan mana yang nilainya paling tinggi itulah yang ditetapkan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB.²⁸

Penyetoran pajak BPHTB di Kabupaten Batu Bara harus dilakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan

²⁷*Ibid.*, hlm. 166-167.

²⁸Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD

Keuangan dan Aset Daerah, oleh karena itu kegiatan verifikasi tersebut bertentangan dengan UU PDRD dan PP.²⁹

Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara setelah melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB kemudian menetapkan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB untuk BPHTB yang menurut DPKAD tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung dan kena bunga atau denda.

Sehubungan dengan hal tersebut maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di DPKAD sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi.

Keuntungan memakai BPHTB online:

1. Mempermudah dalam monitoring pajak BPHTB
2. Mempermudah dalam pengarsipan berkas
3. Mempermudah pendaftaran BPHTB
4. Mempermudah dalam administrasi validasi.

Berdasarkan penelitian, ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB dalam pelaksanaan perolehan hak atas tanah dan bangunan lebih dari satu kali dalam tahun yang sama

²⁹ Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

sehingga mempengaruhi kelancaran pelayanan kepada masyarakat. Kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berbeda dengan jenis Pajak Daerah yang lain. Pajak Daerah selain BPHTB dapat diperhitungkan jumlah potensinya secara terus menerus dan berkesinambungan, sedangkan pajak BPHTB sangat bergantung dari transaksi yang terjadi. Apabila tidak terjadi peralihan tanah dan bangunan maka tidak akan ada pemungutan pajak BPHTB.
2. Ditiadaknya validasi BPHTB dalam setiap transaksi jual beli mempengaruhi jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak. Faktor kejujuran dari wajib pajak sangat diperlukan dalam membayar BPHTB sesuai harga transaksi agar realisasi pendapatan daerah dari BPHTB dapat memenuhi target yang telah ditetapkan.
3. Kurangnya jumlah personil yang ahli di DPKAD. Jumlah personil yang kurang mengakibatkan terbatasnya sosialisasi yang dilakukan dan mengakibatkan dalam pelaksanaan tugas sehari-hari tidak bisa fokus dan maksimal.
4. Transaksi yang dilaporkan pada saat pengisian SSPD BPHTB tidak sesuai harga transaksi yang riil tetapi sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak yang tertera pada SPPT PBB, padahal Nilai Jual Objek Pajak yang tertera pada SPPT PBB biasanya lebih kecil dari nilai transaksi yang riil.³⁰

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

1. Akta Jual Beli yang di tandatangani oleh PPAT masih banyak yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya.
2. Sulit bagi Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara untuk membuktikan harga transaksi yang sebenarnya karena Akta Jual Beli yang dilakukan tidak terjadi pengakuan yang sebenarnya.
3. 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);
4. Wajib pajak terlambat meneriam Surat Setoran Pajak Terutang (SSPT).³¹

³⁰Dina Erlinda, Fifiana, Wiesnaeni, Novira Maharani Sukma, "Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Bogor", dalam *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hlm. 956.

³¹Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB *online* masih terdapat beberapa masalah, yaitu selama dalam pengurusan e-BPHTB masih terdapat wajib pajak yang belum paham menggunakan e-BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kesulitan untuk melakukan penginputan data BPHTB *online* dan kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat. Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan, informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak BPHTB. Kurangnya informasi dan komunikasi perpajakan daerah kepada masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umum yang kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak BPHTB.³²

Dalam praktiknya saat menginput data online sering terjadi kehilangan data saat akan dicetak data e-BPHTB tersebut sehingga wajib pajak mengalami kesulitan pada saat akan mencocokkan dan mencetak data e-BPHTB. Penginputan data e-BPHTB komputer ataupun laptop harus hidup terus sehingga tidak boleh mati ataupun dibiarkan begitu saja agar tidak terjadi kehilangan data. Dalam hal ini peranan instansi terkait sangat diperlukan untuk mengatasi hal tersebut, agar proses BPHTB bisa dilanjutkan dan wajib pajak lebih teliti dalam membuat ataupun mengisi data-data dalam pajak e-BPHTB.

Apabila terjadi kehilangan data e-BPHTB maka wajib pajak segera menghubungi call center atau bisa langsung datang ke kantor Bapenda agar

³²Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

dibantu dicarikan solusinya, karena dalam sistem hanya dibatasi tenggang waktu 20 menit untuk menginput data, apabila dalam mengisi data dibiarkan secara otomatis akan ke *logout* dengan sendirinya maka data tersebut akan langsung hilang dan jika pajak e-BPHTB sudah di bayarkan dan data salah akan lebih memperlama proses jual beli BPHTB. Lama proses pembetulanannya kurang lebih 2 minggu bahkan bisa sampai 1 bulan tergantung disposisi pimpinan. Kondisi ini seharusnya wajib pajak untuk teliti dan berhati-hati agar tidak terjadi kesalahan.³³

Hambatan-Hambatan yang terjadi pada Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam pelaksanaan E-BPHTB yakni: Ada beberapa aturan pelaksanaan yang bisa dikatakan kurang mendetail sehingga menimbulkan kebingungan, salah satunya dalam hal Verifikasi lapangan, pihak Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara juga belum ada SKPD yang berkompeten dalam menilai nilai Objek Pajak yang terhutang BPHTB.³⁴ Kelemahan ini tentunya berpotensi tidak maksimalnya pemungutan BPHTB.

Kedua, terkait dengan data yang dimiliki sebagai penunjang Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam menentukan nilai sebenarnya dari sebuah objek pajak BPHTB adalah Zona Nilai Tanah yang belum ada di Kabupaten Batu Bara. Dalam hal ini Zona Nilai Tanah untuk memudahkan proses penilaian yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara untuk itu ZNT

³³Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

³⁴Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

harus selalu di update data dan data tersebut bisa diakses secara online sehingga masyarakat bisa memperoleh validitas data yang up to date tentang Zona Nilai Tanah sehingga masyarakat akan memperoleh haknya dan memperoleh kepastian hukum.³⁵

Ketiga, masih adanya ketidakjujuran dari masyarakat dalam mencantumkan nilai transaksi jual-beli tanah dan/atau bangunan, yang terkadang nilai transaksinya di kurangi yang fungsinya agar pembayaran BPHTB menjadi murah. Keempat, data yang diberikan oleh Wajib Pajak mengenai objek pajak yang dilakukan proses pemindahan hak melalui jual beli yang menjadi piutang pajak BPHTB kerap tidak dinyatakan seperti yang sebenarnya, seperti lokasi tanah dan bangunan yang awalnya dilaporkan sebagai rumah gubuk dan tidak berada di bahu jalan atau tidak memiliki akses jalan padahal rumah tembok dan berada di bahu jalan raya, hambatan ini yang menyulitkan Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam menilai pajak BPHTB terhutang sehingga kerap kali membutuhkan proses verifikasi lapangan.³⁶

Dari hasil analisa penulis terhadap Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 maka mekanisme pemberlakuan e-BPHTB belum dapat memberikan kemudahan dan percepatan waktu bagi wajib pajak sehingga tidak bisa menghemat waktu dan transparansi dalam pembayarannya yang sudah ditentukan. Artinya, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka Kabupaten Batu Bara yang

³⁵Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

³⁶Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

merupakan salah satu daerah yang telah menerapkan kebijakan pengaturan sistem e-BHPTB di wilayahnya kemudian menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Kelima, Tidak seluruh SSPD BPHTB yang telah tervalidasi dibayar oleh wajib pajak, bahkan ada yang sudah melakukan pembayaran BPHTB namun wajib pajak batal melakukan peralihan hak sehingga wajib pajak memohon restitusi pajak BPHTB yang disetorkan, sedangkan UU No.28 Tahun 2009 belum mengatur mengenai restitusi pajak BPHTB.³⁷

Pelaksanaan E-BPHTB di Kabupaten Batu Bara juga ada hambatan di kalangan PPAT, yaitu:

1. Hambatan yang sering dialami oleh PPAT adalah penghadap ataupun wajib pajak terkadang memberikan informasi tentang nilai transaksi yang tidak seseuai dengan nilai yang sebenarnya. Rata-rata para penghadap ini menginginkan pajak BPHTB ini menjadi lebih murah, itulah yang menjadikan PPAT memerlukan waktu untuk melakukan perhitungan apabila perhitungan masih di tolak oleh pihak Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara.
2. Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan.
3. Apabila proses verifikasi tidak kunjung selesai maka sangat merugikan para pihak dan satu hal yang paling fatal adalah jika salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani akta PPAT sebagai bukti

³⁷ Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

otentik atas peralihan hak tersebut. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari terutama apabila ahli waris dari pihak yang meninggal tersebut tidak sepakat untuk melanjutkan perikatan tersebut. Dan bagaimana pula dengan uang penjualan yang telah diterima oleh pihak penjual dari pembeli apabila kesepakatan tersebut tidak dilanjutkan oleh ahli waris para pihak.³⁸

Dalam praktiknya e-BPHTB belum sesuai dengan tujuan dari program modernisasi karena untuk melakukan input data di sistem BPHTB online harus dilakukan dengan hati-hati dan cermat. Jika terjadi kekeliruan dalam pengimputan data maka Wajib pajak harus datang ke Kantor BAPENDA dengan membawa Surat Pembetulan BPHTB secara manual dan menunggu sampai proses pembetulan selesai. Sebagai mekanisme interaksi antara pemerintah dengan masyarakat dengan menggunakan teknologi informasi yang bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan kepada masyarakat.³⁹

Kesulitan lainnya yaitu:

1. Masyarakat harus datang ke kantor dispenda/kantor notaris dalam pengurusan BPHTB nya
2. Tidak efisiensi waktu
3. Biaya yg di keluarkan lebih banyak, mis dalam foto copy berkas

Menuurt Dispenda Kabupaten Batu Bara kesulitan penerapan BPHTB online yaitu:

1. Susah dalam mengadministrasikan berkas

³⁸Wawancara dengan Notaris Pahrulaili, S.H., M. Kn.

³⁹Sumyar, 2014, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 13.

2. Tidak efisien dalam anggaran krn harus cetak blanko pengisian validasi BPHTB
3. Tidak efektif waktu dimana jika terjadi kesalahan tulis dan sebagainya harus menghubungi pihak masyarakat dan notaris nya

Berdasarkan teori kewenangan, maka hambatan pertama yang harus diselesaikan oleh pemerintah daerah Kabupaten Batu Bara adalah terkait regulasi yang belum ada sama sekali. Hambatan ini seharusnya diatasi terlebih dahulu oleh pemerintah daerah. Artinya, kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat untuk memungut BPHTB tersebut dipandang ilegal karena tidak didahului dengan perda yang mengatur BPHTB itu. Berdasarkan kondisi tersebut, maka seharusnya pemerintah Kabupaten Batu Bara harus menghentikan pemungutan BPHTB karena dasar hukumnya belum ada.

Artinya setiap perbuatan pemerintah disyaratkan harus bertumpu kepada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, maka seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak akan dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah untuk memungut pajak seharusnya juga diikuti dengan kesiapan regulasi serta sarana yang dibutuhkan untuk itu.

Kelemahan terhadap kekurangan personel ASN yang melakukan verifikasi faktual dilapangan tentunya tidak dapat diterima. Pengangkatan tenaga honorer merupakan salah satu solusi jangka pendek yang dapat dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Daerah Batu Bara.

Berdasarkan teori pemungutan pajak, maka verifikasi BPHTB secara *online*, mengharuskan pemerintah daerah mempersiapkan para aparatur sipil negara yang dimilikinya untuk mendukung program digitalisasi segala pelayanan publik. Hal ini diperlukan mengingat bahwa pajak merupakan sumber pendapatan asli daerah yang dipungut dari masyarakat untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa dalam pembiayaan pembangunan. Tanpa sarana yang memadai maka tidak mustahil perolehan pemungutan pajak yang sah akan menurun jumlahnya yang dapat mengakibatkan lambatnya atau bahkan terhentinya laju pembangunan daerah.

Pada sisi lain pemungutan pajak merupakan wujud dari adanya hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak merupakan suatu kewajiban. Timbal baliknya adalah ketika rakyat sudah patuh untuk membayar pajak, maka menjadi kewajiban negara untuk menyediakan fasilitas yang memadai untuk mengakomodir rakyat yang taat pajak itu.

Verifikasi BPHTB secara *online*, seharusnya memudahkan para wajib pajak untuk melaksanakan pembayaran pajak, namun kenyatannya malah pengurusan verifikasi BPHTB secara *online* tersebut lebih lama daripada yang manual. Server yang error dan kapasitas yang kurang memadai, menandakan sebenarnya pemerintah daerah belum siap 100 persen untuk melakukan pungutan pajak khususnya verifikasi BPHTB secara *online*. Keluhan-keluhan yang dialami oleh masyarakat yang melakukan verifikasi BPHTB secara *online* adalah bukti nyata

ketidaksiapan tersebut. Hal ini tentunya dapat memengaruhi perolehan pajak BPHTB yang diharapkan dapat membantu pembangunan daerah.

BAB IV

UPAYA YANG DILAKUKAN UNTUK MENGATASI HAMBATAN YANG DIALAMI OLEH DINAS PENDAPATAN KEUANGAN DAN ASSET DAERAH KABUPATEN BATU BARA DALAM PELAKSANAAN VERIFIKASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SECARA *ONLINE*

A. Kontribusi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Apabila ditinjau dari segi hukum, dapat dilihat bahwa pajak adalah merupakan suatu perikatan (antara pemerintah selaku Fiskus dengan rakyat sebagai Wajib Pajak), yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang untuk membayar sejumlah uang kepada negara, pembayaran mana dapat dipaksakan dan atasnya tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal balik secara langsung, dan digunakan untuk menutup pengeluaran negara baik pengeluaran rutin maupun untuk pembangunan serta untuk mencapai tujuan tertentu di luar bidang keuangan.¹

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak properti yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Perolehan hak atas tanah

¹Sumyar, 2004, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, Yogyakarta: Universitas AtmaJaya Yogyakarta, hlm. 13.

dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan.

Sejak tahun 1924, setiap perolehan hak atas tanah dibebani dengan pungutan pajak yang disebut dengan nama Bea Balik nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap yaitu Staatsblad 1924 Nomor 291, dimana bea balik nama tersebut dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap (barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah) yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap mengenakan pajak atas:

1. Semua perjanjian pemindahan harta tetap yang terletak atau berada di Indonesia;
2. Akta pendaftaran dan pemindahan kapal;
3. Semua peralihan karena warisan atau legaat dari harta tetap atau kapal yang terdaftar yang ditinggalkan oleh orang-orang yang mempunyai tempat tinggal terakhir di Indonesia.²

Pemindahan hak atas harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.³

²Muhammad Rusjdi, 2005, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai*, Jakarta: PT. Indeks, hlm. 126

³Heru Supriyanto, 2010, *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Meterai*, Jakarta: PT. Indeks, hlm. 111.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), hak-hak kebendaan yang dimaksud diatas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Dengan demikian, sejak diundangkannya UUPA, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku. Atas pertimbangan tersebut, sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi, maka perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian mendasari lahirnya Undang-Undang Nomor 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian diubah oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam sistem perpajakan Indonesia, terdapat 2 (dua) kelompok pajak terkait dengan lembaga yang berwenang melakukan pemungutan pajak, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pembagian pajak ini terkait dengan hirarkhi pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Secara garis besar hirarkhi pemerintahan di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) , yaitu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Kemudian Pemerintah Daerah dibagi lagi menjadi 2 (dua), yaitu Pemerintah Provinsi dan Pemerintah

Kabupaten/Kota. Setiap tingkatan pemerintahan tersebut diatas hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan menjadi kewenangannya, dan tidak boleh memungut pajak yang bukan kewenangannya agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat.⁴

Pajak Pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui undang-undang, dimana wewenang untuk melakukan pemungutan berada pada Pemerintah Pusat, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Pusat dan pembangunan. Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Reformasi perpajakan daerah pada tahun 2009 yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia. Status BPHTB yang semula merupakan objek Pajak Pusat berubah menjadi objek Pajak Daerah dan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota sehingga membuat Pemerintah Kabupaten/Kota berperan besar dalam pengananaan dan pemungutan BPHTB, mulai dari penetapan peraturan, penetapan pajak, pemantauan pembayaran, sampai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak, untuk dapat memastikan uang pajak masuk ke kas daerah.⁵

⁴Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 1.

⁵Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. vii.

Tidak dapat dipungkiri bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber keuangan yang bisa diandalkan daerah. Dalam perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Subsistem Keuangan Negara memberi konsekuensi berupa pembagian tugas antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pemberian sumber keuangan Negara kepada Pemerintahan Daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi didasarkan atas penyerahan tugas oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan upaya stabilitas dan keseimbangan fiskal.

Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah juga merupakan suatu sistem yang menyeluruh dalam rangka pendanaan penyelenggaraan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan. Dana bagi hasil bersumber dari pajak dan sumber daya alam antara lain meliputi kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi. Sementara itu dana bagi hasil yang bersumber dari pajak terdiri atas Pajak PBB dan BPHTB serta Pajak Penghasilan (PPh).

Pajak-pajak yang ada di daerah itu kemudian menjadi pendapatan asli daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah ialah suatu jenis sumber pembiayaan pemerintah daerah, yang selalu bertujuan untuk membangun daerah asal. Atau dapat dikatakan kembali lagi dana yang diberikan untuk daerah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 6 UU No. 33 tahun 2004 Pasal 6, sumber-sumber pendapatan asli daerah terdiri dari:

1. Pajak daerah Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Pajak merupakan sumber keuangan pokok bagi daerah-daerah retribusi daerah.
2. Retribusi daerah retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan merupakan penerimaan daerah yang berasal dari pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Jenis pendapatan ini dirinci menurut objek pendapatan yang mencakup:
 - a. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMD.
 - b. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik Negara/BUMN.
 - c. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta/kelompok.
4. Lain-lain pendapatan yang sah Pendapatan ini merupakan penerimaan daerah yang berasal dari lain-lain milik pemerintah daerah. Rekening ini disediakan untuk mengakuntansikan penerimaan daerah selain yang disebut diatas. Jenis pendapatan ini meliputi objek pendapatan sebagai berikut:
 - a. Hasil penjualan asset daerah yang tidak dipisahkan
 - b. Jasa giro

- c. Pendapatan bunga
- d. Penerimaan atas tuntutan ganti kerugian daerah.
- e. Penerimaan komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan, pengadaan barang dan jasa oleh daerah
- f. Penerimaan keuangan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing.
- g. Pendapatan denda atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan
- h. Pendapatan denda pajak
- i. Pendapatan denda retribusi
- j. Pendapatan eksekusi atas jaminan
- k. Pendapatan dari pengembalian
- l. Fasilitas sosial dan umum
- m. Pendapatan dari penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan Pendapatan dari anggaran/cicilan penjualan.

B. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Hambatan yang Dialami oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara dalam Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Secara *Online*

Adanya sistem pembayaran pajak secara *online* yang diterapkan oleh pemerintah, sebenarnya untuk memaksimalkan perolehan pajak serta untuk menghindari terjadinya penggelapan pajak. Belum tercapainya realisasi penerimaan pajak disebabkan karena kondisi perpajakan Indonesia yang mengalami banyak persoalan. Salah satunya adalah sulitnya otoritas pajak

mendapatkan data dan informasi lengkap dan akurat dari sektor perbankan dan sektor keuangan lainnya, akibat adanya Undang-Undang tentang Kerahasiaan Bank untuk mengetahui potensi perpajakan di Indonesia, baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Selain itu masalah perpajakan juga menyebabkan banyak aset-aset orang Indonesia dilarikan ke negara-negara yang memiliki tarif pajak rendah bahkan bebas pajak (*tax heaven country*).

Aset-aset yang dilarikan tersebut tentunya tidak dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) Tahunan. Hal tersebut dilakukan karena Wajib Pajak baik pribadi maupun badan cenderung mengupayakan pembayaran pajak serendah-rendahnya bahkan sampai berusaha untuk menghindarinya. Penghindaran pajak adalah salah satu upaya Wajib Pajak untuk mengurangi jumlah pajak yang seharusnya dibayarkan baik dilakukan dengan *tax avoidance* maupun *tax evasion*. *Tax avoidance* adalah upaya meminimalkan beban pajak yang diperbolehkan sepanjang tidak melanggar peraturan yang berlaku, sedangkan *tax evasion* adalah upaya meminimalkan beban pajak dengan cara melanggar atau menentang peraturan yang berlaku. Menyikapi hal tersebut Direktorat Jendral Pajak mengeluarkan kebijakan pengampunan pajak (*tax amnesty*) yang bertujuan agar aset-aset yang belum dilaporkan dan aset-aset yang berada di luar negeri dapat kembali ke Indonesia (repatriasi) sehingga dapat menjadi modal untuk membiayai pembangunan di Indonesia. Dengan adanya kebijakan *tax amnesty* tentunya dapat mendorong Wajib Pajak untuk mengungkapkan aset-aset yang tidak dilaporkan.

Direktorat Jendral Pajak pun telah melakukan modernisasi administrasi perpajakan dengan menerapkan teknologi informasi terkini dalam pelayanan pajak seperti e-SPT, *e-registration*, *e-filling*, *e-billing*, *e-nofa*, dan e-faktur yang diakses secara online. Wajib pajak tidak perlu lagi datang dan mengantri untuk menyampaikan kewajiban perpajakannya pada kantor pajak, karna hal tersebut membuang waktu para wajib pajak yang berimbas pada malasnya wajib pajak menyampaikan kewajiban perpajakannya, belum lagi terbatasnya jam operasional kantor pajak. Dengan adanya fasilitas perpajakan yang dapat diakses secara *online* serta dapat diakses kapan saja dan dimana saja diharapkan dapat memudahkan dan mendorong wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya. Selain itu dengan adanya modernisasi administrasi perpajakan ini dapat memonitor proses pelayanan, sehingga pelayanan dapat dilakukan dengan cepat dan transparan. Sampai saat ini masih ada Wajib Pajak yang beranggapan bahwa pajak yang mereka bayarkan akan disalahgunakan atau dikorupsi, hal tersebut yang menyebabkan Wajib Pajak sengaja mengecilkan pajak yang seharusnya dibayarkan.

Menurut Rahayu adanya transparansi pelaporan belanja pajak penting karena diharapkan bisa memberikan informasi kepada Wajib Pajak supaya dapat dijadikan pertimbangan bahwa pajak yang mereka bayar tidak disalahgunakan oleh pemerintah serta jelas alokasinya. Uraian diatas menjelaskan mengenai kecurangan pajak yang dilakukan Wajib Pajak dengan cara mengecilkan beban

pajak yang seharusnya dibayarkan, sehingga menyebabkan pemasukan negara tidak maksimal.⁶

Salah satu hal yang dapat memicu Wajib Pajak melakukan tindakan *tax evasion* adalah sistem administrasi perpajakan yang masih tidak efisien. Dimana dalam melaporkan kewajiban perpajakan para Wajib Pajak harus datang langsung ke kantor pajak dan mengantri sehingga membuang waktu, belum lagi jam kerja kantor pajak yang terbatas. Berdasarkan hal itu maka, pemerintah melakukan modernisasi administrasi perpajakan dalam rangka untuk kemudahan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Pada dasarnya sistem perpajakan adalah tentang tinggi rendahnya tarif pajak, mekanisme pajak dan pertanggungjawaban iuran pajak yang diperlukan untuk pembiayaan penyelenggaraan negara dan pembangunan. Wajib pajak diberi kepercayaan untuk membayar, menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak terhutang (*self assessment*), sehingga melalui sistem ini administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan lebih rapi, terkendali, sederhana, dan dapat mudah dipahami kepada wajib pajak. Relevansi sistem perpajakan dengan teori atribusi setiap wajib pajak mempunyai pandangan tersendiri mengenai sistem pajaknya.

Apabila semakin baik penerapan *self assessment system* akan menghasilkan pajak yang optimal, serta meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar kewajibannya sehingga kecenderungan melakukan tindakan *tax evasion* semakin

⁶Ria Siti Natira dan Hetti Herawati, "Faktor – Faktor Yang Dapat Meminimalisasi Tax Evasion", dalam *SIKAP*, Vol. 3, No. 2, 2019, hlm. 167-168.

menurun dan sebaliknya apabila sistem perpajakan buruk, wajib pajak melakukan penyelewengan seperti tindakan *tax evasion* akan meningkat.

Faktor lain yang menyebabkan adanya penggelapan pajak adalah diskriminasi. Adanya perilaku diskriminasi dalam perpajakan ini merupakan suatu tindakan yang menyebabkan keengganan masyarakat/wajib pajak (baik domestik dan asing) dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Di dalam bidang perpajakan, diskriminasi merupakan suatu kondisi dimana pihak Ditjen Pajak membedakan perlakuan terhadap setiap wajib pajak. Teori atribusi terhadap diskriminasi mempunyai kesamaan yakni pada perilaku yang dilakukan seseorang konsisten dari waktu ke waktu.

Diskriminasi ini akan meningkatkan penggelapan pajak yang akan dilakukan oleh wajib pajak, dimana kondisi ini disebabkan oleh pihak Ditjen Pajak sendiri yang tidak mampu berlaku adil. Semakin banyak peraturan perpajakan yang dianggap sebagai bentuk diskriminasi yang merugikan, maka masyarakat akan cenderung untuk tidak patuh terhadap peraturan. Dapat disimpulkan bahwa semakin tingginya diskriminasi mengenai perpajakan di Indonesia maka semakin tinggi pula wajib pajak dalam melakukan penggelapan pajak.

Berdasarkan berbagai hambatan sebagai pada bab sebelumnya maka berbagai upaya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara. Upaya-upaya tersebut tampaknya hanya sekedar meminimalisir saja sifatnya bukan untuk perbaikan secara permanen.

Hambatan utama yang dialami oleh Pemerintah Kabupaten Batu Bara dalam pemungutan BPHTB adalah belum adanya perda yang mengatur tentang BPHTB tersebut. Hambatan yuridis inilah yang seharusnya didahulukan oleh Pemkab Batu Bara. Sangat naif jika Pemkab Batu Bara maupun DPRD Kabupaten Batu Bara tidak mengetahui hal ini. Terkesan makin aneh, bahwa kejadian seperti ini telah berjalan selama bertahun-tahun. Berdasarkan kondisi tersebut, maka sangat layak untuk dilakukan audit terkait penerimaan pajak melalui pemungutan BPHTB yang dilakukan selama ini, kemana uang pajak itu dimasukkan.

Legalitas yang tidak dimiliki oleh Pemkab Batu Bara untuk memungut BPHTB karena tidak adanya perda, tentunya merupakan peristiwa yang sangat memalukan yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Artinya baik pemerintah daerah maupun pihak legislatif sama-sama tidak tahu atau sama-sama tutup mata atas pelanggaran tersebut. Pihak legislatif seharusnya memiliki inisiatif untuk membentuk perda jika pemerintah daerah lupa atau lalai adanya aturan tersebut. Kendala yuridis ini hanya dapat diselesaikan juga secara yuridis pula yaitu dengan membuat perda pemungutan pajak BPHTB.

Terkait dengan hambatan sarana aplikasi pada e-BPHTB, maka pemerintah Kabupaten Batu Bara berupaya untuk selalu memperbaharui sistem aplikasi secara berkala, sehingga aplikasi tersebut tidak menjadi *error* ketika digunakan oleh wajib pajak. Terkait dengan verifikasi BPHTB secara *online*, masih diakui bahwa personel yang menangani bidang tersebut masih minim sehingga terkadang

membuat kinerja menjadi tidak maksimal. Upayanya adalah dengan mencoba merekrut personil tambahan.⁷

Pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* diakui masih menjadi barang baru dalam sistem pelayanan publik di Indonesia, sehingga kegugupan masyarakat terhadap sistem yang baru menjadi alasan untuk tidak membayar pajak. Padahal dengan sistem *online* maka akan terhindar dari budaya pungli serta kebocoran atau penggelapan pajak.

Masalah yang paling sering dihadapi adalah keengganan masyarakat untuk memverifikasi BPHTB secara *online* dikarenakan pengetahuan yang masih minim terkait penggunaan e-BPHTB. Untuk mengatasinya, maka dilakukan sosialisasi secara masif ke masyarakat terkait dengan kemudahan pengurusan pajak BPHTB.

Berdasarkan teori kewenangan, maka pemerintah daerah untuk menggenjot APBD dari sektor pajak harus menyediakan fasilitas yang memudahkan masyarakat untuk membayar pajak. Tidak boleh ada pelayanan pajak hanya dengan saranan apa adanya, karena adanya kewenangan untuk memungut pajak, memberikan kesempatan yang lebih besar kepada daerah untuk membangun daerahnya dan pajak sebagai salah satu sumber dananya.

Berbagai hambatan terutama yang terkait dengan sistem internet, memang membutuhkan penanganan yang lebih serius. Hal ini dikarenakan sarana internet, merupakan sarana yang paling utama bagi pelaksanaan e-BPHTB. Kendala pada jaringan internet yang ada tentunya akan menghambat berjalannya efektifitas kewenangan pemungutan pajak oleh daerah. Pemungutan BPHTB kepada rakyat

⁷Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD. Wawancara dengan Ibu Meilinda Suryanti Lubis selaku Sekretaris BPPRD.

tanpa ada kendala yang menghadapinya, tentunya akan lebih memaksimalkan perolehan BPHTB tersebut. Artinya kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah untuk memungut BPHTB tidak akan berjalan secara maksimal, jika sarana yang ada sering rusak dan *error* yang dapat membuat wajib pajak malas untuk membayar pajaknya.

Berdasarkan teori pemungutan pajak, maka pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* itu, ada celah bagi wajib pajak untuk tidak atau menghindar dari pembayaran pajak BPHTB. Oleh karena itu, pemerintah Kabupaten Batu Bara harus mencari formula yang ampuh untuk memperoleh potensi pajak yang lebih besar lagi.

Artinya secara teori pemungutan pajak khususnya teori asas daya beli, maka pemungutan pajak yang tidak sesuai dengan potensi pajak yang ada, maka tentunya akan menghambat pembangunan yang telah direncanakan oleh pemerintah. Padahal pajak merupakan salah satu sumber dana yang dibutuhkan untuk proses mensejahterakan masyarakat. Artinya pemerintah daerah, harus melihat dan menutup celah-celah bagi masyarakat untuk menghindari pembayaran pajak. Meskipun telah dilakukan verifikasi secara *online*, namun ternyata masih ada celah bagi wajib pajak untuk menghindari pajak.

Artinya meskipun telah ada pelaksanaan verifikasi BPHTB secara *online* dengan tujuan untuk meminimalisir penggelapan pajak, namun kenyataannya masih ada celah untuk tidak membayar/menghindar dari kewajiban membayar pajak. Dapat dipastikan bahwa meskipun telah dilakukan secara *online*, namun sistem tersebut masih belum sempurna. Berdasarkan kondisi tersebut, maka harus

ada pilihan alternatif yaitu tetap memakai yang manual disamping juga yang e-BPHTB.

Alternatif itu diperlukan ketika server atau jaringan internet mengalami kerusakan, maka agar pemungutan pajak tidak terganggu, dipakailah sistem yang sifatnya manual tersebut. Memakai cara yang manual masih diperlukan mengingat tidak hanya sarana yang masih belum sempurna, namun juga sebagian wajib pajak juga belum akrab dengan sistem *online* atau elektronik itu. Pemerintah Kabupaten Batu Bara harus terus mencari cara yang efektif agar sarana internet yang ada dapat mendukung e-BPHTB tersebut. Adanya sarana internet yang memadai itu, tentunya akan mempercepat pembayaran pajak oleh wajib pajak dan untuk meminimalisir terjadinya penggelapan pajak.

Memakai fasilitas internet dalam pemungutan pajak merupakan salah satu upaya memudahkan sekaligus untuk mempersempit ruang bagi penggelapan pajak. Masalahnya adalah data yang diberikan oleh wajib pajak itu belum tentu benar. Hal ini tentunya dapat merugikan negara dalam hal keuangan. Artinya potensi yang diharapkan akan berbeda dengan kenyataan di lapangan. Akibatnya adalah pembangunan yang dilakukan tentunya akan melambat atau bahkan tidak ada pembangunan sama sekali. Berdasarkan kondisi tersebut, maka proses verifikasi BPHTB tidak cukup hanya dengan mengandalkan secara *online* semata, namun juga perlu memeriksanya secara faktual di lapangan.

Kewenangan pemungutan BPHTB yang sudah diperoleh daerah, harus dimanfaatkan semaksimal mungkin. Pemerintah daerah sebagai badan yang diberikan kewenangan memungut pajak daerah, juga tidak dapat mengandalkan

verifikasi secara digital dan mengabaikan verifikasi secara faktual. Hal ini perlu diperhatikan, karena tidak semua wajib pajak adalah orang-orang yang taat hukum. Untuk mengantisipasi penggelapan pajak itu, maka verifikasi secara faktual juga harus dilakukan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Bahwa pelaksanaan verifikasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) secara *online* oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara sebenarnya tidak dapat dilakukan karena belum adanya perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB. Pemungutan BPHTB tanpa adanya perda yang mengatur tentang BPHTB merupakan pelanggaran yang terdapat dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.
2. Bahwa hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Batu Bara adalah selama dalam pengurusan e-BPHTB masih terdapat wajib pajak yang belum paham menggunakan e-BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kesulitan untuk melakukan penginputan data BPHTB online dan kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat. Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan, informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak BPHTB. Kurangnya informasi dan komunikasi perpajakan daerah kepada masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umum yang kurang mengetahui secara pasti

kewajibannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak BPHTB.

3. Bahwa hingga saat ini secara yuridis belum ada perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB di Kabupaten Batu Bara. Selama ini dasar hukum pelaksanaan BPHTB adalah Peraturan Bupati Batu Bara No. 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara. Padahal Pasal 95 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 mengatur bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (Perda).

B. Saran

1. Seharusnya Kabupaten Batu Bara harus memiliki terlebih dahulu Perda tentang BPHTB, agar pemungutan BPHTB menjadi legal, sehingga dari segi pelaksanaannya pun menjadi legal.
2. Sebaiknya sebelum mengganti sistem dari yang manual ke yang elektronik harus dipersiapkan terlebih dahulu sumber daya manusia dan sarannya, sehingga ketika dilaksanakan tidak menimbulkan kebingungan di masyarakat.
3. Seharusnya pemerintah daerah serta dewan perwakilan rakyat daerah Kabupaten Batu Bara merancang perda terkait pemungutan BPHT seperti yang disyaratkan oleh aturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus Hardjono, 2014, *Pajak Penghasilan (PPh) Dan BPHTB Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Ali Chidir, 2007, *Hukum Pajak Elementer*, Bandung: PT. Eresco.
- Aristanti Widyaningsih, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta.
- Bohari, 2012, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Denny Zulanrama, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Kewajiban Pembayaran PPh dan BPHTB*, Bandung: Armico.
- Direktorat Jenderal Pajak, 2005, *Masalah Pajak di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak.
- Djoko Muljono, 2010, *Panduan Brevet Pajak-PPN, PPn.BM, Bea Meterai, PBB, BPHTB*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Ediwarman, 2012, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan: Tanpa Penerbit.
- Erly Suandy, 2011, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat.
- Guntur Targono, 2013, *Pajak Dan Perhitungannya Berdasarkan Undang-Undang*, Surabaya: Mitra Ilmu.
- Heru Supriyanto, 2010, *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Meterai*, Jakarta: PT. Indeks.
- HR Otje Salman, 2002, *Teori Hukum*, Jakarta: Refika Aditama.
- Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, 2011, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Indra Darmadji, 2014, *Jenis-Jenis Pajak Dan Dasar Hukum Pemungutannya Di Indonesia*, Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Indrohato, "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik", dalam Paulus Efendie Lotulung, 1994, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung: Alumni.
- Irianto, E.S., 2012, *Kebijakan Fiskal & Pengelolaan Pajak di Indonesia*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Ismail, T., 2008, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Jakarta: Yellow Printing.
- JJJ M, Wuisman, M. Hisyam (ed.), 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial (Jilid I)*, Jakarta: FE UI.
- Lanny Kusumawati, 2005, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Sidoarjo: Laros.
- Leon, Hector S. De, 1993, *The Fundamentals of Taxation*, Manila: Rex Book Store.
- Ilyas Wiriawan B, Richard Burton, 2012, *Hukum Perpajakan*, Jakarta: Salemba Empat.
- Lubis, M Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Mankin, N.G., 2009, *Essentials of Economics*, South-Western Cengage Learning.
- Mardiasmo, 2011, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- _____, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- _____, 2010, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Muhammad Rusjdi, 2005, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai*, Jakarta: PT. Indeks.
- Mursanto, 2015, *Pajak Penghasilan (PPh) Atas Peralihan hak atas Tanah Dan Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta.

- Mustaqiem, 2014, *Perpajakan Dalam Konteks Teori Dan Hukum Pajak Di Indonesia*, Yogyakarta: Buku Litera.
- Nur Basuki Winarno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- PH Soetrisno, 1982, *Dasar-dasar Ilmu Keuangan Negara*, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UGM.
- Raimon Hartadi, 2010, *Methodo Penelitian Hukum Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera.
- Rochmat Soemitro, 1990, *Pajak Penghasilan*, Bandung: Eresco.
- _____, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung: PT Eresco.
- Safri Nurmana, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Obor Indonesia.
- Salim dan Syahrur, 2015, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Citapustaka Media, Cet. 6.
- Siti Resmi, 2008, *Perpajakan, Teori dan Kasus*, Edisi I, Jakarta: Salemba Empat.
- Soebechi, I., 2016, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Sinar Grafia.
- Soemarso, S.R., 2007, *Perpajakan Pendekatan Komprehensif*, Jakarta: Salemba Empat.
- Suandi, Erly, 2014, *Hukum Pajak*, Edisi 6, Jakarta, Salemba Empat.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudirman, Rismawati dan Ammirudin Antong, 2016, *Perpajakan, Pendekatan, Teori dan Praktek*, Makassar: Empatdua Media.
- Suharsimi Arikunto, 2013, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sumyar, 2004, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Perpajakan*, Yogyakarta: Universitas AtmaJaya Yogyakarta.

- Suparno, 2012, *Hukum Pajak Suatu Sketsa*, Semarang: Pustaka Magister.
- Tjip Ismail, 2005, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Jakarta: Yellow Printing.
- Tunggal Anshari Setia Negara, 2017, *Ilmu Hukum Pajak*, Malang: Setara Press.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat.
- Wiranto Surakhmad, 1978, *Dasar Dan Teknik Research*, Bandung: Tarsito.
- Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, 2012, *Manajemen Sengketa dalam Pungutan Pajak, Analisis Yuridis Terhadap Teori dan Kasus*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- _____, 2004, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Jakarta: Salemba Empat.
- Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi, hlm. 61.

B. Jurnal

- Adimas Wahyu Widayat, “Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen”, dalam *Lex Renaissance*, Vol. 1, No. 2, Juli 2016.
- Agus Iskandar, “Kepastian Hukum Dalam Penegakan Hukum Perpajakan”, dalam *Pranata Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1, Januari 2019, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bandar Lampung. Leonard Makalalag, “Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Pengusaha Dalam Transaksi Perdagangan *Online (E-Commerce)*”, dalam *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 1, Vol. 4, Tahun 2016.
- _____, “Kepastian Hukum Dalam Penegakkan Hukum Perpajakan”, dalam *Pranata Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14, No. 1, Januari 2019, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bandar Lampung.
- Aldi Luna Ramadhan, “Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah”, dalam *Jurist-Diction*, Vol. 1, No. 5, September 2019.
- Arvie Johan, Fadhilatul Hikmah, Anugrah Anditya, “Perpajakan Optimal dalam Perspektif Hukum Pajak Berfalsafah Pancasila”, dalam *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8, No. 3, September 2019.

- Ateng Syafruddin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, dalam *Jurnal Pro Justitia*, Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.
- Bonus Aprianto Hernanda , “Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Objek Pajak Dan Nilai Perolehan Objek Pajak”, dalam *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol.3, No.1,2014.
- Dina Erlinda, Fifiana, Wiesnaeni, Novira Maharani Sukma, “Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Bogor”, dalam *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020.
- Erlina Setyawati, “Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Tanah Dann Bangunan (BPHTB) Bagi Wajib Pajak Yang Mengikuti Pengampunan Pajak Di Kota Semarang”, dalam *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 14, No. 2, Oktober 2017.
- Fajaruddin, “Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah”, dalam *Jurnal Pembangunan Perkotaan*, Vol. 4, No, 1, Juni 2016, Badan Penelitian Dan Pengembangan Pemerintah Kota Medan.
- Ferry Prasetya, “Rekonstruksi Sistem Fiskal Nasional Dalam Bingkai Konstitusi, dalam *Juornal of Indonesian Applied Economics*, Vol. 5, No. 2, 2012.
- Fifin Citraningrum, 2013, “Efektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi di Kota Batu)”. *Makalah*. Malang: Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan Universitas Brawijaya Fakultas Hukum.
- Gazali, “Pajak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif”, dalam *Mu’amalat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1, Juni 2015.
- I Gusti Agung Putra Wiryawan I Wayan Parsa Putu Gde Arya Sumertayasa, “Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat”, dalam *Acta Comitatus* (2018) 1.
- Ikramullah, Ilyas Ismail, Mahdi Syahbandir, “Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie”, dalam *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 18, No. 2, Agustus 2016.
- M. Djudi dan Sulasmiyati, “Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB kepada Pemerintah Daerah terhadap Pendapatan

- Asli Daerah (PAD) (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah pada Kabupaten Bangkalan)”, dalam *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, Vol. 9, No. 1, 2016.
- M. James, “Humpty Dumpty’s Guide to Tax Law: Rules, Principles and Certainty in Taxation”, dalam *Critical Perspectives on Accounting*, Vol. 21, No. 7, 2010.
- Marlon Gustia, “Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)”, dalam *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4, No. 1, April 2016.
- Philipus M. Hadjon, “Tentang Wewenang “, dalam *Yuridika*, No. 5 & 6, Tahun XII, September-Desember 1997.
- Posner, R., *Economic Analysis of Law*, Edisi 9, Wolters Kluwer Law & Business, New York, 2014.
- Pranoto, Ayub Torry Satriyo Kusumo, “Reformasi Birokrasi Perpajakan Sebagai Usaha Peningkatan Pendapatan Negara Dari Sektor Pajak”, dalam *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, Mei-Agustus 2016.
- Rina Leidyawaty Silitonga, “Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011”, dalam *UNNES Law Journal*, Vol. 1, No. 1, 2012.
- Rini Irianti Sundry, “Peralihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)”, dalam *Aktualitas*, Vol. 1, No. 1, Juni 2018.
- S. B. Arifin, dan I. Syafii, “Penerapan E-Filing, E-Billing dan Pemeriksaan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi di KPP Pratama Medan Polonia”, dalam *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program Studi Akuntan*, Vol. 5, No.1.
- Satria Braja Harianja, Julia Rahma Siteou, Margaretha Saragih, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah”, dalam *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 7, No. 7, Maret 2019.
- Ria Siti Natira dan Hetti Herawati, “Faktor – Faktor Yang Dapat Meminimalisasi Tax Evasion”, dalam *SIKAP*, Vol. 3, No. 2, 2019.
- Suryanto, Bambang Hermanto, Mas Rasmini, “Analysis of Potential Land And Building Transfer Tax As One Of The Local Taxes”, dalam *AdBispreneur*:

Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan, Vol. 3, No. 3, Desember 2018.

Yelly Zamaya, Dahlan Tampubolon, Mardiana, “Analisis Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai”, dalam *Welfare: Jurnal Ilmu Ekonomi*, Vol. 1, No. 1, Mei 2020.

C. Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia Undang-Undang Dasar 1945.

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 20 Tahun tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Republik Indonesia PP No.55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.

Perda Batu Bara No 10 Tahun 2017 tentang perubahan kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara No.9 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Bupati Batu Bara No. 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara

D. Skripsi, Tesis, Disertasi

Dyah Purworini Widhyarsi, 2000, “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat”. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.

Dyah Purworini Widhyarsi, Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

Elissa, Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Status Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Terkait Dengan Terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. *Tesis*. Depok: Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, 2011.

Itsar Nuryanto Sambia, “Implementasi Prinsip Keadilan Pemungutan Pajak Terhadap Pelaku *E-Commerce*”. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2018.

Ronal Ravianto , Amin Purnawan, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System”, dalam *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017.

E. Situs Internet

Risma Lulu Zulia Maftukha, Diah Sulistyani Ratna Sediati, Muh. Afif Mahfud, “Dampak Perubahan Mekanisme Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Semarang Dalam Kaitannya Dengan Sistem Pembayaran Secara Elektronik”, melalui <https://www.repository.usm.ac.id>., diakses tanggal 6 Maret 2021.

Wawancara

Wawancara dengan Notaris Zulfitri, S.H., M.Kn dan Pahrulaili, S.H., M. Kn, dilakukan tanggal 25 Juli 2021.45.

Wawancara dengan ibu Meilinda Suryanti Lubis, SSTP, MAP yang merupakan Skretarirs BPPRD Kabupaten Batu Bara.

Wawancara dengan Notaris Pahrulaili, S.H., M. Kn.