

**EFEKTIFITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP
KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM AKTA
JUAL BELI DENGAN HARGA SEBENARNYA
(Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah
Kota Medan)**

TESIS

Oleh

DEJAN GEMELAR RAJA GUK-GUK

191803048



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 16/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)16/12/21

**EFEKTIFITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP
KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM AKTA
JUAL BELI DENGAN HARGA SEBENARNYA
(Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribudi Daerah
Kota Medan)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Medan Area**

Oleh

DEJAN GEMELAR RAJA GUK-GUK

191803048

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 16/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)16/12/21

UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM
HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul : EFEKTIFITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP
KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM AKTA
JUAL BELI DENGAN HARGA SEBENARNYA (Studi Pada
Badan Pengelola Pajak dan Retribudi Daerah Kota
Medan)**

Nama : Dejan Gemelar Raja Guk-Guk

N I M : 191803048

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Isnaini, S.H., M.Hum

Dr.M. Citra Ramadhan, S.H, M.H.

Ketua Program Studi

Direktur

Magister Hukum

Dr.M. Citra Ramadhan, S.H, M.H.

Prof. Dr.Ir. Retna Astuti K., M.S.

MOTTO/KATA MOTIVASI

“Jangan mudah menyerah dalam menjalankan segala kegiatan. Ingat, hidup ini hanya sekali, pergunakanlah waktu yang masih bisa dan kejarlah mimpimu setinggi mungkin, dan ingat doa paling mujarab adalah doa ibu”



-Dejan Gemelar Raja Guk-Guk-

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Medan, Pebruari 2021



Dejan Gumelar Raja Guk-Guk



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

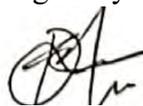
Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dejan Gumelar Rajagukguk
NPM : 191803048
Program Studi : MAGISTER ILMU HUKUM
Fakultas : PASCASARJANA
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : Efektivitas Validasi Bphtb Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak Dalam Akta Jual Beli Dengan Harga Sebenarnya (Studi Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribudi Daerah Kota Medan), beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : Nopember 2021
Yang menyatakan



(Dejan Gumelar Rajagukguk)

ABSTRAK

EFEKTIFITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN HARGA SEBENARNYA

(Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribudi Daerah Kota Medan)

Nama : Dejan Gemelar Raja Guk-Guk
NIM : 191803048
Program : Hukum Bisnis
Pembimbing I : Dr. Isnaini, S.H., M.Hum
Pembimbing II : Dr.M. Citra Ramadhan, S.H, M.H.

Validasi terhadap BPHTB dilakukan untuk mengetahui dan memastikan mengenai kebenaran data peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercantum dan tertera dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang dihitung sendiri oleh wajib pajak. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak, bagaimana proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan dan bagaimana cara menentukan Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) yang sesuai dengan nilai objek pajak yang sebenarnya. Jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang hanya menggambarkan fakta-fakta tentang objek penelitian baik dalam kerangka sistematisasi maupun sinkronisasi berdasarkan aspek yuridis. Metode pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak dilihat berdasarkan data penerimaan BPHTB tersebut diatas diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB terlihat untuk tahun anggaran 2017 sampai dengan 2019 adalah cukup efektif. Proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan secara umum sudah cukup memuaskan, ditambah lagi saat ini proses validasi SSPD BPHTB dilakukan dengan sistem online, sehingga proses validasi SSPD BPHTB menjadi lebih mudah dan cepat dan sudah sesuai dengan standar SOP yang telah ditetapkan. Cara Menentukan Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) dengan menentukan nilai transaksi pada transaksi jual beli. Penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB ini seringkali menimbulkan permasalahan. Perbedaan nilai transaksi yang yang disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam akta dengan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB menurut penelitian Badan Pengelolaan Pajak dan Restribusi Daerah, dalam hal ini terjadi ketidakpastian nilai mana yang benar, sehingga menentukan NPOP yang sesuai dengan nilai objek pajak yang sebenarnya menjadi sulit, kecuali dengan dilakukan verifikasi lapangan atas objek BPHTB tersebut.

Kata Kunci: Efektifitas, Validasi, BPHTB.

ABSTRACT

THE EFFECTIVENESS OF BPHTB VALIDATION TOWARD THE UNCOMPLIANCE OF TAX OBJECT VALUE IN SALE AND BUY ASSETS ACTUAL PRICE

(Study at the Regional Tax and Retribudi Management Agency of Medan City)

Name : Dejan Gemelar Raja Guk-Guk
NIM : 191803048
Program : Hukum Bisnis
Supervisor I : Dr. Isnaini, S.H., M.Hum
Supervisor II : Dr.M. Citra Ramadhan, S.H, M.H.

Validation of the BPHTB is carried out to find out and ensure the correctness of data on the transfer of rights to land and buildings listed and stated in the Regional Tax Payment for Land and Building Acquisition Fees (SSPD BPHTB) which is calculated by the taxpayer themselves. The problem in this research is how the effectiveness of BPHTB validation on the mismatch of the tax object value, how the BPHTB validation process carried out by the Medan City Regional Revenue Service and how to determine the Tax Object Principal Value (NPOP) in accordance with the actual tax object value. This type of research is normative legal research. This research is descriptive in nature, namely research that only describes facts about the object of research both within the framework of systematization and synchronization based on juridical aspects. The approach method in this research is carried out through a statutory approach (statute approach). The effectiveness of BPHTB validation on the mismatch of tax object values is seen based on the BPHTB revenue data mentioned above, it is known that the target number and realization of BPHTB tax can be seen for the 2017 to 2019 fiscal years are quite effective. The BPHTB validation process carried out by the Medan City Tax and Retribution Management Agency (BPPRD) is generally quite satisfying, plus currently the BPHTB SSPD validation process is carried out with an online system, so the BPHTB SSPD validation process becomes easier and faster and is in accordance with SOP standards that have been set. How to determine the value of the tax object (NPOP) by determining the value of the transaction in the sale and purchase transaction. The use of the transaction value used as the basis for calculating the BPHTB often creates problems. The difference in the transaction value agreed by the parties and set forth in the deed with the transaction value used as the basis for calculating the BPHTB according to a study by the Regional Tax and Restitution Management Agency, in this case there is uncertainty about which` value is correct, thus determining the NPOP according to the tax object value. which actually becomes difficult, except by carrying out field verification of the BPHTB object.

Keywords: Effectiveness, Validation, BPHTB.

KATA PENGANTAR

Pertama *sekali* penulis ucapkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa dengan segala rahmat-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan kepada penulis, karena atas izin-Nya jua penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis yang berjudul **“EFEKTIFITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN HARGA SEBENARNYA (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribudi Daerah Kota Medan)”** merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Medan Area. Dalam penyelesaian tesis ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Prof. Dr.Ir. Retna Astuti K., MS, selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr. Marlina, S.H., M.Hum, selaku ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Dr. Isnaini, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah berjasa mengajarkan dan membimbing penulis.
6. Bapak Dr.M. Citra Ramadhan, S.H, M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah berjasa mengajarkan dan membimbing penulis.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Hukum Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses belajar.
8. Seluruh staf pegawai pada Program Studi Magister Hukum yang telah banyak membantu penulis.

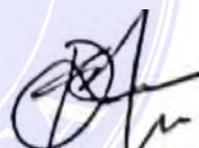
9. Teman-teman mahasiswa yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan informasi, motivasi dan semangat kepada penulis selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian tesis ini.

Teristimewa terima kasih yang luar biasa penulis hadiahkan kepada Ibunda penulis mama Riah Malem, S.E., yang senantiasa memberikan curahan kasih sayang, waktu, tenaga, motivasi, semangat, doa, pengorbanan serta dukungan moril dan materil kepada penulis selama menjalani perkuliahan sampai dengan penyusunan tesis ini dengan memperoleh gelar Sarjana Magister Hukum ini, akan menjadi hadiah istimewa untuk orang tua penulis.

Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih memiliki banyak kekurangan, dikarenakan kemampuan penulis yang terbatas. Akan tetapi, penulis menaruh harapan tesis ini dapat bermanfaat bukan hanya kepada penulis melainkan bermanfaat juga bagi banyak pihak.

Medan, Pebruari 2021

Penulis,



Dejan Gemelar Rajagukguk

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
MOTTO/KATA MOTIVASI	ii
PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian	12
1.4. Manfaat Penelitian	12
1.5. Keaslian Penelitian.....	13
1.6. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	14
a. Kerangka Teori.....	14
1. Teori Efektifitas	21
2. Teori Kepastian Hukum.....	26
b. Kerangka Konsepsional	28
1.7. Metode Penelitian	30
a. Tempat dan Waktu Penelitian	30
b. Tipe atau Jenis Penelitian.....	31
c. Sumber Data.....	31
d. Metode Pendekatan	33
e. Alat Pengumpulan Data	34
f. Analisis Data.....	35
1.8. Jadwal Penelitian	36
BAB II EFEKTIFITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP	
KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK.....	37
2.1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	37
2.1.1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan	
Bangunan (BPHTB)	37

2.1.2.Subjek dan Objek Pajak	39
2.2.1.Subjek BPHTB	39
2.2.2.Objek BPHTB	39
2.3.Tarif BPHTB	43
2.4.Dasar Pengenaan BPHTB	45
2.5.Cara Penghitungan Pajak BPHTB	47
2.2 Efektifitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak	48
BAB III PROSES VALIDASI BPHTB YANG DILAKUKAN OLEH BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD) KOTA MEDAN.....	
	59
3.1. Sejarah Singkat Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan	59
3.1.1. Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan	63
3.1.2. Uraian Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.....	64
3.1.1.Kepala Badan	65
3.1.2.Sekretariat	66
3.1.2.Badan Pengembang dan Pendapatan Daerah	67
3.1.2.Unit Pelaksana Teknis (UPT)	69
3.1.2.Kelompok Jabatan Fungsional dan Pelaksana	69
3.2. Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	69
3.2.1.Sistem Pemungutan Pajak BPHTB	69
3.2.1.1. <i>Official Assesment System</i>	69
3.2.1.2. <i>Self Assesment System</i>	70
3.2.1.3. <i>With Holding System</i>	74
3.2.2.Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)	77
3.2. Proses Validasi BPHTB Yang` Dilakukan Oleh Badan Pengelola	

Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan.....	85
BAB IV CARA MENENTUKAN NILAI POKOK OBJEK PAJAK (NPOP) YANG SESUAI DENGAN NILAI OBJEK YANG SEBENARNYA	102
4.1. Sistem Pemungutan BPHTB	102
4.1.1. Penetapan Pajak	102
4.1.2. Penagihan Pajak	105
4.1.3. Hak-Hak Wajib Pajak Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)	109
4.2. Cara Menentukan Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) Yang Sesuai Dengan Nilai Objek Yang Sebenarnya.....	113
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	121
5.1. Kesimpulan	121
5.2. Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA	123

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Tujuan Negara Indonesia yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Untuk memperoleh tujuan tersebut, diperlukan dana yang cukup besar. Sumber pembiayaan Negara pada umumnya berasal dari sumber daya alam dan sumber daya manusia berupa pajak. Sumber daya alam semakin lama akan semakin berkurang. Oleh karenanya pemungutan pajak merupakan pilihan utama.¹

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.² Pemungutan pajak merupakan hak negara dan pembayaran pajak merupakan kewajiban masyarakat. Pakar perpajakan mengatakan pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor privat ke sektor publik, yang pemungutannya tidak mendapat imbalan secara langsung.³ Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essential. Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi Negara

¹ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hal. 2.

² Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2003, hal 1.

³ *Ibid.*

yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara.

Indonesia dalam tatanan Negara hukum, berdasarkan falsafah Pancasila dan UUD 1945 bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan melakukan pembangunan disegala bidang. Merujuk unsur-unsur negara hukum formal, maka segala tindakan pemerintah harus didasarkan pada hukum, yaitu berdasarkan peraturan perundangan-undangan, demikian juga dengan pengawasan pemungutan pajak, dibentuk badan peradilan pajak.⁴

Dasar Yuridis pemungutan pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang memuat bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang.⁵ Pemungutan pajak yang harus berlandaskan Undang-Undang Ini berarti pemungutan pajak telah mendapat persetujuan dari rakyat melalui perwakilannya di DPR, yang biasanya disebut “berasaskan yuridis”. Dengan asas ini, pemerintah telah memberikan jaminan hukum yang etgas akan hak negara dalam memungut pajak.

Secara garis besar pajak di Indonesia dibagi 2 (dua), yaitu :⁶

1. Pajak Negara/Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah Kabupaten dan kota guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

⁴ *Ibid.* hal 15.

⁵ Pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

⁶ Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT.Eresco, Bandung, 1992, hal. 8.

Pengaturan tentang pajak daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menggantikan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah untuk menyesuaikan kebijakan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah juga dilakukan perluasan terhadap basis pajak dengan menambah beberapa jenis pajak baru diantaranya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat UU BPHTB). Undang-undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291.⁷

Pajak BPHTB adalah jenis Pajak Daerah yang masih tergolong baru sebab sebelumnya ditangani oleh Pemerintah Pusat dan saat ini telah dialihkan kepada Daerah. Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁸ Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan

⁷ 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*, Calypra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.1 Tahun 2014, hal. 3.

⁸ Bustamar Ayya, *Op. Cit.* hal. 154.

pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah tersebut dibuat peraturan daerah atas persetujuan DPRD, karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.⁹

Kebutuhan terhadap tanah sebagai tempat bermukim atau tempat dilakukannya suatu usaha membuat tanah jadi bernilai ekonomis, sehingga harga tanah semakin melambung, banyaknya transaksi jual beli terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat membuat dapat diprediksi adanya keterkaitan yang saling mempengaruhi antara jumlah penduduk yang hendak melakukan transaksi jual beli tanah dengan adanya kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak yaitu pembayaran BPHTB yang dikenakan setiap adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan.¹⁰

Pembangunan Nasional merupakan kegiatan yang berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Salah satu ketersediaan dana pembangunan diperoleh dari Bea Perolehan Hak Tanah Atas dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disebabkan oleh :

1. Pemindahan hak karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan

⁹ R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, *Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 3 Vol. 22 Juli 2015: 489 – 509, hal. 490.

¹⁰ Oka Mahendra dan Hasanuddin, *Tanah dan Bangunan: Tinjauan dari Segi Yuridis dan Politis*, Pustaka Manikgeni, Jakarta, 1997, hal. 137.

hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

2. Pemberian hak baru yang dikarenakan kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.¹¹

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2000 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak, serta Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam melakukan pemungutan BPHTB menggunakan *Self Assessment System*, dimana wajib pajak dipercayakan untuk menghitung, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Self Assessment System adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.¹² Sistem pemungutan pajak dengan *Self Assessment System* memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terhutang sedangkan fiskus hanya mengawasi saja.

Dasar hukum validasi adalah diatur dalam Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran BPHTB (SSB) pada Pasal 3 ayat (1) bahwa ketentuan sebagaimana dalam Pasal 2 maka (Kantor Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pajak Pratama menindaklanjuti dengan:

¹¹ Darwin, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hal.141.

¹² Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 110.

- 1). Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran PBB lainnya;
- 2). Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;
- 3). Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
- 4). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif pengenaan atas objek pajak tertentu besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayar; dan
- 5). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Validasi terhadap BPHTB dilakukan untuk mengetahui dan memastikan mengenai kebenaran data peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercantum dan tertera dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang dihitung sendiri oleh wajib pajak karena sistem pemungutan BPHTB adalah secara *Self Assesment System*. Validasi merupakan syarat yang harus dilakukan sebelum Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB. Apabila SSPD BPHTB belum ditanda-tangani oleh Fungsi Pelayanan Dispenda, maka penandatanganan akta peralihan hak dihadapan PPAT/Notaris juga belum dapat dilakukan PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta peralihan hak tersebut setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak kepada PPAT/Notaris yang bersangkutan.

Setelah hasil validasi/verifikasi dikeluarkan oleh Dispenda, maka akan diperoleh beberapa kemungkinan diantaranya adalah timbulnya pajak Kurang Bayar (KB) dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih rendah dibandingkan hasil validasi. Sedangkan timbulnya pajak Lebih Bayar (LB) adalah karena NPOP lebih tinggi dibandingkan hasil validasi.

Peraturan Walikota Medan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, mengatur Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB dengan melakukan verifikasi sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah mengatur bahwa Sistem pemungutan BPHTB adalah *Self Assesment System*.¹³

Berdasarkan perolehan data dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan, penerimaan pajak BPHTB 3 (tiga) tahun terakhir, dapat diuraikan sebagai berikut:

¹³ Candra Fajri Ananda, dkk, Tim Asistensi Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, 2012, hal.11-12

No.	Tahun Anggaran	Target	Realisasi	%	Jumlah WP
1.	2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119.46 %	13.880
2.	2018	339.974.000.000	275.741.255.103	81.11 %	14.846
3.	2019	370.085.122.322	302.724.851.911	81.80 %	13.965

Sumber: A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan

Berdasarkan data penerimaan BPHTB tersebut diatas diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB terlihat untuk tahun anggaran 2017, penerimaan pajak BPHTB melebihi dari target yang telah ditetapkan, yaitu sebesar 119.46 %, hal ini berarti tingkat efektivitasnya cukup efektif. Sedangkan untuk 2 (dua) tahun terakhir yaitu tahun 2018 dan 2019 penerimaan pajak BPHTB mengalami penurunan dari target yang telah ditetapkan masih mengalami selisih yang cukup besar, yaitu tahun anggaran 2018 sebesar 81.11 % dan penurunan juga terjadi di tahun 2019, yaitu sebesar 81.80 % dari target yang telah ditetapkan.

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak ini salah satunya karena pemindahan hak, yang salah satunya adalah jual beli. Pada umumnya transaksi jual beli merupakan cara peralihan hak atas tanah dan bangunan yang paling sering dilakukan masyarakat. Jual beli yang terjadi di masyarakat pada umumnya terjadi dengan 2 (dua) cara yang biasa digunakan untuk membuktikan adanya transaksi jual beli, yaitu dengan akta jual beli autentik dan akta jua beli di bawah tangan. Walaupun cara ini diterima sebagai cara jual beli yang sah, tetapi kedua cara ini membawa implikasi atau

perlakukan pengenaan pajak yang berbeda khususnya berkaitan dengan BPHTB.¹⁴ Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam Undang-Undang BPHTB adalah perolehan hak yang memenuhi ketentuan UUPA, Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan tentang Hak Pengelolaan.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka sudah sewajarnya jika pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan bagian dari bumi) menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah. Penyerahan sebagian nilai ekonomis dari perolehan tanah dan bangunan diwujudkan dengan membayar pajak yang dalam bentuk BPHTB.

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.¹⁵

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) bisa lebih besar atau lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Banyak faktor yang mempengaruhi nilai NPOP, seperti perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat. Daerah seperti ini nilai NPOP bisa jauh lebih besar dari NJOP.¹⁶

Sebaliknya, ada daerah yang nilai NPOP-nya lebih rendah dari nilai NJOP seperti daerah yang direncanakan akan dijadikan tempat pembuangan sampah, daerah

¹⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 87.

¹⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hal. 7.

¹⁶ <https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-mengurusnya>, diakses tanggal 15 Nopember 2020, pukul 01.00 WIB.

yang berdekatan dengan area pemakaman, lokasi yang berada di dekat saluran udara tegangan ekstra tinggi atau sutet, daerah dengan potensi konflik, atau sengketa di kemudian hari. Jika nilai NPOP lebih besar dari NJOP, yang dijadikan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB adalah NPOP. Akan tetapi, jika NPOP lebih kecil dari NJOP, yang dijadikan dasar untuk perhitungan PPh dan BPHTB adalah NJOP. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, perhitungan BPHTB adalah NPOP dikurangi terlebih dahulu dengan NPOPTKP, kemudian dikali 5 % (lima persen).

Dalam praktek, seringkali ditemukan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terjadi dalam peralihan hak maupun pemberian hak baru tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, bahkan jauh di bawah harga pasar yang sebenarnya, yang digunakan sebagai dasar NPOP dalam penghitungan BPHTB. Jika hal tersebut dilakukan dengan sengaja, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai *tax evasion* (penggelapan pajak).¹⁷ Namun, terdapat juga penghitungan pajak BPHTB yang dilakukan wajib pajak dengan harga jauh di bawah pasar yang disebabkan dengan harga transaksi yang dilakukan memang terjadi jauh di bawah harga pasar, misalnya penjual yang menjual objek jual beli dikarenakan kebutuhan yang mendesak, sehingga terpaksa menjual objek jual beli dengan harga transaksi yang cukup rendah. Disisi lain wajib pajak juga seringkali menggunakan NJOP sebagai dasar dalam penghitungan BPHTB juga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menghitung BPHTB dalam transaksi jual beli.

¹⁷ <https://www.ats-konsultama.com/jawaban/nilai-transaksi-atau-njop-edisi-no19-xx-2016>, diakses tanggal 15 Nopember 2020, pukul 01.15 WIB.

Dalam transaksi jual beli, PPh harus dibayar sesuai ketentuan dan BPHTB harus dibayar sesuai harga pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang sebenarnya. Jika tidak diperhatikan, maka hal tersebut merupakan penghindaran pajak sekaligus penggelapan pajak yang dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perpajakan.¹⁸

Dalam hal inilah pentingnya validasi BPHTB dilakukan, selain untuk mengetahui tentang kebenaran dan keberadaan objek pajak serta kelengkapan data perolehan hak atas tanah dan bangunan, juga untuk menghindari penghindaran-penghindaran pajak yang dapat dilakukan oleh wajib pajak, karena sistem pemungutan pajak BPHTB dilakukan dengan *Self Assesment System*, wajib pajaklah yang menentukan dan menghitung sendiri pajak BPHTB yang akan dibayarnya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, muncul permasalahan-permasalahan yang menarik untuk penulis teliti lebih mendalam, maka dari itu penelitian ini memilih judul tesis yaitu **“Efektivitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak Dalam Akta Jual Beli Dengan Harga Sebenarnya”**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang merupakan permasalahan yang menarik untuk diteliti adalah:

1. Bagaimana efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak?
2. Bagaimana proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan?

¹⁸ <https://www.ats-konsultama.com/jawaban/nilai-transaksi-atau-njop-edisi-no19-xx-2016>, diakses tanggal 15 Nopember 2020, pukul 01.15 WIB.

3. Bagaimana cara menentukan Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) yang sesuai dengan nilai objek pajak yang sebenarnya?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak.
2. Untuk menganalisis proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.
3. Untuk menganalisis cara menentukan Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) agar sesuai dengan nilai objek pajak yang sebenarnya.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis dan secara praktis, berikut penjelasannya:

1. Manfaat teoritis

Penulisan tesis ini dapat bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran, baik dalam rangka pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya tentang perpajakan dan khususnya mengenai validasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

2. Manfaat secara praktis:

Penelitian ini akan bermanfaat bagi pihak Dinas Pendapatan Daerah terkait dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan informasi ilmiah sekaligus

sebagai solusi pemecahan atau jalan keluar untuk masalah-masalah yang timbul mengenai validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran sementara dan pemeriksaan yang dilakukan ditemukan beberapa penelitian mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), diantaranya sebagai berikut:

1. Penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Tanjung Balai, Tesis, oleh Chairumi, tahun 2014, Universitas Sumatera Utara, Medan. Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :
 - a. Bagaimana sistem pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di kota Tanjung Balai?
 - b. Bagaimana kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Tanjung Balai dengan adanya verifikasi oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKA) Kota Tanjung Balai?
 - c. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB terutang di Kota Tanjung Balai?
2. Penelitian dengan judul “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Atau Bangunan Di Kota Semarang”, Tesis, oleh Sri Ariyanti, tahun 2006, Universitas Diponegoro, Semarang. Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :
 - a. Bagaimanakah pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah atau bangunan?

- b. Bagaimanakah peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB?
 - c. Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana upaya untuk mengatasinya?
3. Penelitian dengan judul Analisis Efektivitas Pemungutan Dan Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Batubara, Skripsi, Indah Pratiwi, tahun 2018, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan. Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :
- a. Bagaimana pemungutan dan penghitungan BPHTB dan tingkat keefektifan pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Batubara?
 - b. Apa saja kendala dan masalah yang menjadi penghambat dalam pemungutan pajak BPHTB?

Dilihat dari titik permasalahan yang telah dilakukan pada penelitian sebelumnya terdapat adanya perbedaan khususnya pada permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan demikian penelitian dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

1.6. Kerangka Teori Dan Konsepsi

a. Kerangka Teori

Grand Theory (Teori Besar) dalam penelitian ini adalah ilmu Perpajakan khususnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Taanah dan Bangunan (BPHTB).

1). Pengertian Pajak

Arti pajak dalam kamus Bahasa Indonesia, pajak adalah pungutan wajib, biasanya berupa uang yg harus dibayar oleh penduduk sbg sumbangan wajib kepada

negara atau pemerintah sehubungan dengan pendapatan, pemilikan, jual beli barang dan sebagainya.¹⁹

Pajak merupakan perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang, yang memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang untuk membayar kepada kas negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapat imbalan, yang secara langsung dapat di tunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan yang digunakan sebagai alat (pendorong dan penghambat) untuk mencapai tujuan di bidang keuangan.

Menurut beberapa ahli, mereka mendefinisikan pajak sebagai berikut, diantaranya :

- a). Menurut Rochmat Soemitro yang dikutip oleh Tony Marsyahrul. Bahwasanya pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. “dapat dipaksakan” mempunyai arti, apabila utang pajak tidak dibayar, utang tersebut dapat ditagih dengan kekerasan, seperti surat paksa, sita, lelang, dan sandera.²⁰
- b). Menurut Santoso Brotodihardjo, mengutip nenerapa definisi tentang pajak antara lain definisi Perancis dalam buku *Leroy Beaulieu* yang berjudul *Traite de la Science des Finances* (1906), yang diterjemahkan: “pajak adalah bantuan, baik secara langsung, maupun tidak langsung yang dapat dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang, untuk menutup belanja pemerintah.”²¹

Pencantuman definisi pajak dalam UU baru terjadi pada tahun 2007, setelah diundangkannya UU No. 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP). UU ini mendefinisikan bahwa : “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang

¹⁹ Anonimus, Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 2008, hal. 1104.

²⁰ Tony Marsyahrul, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta, Grasindo, 2005, hal.2.

²¹ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Depok, Kencana, 2018, hal. 23.

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”.

2). Unsur-unsur Pajak

Dari berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang terdapat pada pengertian pajak antara lain sebagai berikut :

a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang

Asas ini sesuai dengan perubahan ketiga UUD 1945 pasal 23A yang menyatakan “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang”. Karena Pada hakekatnya yang memikul beban pajak adalah rakyat dan harus melalui persetujuan rakyat yang diwakili oleh lembaga perwakilan rakyat. Hasil persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu undang-undang yang harus dipatuhi oleh setiap pihak yang dikenakan kewajiban perpajakan.

b. Pajak Dapat Dipaksakan

Jika tidak dipenuhi kewajiban perpajakan maka Wajib Pajak dapat dikenakan tindakan hukum oleh pemerintah berdasarkan undang-undang.

c. Diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah

Dana yang diperoleh dari rakyat dalam bentuk pajak digunakan untuk memenuhi biaya atas fungsi-fungsi yang harus dilakukan pemerintah tersebut atau keperluan

pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan seperti pembangunan.

d. Tidak Mendapatkan Jasa Timbal Balik

Wajib Pajak tidak mendapatkan imbalan secara langsung dengan apa yang telah dibayarkannya pada pemerintah. Wajib Pajak hanya dapat merasakan secara tidak langsung bentuk-bentuk kontraprestasi dari pemerintah.

Penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri. Fungsi teori dalam penelitian tesis adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati.²²

3). Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan penting dalam kehidupan bernegara, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran pembangunan. Sedangkan Fungsi pajak adalah kegunaan pokok, manfaat pokok pajak. Umumnya dikenal dengan 2 (dua) macam fungsi pajak, diantaranya yaitu :

a. Fungsi Budgetair

Fungsi Budgetair ini merupakan fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal (fiscal function), yaitu pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara yang dilakukan sistem pemungutan berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku.

b. Fungsi regulerend

²²Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006, hal. 35.

Disebut juga fungsi mengatur atau fungsi tambahan, yaitu pajak merupakan alat kebijakan pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu. Contohnya adalah pemungutan PPnBM untuk penjualan barang mewah, kebijakan ini ditetapkan pemerintah dalam rangka mengatur pola konsumsi masyarakat.²³

Jadi kesimpulannya dari fungsi pajak yaitu, sebagai sumber dana bagi pemerintah yang berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah dan mengatur kebijakan pajak untuk mencapai tujuan pemerintah.

4) Penggolongan Pajak.

Apabila ditinjau dari sifatnya pajak dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Pajak Subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dengan artian memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: pajak Penghasilan.
2. Pajak Objektif adalah pajak yang hanya memperhatikan objek tanpa memperhatikan wajib pajak. Contoh: Pajak Pertambahan nilai dan Pajak penjualan barang mewah.²⁴

Berdasarkan lembaga pemungutnya, pajak di Indonesia dibagi menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah (yang terbagi menjadi pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota). Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui undang-undang, yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat dan pembangunan. Pajak pusat dipungut oleh pemerintah pusat yang penyelenggaraan pemungutannya dilaksanakan oleh Kementerian Keuangan.²⁵

²³ Siti Kurnia Rahayu dan Ely Suhayati, *Perpajakan Indonesia Teori dan Tekhnis Perhitungan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010, hal. 3-4.

²⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Seri Hukum Pajak Indonesia, Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hal.141

²⁵ *Ibid*, hal 142.

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintahan daerah dengan Peraturan Daerah.²⁶

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan pemungutnya di Indonesia dikenal 2 (dua) jenis pajak yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang terdiri dari :

1. Pajak Penghasilan

Diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008.

2. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah

Diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah yang diubah terakhir kali dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009.

3. Bea Materai

Diatur dalam Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.

4. Bea Masuk

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1995 jo. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2006 tentang Kepabeanan.

²⁶ *Ibid.*

5. Cukai

Undang-undang Nomor 11 Tahun 1995 jo. Undang-undang Nomor 39 Tahun 2007 tentang Cukai.

Sedangkan Pajak Daerah terdiri dari :

1. Pajak Provinsi terdiri dari:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

2. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:

- 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 Perdesaan dan Perkotaan; dan

k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.²⁷

Kerangka teori atau landasan teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pegangan teoriti, yang mungkin disetujui atau tidak disetujuinya, yang dijadikan masukan eksternal dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.²⁸

Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut.²⁹ Suatu teori akan memperoleh arti yang penting, bila ia lebih banyak dapat melukiskan, menerangkan dan meramalkan gejala yang ada.³⁰

Teori yang digunakan dalam penelitan adalah teori Efektifitas dan teori Kepastian hukum, yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Teori Efektifitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektifitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.³¹

²⁷ Waluyo, *Perpajakan Indonesia Edisi 10 Buku 2*, Jakarta: Salemba Empat, Jakarta, 2011, hal.237

²⁸ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Madju, Bandung, 1994, hal. 80.

²⁹ Made Wiratha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta Andi Offset, 2006, hal.6.

³⁰ Sitirahayu Haditono dalam Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Afabeta, Bandung, 2017, hal. 52.

³¹ Anonimus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 2002, hal. 284.

Dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, bahwa suatu sikap tindak perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap, tindakan atau perilaku lain menuju pada tujuan yang dikehendaki, artinya apabila pihak lain tersebut mematuhi hukum.³² Undang-undang dapat menjadi efektif jika peranan yang dilakukan pejabat penegak hukum semakin mendekati apa yang diharapkan oleh undang-undang dan sebaliknya menjadi tidak efektif jika peranan yang dilakukan oleh penegak hukum jauh dari apa yang diharapkan Undang-Undang.³³

Pada dasarnya efektifitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektifitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektifikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektifitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat

³² Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 1982, hal.115.

³³ *Ibid.*

efektifitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.³⁴

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain :³⁵

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.³⁶

³⁴ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Penerbit Kencana, Jakarta, hal. 375.

³⁵ *Ibid*, hal. 378.

³⁶ *Ibid*, hal. 379.

Sedangkan Soerjono Soekanto menggunakan tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada 5 (lima) hal yakni :³⁷

1. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan Undang-Undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.³⁸

2. Faktor Penegakan Hukum

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.³⁹

³⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 5.

³⁸ *Ibid*, hal. 8.

³⁹ *Ibid*, hal. 21.

3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.⁴⁰

4. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Maka, kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Disamping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan), yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan

⁴⁰ *Ibid*, hal. 37.

wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara aktif.⁴¹

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

Teori efektifitas digunakan dalam penelitian untuk menjawab tentang sejauh mana kegiatan validasi oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan berdasarkan Peraturan Walikota Medan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan memberikan dampak positif bagi wajib pajak untuk mengikuti ketentuan-ketentuan yang terkait terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak yang menjadi dasar pemungutan pajak BPHTB terhadap nilai transaksi sebenarnya.

2. Teori Kepastian Hukum

⁴¹ *Ibid*, hal. 64.

Dalam teori konvensional maka yang menjadi tujuan hukum itu adalah "mewujudkan keadilan (*rechtsgerchtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*)⁴² yang dipelopori oleh Gustav Radbuch. Sebagaimana diketahui, bahwa 3 (tiga) nilai-nilai dasar yang dikemukakan oleh Gustav Radbuch di atas yang orientasinya adalah untuk menciptakan harmonisasi pelaksanaan hukum, sebagaimana yang menjadi tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang prosesnya berlangsung secara wajar. Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil. Usaha mewujudkan pengayoman ini termasuk di dalamnya adalah mewujudkan ketertiban dan keteraturan, mewujudkan kedamaian sejati, mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat, mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat.

Terkait dengan hubungan dari ketiga nilai dasar hukum yang telah disebutkan diatas, sekalipun sudah diperjelas, namun masih terdapat kemungkinan terdapat benturan satu sama lain. Menurut Radbuch, jika terdapat benturan antara nilai-nilai dasar tersebut maka kita harus menggunakan dasar/azas prioritas, dimana prioritas pertama selalu diutamakan pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Dengan demikian jelaslah di sini bahwa nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan kepastian hukum.

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu :

⁴² Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal, 85.

“*Pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua* berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap Individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan”.⁴³

Pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang, dan yang berhak memungut pajak adalah pemerintah sebagai Pemungut Pajak (*fiskus*). Karena pajak merupakan peralihan kekayaan dari masyarakat ke pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara dengan tidak mendapatkan kontra prestasi langsung, bukan berarti pemerintah dapat menentukan tarif pajak secara sembarangan melainkan harus merupakan kesepakatan antara Presiden (pemerintah) dengan DPR sesuai dengan UUD 1945 yang menyebutkan bahwa pembuatan Undang-Undang dilakukan oleh Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat.

Dalam azas yuridis, segala sesuatu yang berkenaan dengan pemungutan pajak harus ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan untuk menghindari kesewenangan serta terjadinya penyelewengan di dalam pemungutan pajak. Pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan pasti. "Kepastian itu meliputi Subjek dan Objek pajak, tarif dan dasar pengenaan pajak dan lain-lain.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam pemungutan pajak maka pemungutan pajak harus berdasarkan hukum. Artinya, pemerintah (baik pusat maupun daerah)

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hal. 158.

sebelum melakukan pungutan apapun terhadap rakyatnya harus terlebih dahulu menyiapkan perangkat peraturan perundang-undangan.⁴⁴

b. Kerangka Konseptual

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi operasional.⁴⁵ Kegunaan dari adanya konsepsi agar supaya ada pegangan dalam melakukan penelitian atau penguraian, sehingga dengan demikian memudahkan bagi orang lain untuk memahami batasan-batasan atau pengertian-pengertian yang dikemukakan.

Agar terdapat persamaan persepsi dalam memahami penulisan di dalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk menjelaskan beberapa konseptual sebagaimana terdapat di bawah ini:

- 1) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.⁴⁶
- 2) Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan perundang-undangan lainnya.⁴⁷

⁴⁴ R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung 2003, hal. 37.

⁴⁵ Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo, Jakarta, 1998, hal.3.

⁴⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019, hal. 579.

⁴⁷Liberty Pandiangan, *Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia*, Erlangga, Jakarta, 2002, hal.345.

- 3) Objek BPHTB adalah pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan.⁴⁸
- 4) Wajib Pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.⁴⁹
- 5) Verifikasi adalah pemeriksaan terhadap kebenaran laporan, pernyataan, perhitungan uang, dan sebagainya.⁵⁰
- 6) Validasi adalah proses untuk memastikan bahwa pajak atas peralihan hak atas tanah tersebut benar telah dibayar, artinya validasi merupakan pekerjaan dokumentasi.
- 7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjual secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli. NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau nilai jual objek pajak pengganti.⁵¹
- 8) Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah suatu besaran tertentu dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan pajak.⁵²
- 9) Harga adalah sejumlah uang yang diterima oleh penjual dan diberikan oleh pembeli dalam suatu transaksi jual beli yang dilakukan diantara keduanya.⁵³
- 10) Nilai Pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.⁵⁴

⁴⁸ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 79

⁴⁹ *Ibid*, hal. 74.

⁵⁰ Islahuzzaman, *Istilah-istilah Akuntansi dan Audit*, Bumi Aksara, Jakarta, 2012, hal.18.

⁵¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, *Op. Cit.* hal. 191.

⁵² *Ibid*, hal. 174.

⁵³ *Ibid*. hal. 187.

⁵⁴ *Ibid*. hal. 167.

- 11) Nilai Pasar Wajar adalah harga yang paling memungkinkan, pada suatu waktu tertentu, dalam bentuk uang atau yang dapat dipersamakan dengan uang, dimana penjualan property dilakukan melalui suatu penawaran dalam jangka waktu yang mencukupi pada suatu opasar kompetitif yang memungkinkan terjadinya transaksi yang wajar, dimana penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan hati-hati/bijaksana, mempunyai pengetahuan yang mencukupi tentang property yang dijual/dibeli, serta keduanya tidak dalam paksaan dalam melakukan transaksi.⁵⁵
- 12) Pemeriksaan Pajak adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau alat bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.⁵⁶

1.7. Metode Penelitian

a. Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat pelaksanaan penelitian ini direncanakan dilakukan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan.

Waktu yang digunakan peneliti dalam penelitian ini direncanakan dalam waktu 4 (empat) bulan. Dengan perencanaan penelitian 1 (satu) bulan pengumpulan data dan 3 (tiga) bulan pengolahan data yang meliputi proses bimbingan dan penyajian dalam bentuk tesis.

b. Tipe atau Jenis Penelitian

⁵⁵ *Ibid*, hal. 190.

⁵⁶ Thomas Sumarsan, *Perpajakan Indonesia Pedoman Perpajakan Lengkap berdasarkan Undang-Undang Terbaru*, Indeks, Jakarta, 2010, hal.93.

Penelitian merupakan pencarian atas sesuatu (*inquiry*) secara sistematis dengan menekankan bahwa pencarian tersebut dilakukan terhadap masalah-masalah yang dapat dipecahkan.⁵⁷ Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, di mana penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatifnya.⁵⁸ Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin.

Untuk menunjang diperolehnya data yang aktual dan akurat, penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif yaitu penelitian yang hanya menggambarkan fakta-fakta tentang objek penelitian baik dalam kerangka sistematisasi maupun sinkronisasi berdasarkan aspek yuridis, dengan tujuan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian.⁵⁹

c. Sumber Data

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan atau *library research*.⁶⁰

⁵⁷Mohd. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hal 10.

⁵⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Surabaya, 2005, hal. 46.

⁵⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 116-117.

⁶⁰ *Ibid*, hal 10-11.

Dalam penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan bahan penelitian.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan adalah semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perpajakan. seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Walikota Medan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai perjanjian yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini.

d. Metode Pendekatan

Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif, di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Menurut Johnny

Ibrahim, beberapa pendekatan penelitian tersebut yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).⁶¹

Metode pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan Undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁶² Peraturan Perundang-Undangan yang terkait diantaranya Undnag-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undnag Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Peraturan Walikota Medan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

e. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan.

⁶¹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hal. 46.

⁶² *Ibid*, hal.93.

Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dilakukan pada *natural setting* (kondisi yang alamiah) dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi, wawancara dan dokumentasi:⁶³

1. Observasi adalah cara untuk mengumpulkan data dengan mengamati atau mengobservasi obyek penelitian atau peristiwa baik berupa manusia, benda mati maupun alam.⁶⁴

Pengamatan yang dilakukan peneliti harus berfokus pada jalur tujuan penelitian yang dilakukan, serta dilakukan secara sistematis melalui perencanaan yang matang. Pengamatan dimungkinkan berfokus pada fenomena sosial ataupun perilaku-perilaku sosial, dengan ketentuan pengamatan itu harus tetap selaras dengan judul, tipe judul dan tujuan judul.⁶⁵

2. Wawancara. Penyusun menggunakan wawancara terpimpin (*Guided Interview*). Dalam wawancara jenis ini pertanyaan diajukan menurut daftar pertanyaan yang telah disusun⁶⁶ dan wawancara variatif yaitu pengembangan dari wawancara terpimpin sebagai pendukung analisis. Informan dalam wawancara ini adalah bapak A. Untung Lubis, selaku Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan, sebagai narasumber dalam wawancara penulis.
3. Dokumentasi adalah mengumpulkan data dengan melihat atau mencatat suatu laporan yang sudah tersedia.⁶⁷

⁶³ Sugiono, *Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009, hal. 224.

⁶⁴ Ahmad Tanzeh Suyitno, *Dasar-Dasar Penelitian*, Elkaf, Surabaya, 2006, hal. 31.

⁶⁵ Irawan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial: Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial Lainnya*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hal. 69

⁶⁶ Hermawan Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian: Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka, t.t, Jakarta, hal. 73

⁶⁷ Ahmad Tanzeh Suyitno, *Op. Cit.* hal. 34.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi. Metode ini digunakan untuk memperoleh data yang sifatnya dokumen, seperti buku register dan arsip-arsip atau dokumen khusus lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini dengan cara menelaah dan menginventarisasi pemikiran atau pendapat juga sejarah atau latar belakang pemikiran tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, seperti blanko pajak BPHTB,

f. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dalam suatu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.⁶⁸

Data yang terkumpul akan diidentifikasi kemudian dilakukan penganalisisan secara kualitatif. Menurut Lexy J. Moleong, analisis data kualitatif

“Upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.”⁶⁹

Analisis secara kualitatif dalam penelitian ini dengan dengan cara mengorganisir berbagai data sekunder yang terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan hukum yang telah diinventarisir dan pada tahap akhir akan ditemukan hukum secara konkretnya.

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika berpikir deduktif. Dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya menarik kesimpulan kepada hal-hal

⁶⁸ Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 53.

⁶⁹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2014, hal. 248.

yang khusus. Logika deduktif atau cara berpikir analitik yaitu cara berpikir yang bertolak dari pengertian bahwa sesuatu yang berlaku bagi keseluruhan peristiwa atau kelompok/jenis, berlaku juga bagi tiap-tiap unsur di dalam peristiwa kelompok/jenis tersebut.⁷⁰ Logika deduktif digunakan untuk menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku secara umum yang terkait dengan tesis ini dan kemudian dihubungkan dengan permasalahan dalam penelitian.

1.8. Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian direncanakan sebagaimana tertera dalam tabel berikut di bawah ini:

Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Desember 2020				Januari 2021				Mei 2021				Juni 2021`			
		I	II	III	I V	I	II	III	I V	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Penyusunan Proposal	■															
2	Bimbingan Proposal		■														
3	Perbaikan			■	■	■	■										
4	Seminar						■										
5	Bimbingan dan Perbaikan sebelum seminar hasil							■	■	■	■						
6	Seminar Hasil penyempurnaan											■	■	■	■	■	■
7	Sidang																■

⁷⁰ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013, hal. 109.

BAB II

EFEKTIVITAS VALIDASI BPHTB TERHADAP KETIDAKSESUAIAN NILAI OBJEK PAJAK

2.1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.1.1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan agar akta atau risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.⁷¹ BPHTB pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia.⁷²

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

Pemungutan BPHTB diatur dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Terdapat 3 (tiga) unsur yang terkandung dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), yaitu bea (pajak), perolehan, hak atas tanah dan bangunan, yang pengertiannya merupakan satu kesatuan, yaitu:

⁷¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, Op. Cit, hal. 42.

⁷² *Ibid.*

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.⁷³
2. 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.⁷⁴ Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misanya pewarisan, yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak melalui perbuatan hukum adalah dimana pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan tersebut.⁷⁵
3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, termasuk bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁶
4. Bangunan adalah hak yang melekat pada hak atas tanah.

⁷³ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

⁷⁴ Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

⁷⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, *Op. Cit*, hal. 43.

⁷⁶ *Ibid.*

2.1.2.Subjek dan Objek BPHTB

1.2.1.Subjek BPHTB

Sesuai dengan namanya, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak kata tanah atau bangunan. Pengertian ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU BPHTB yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.⁷⁷ Yang dimaksud dengan badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.⁷⁸

Dalam menjalankan kewajiban perpajakannya wajib pajak dapat diwakili oleh pihak tertentu yang diperkenankan oleh Undang-Undang dan Peraturan Daerah tentang BPHTB. Wakil wajib pajak bertanggung jawab secara pribadi dan atau secara tanggung renteng atas pembayaran pajak terutang.⁷⁹

1.2.2.Objek BPHTB

Objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan,⁸⁰ sedangkan Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya

⁷⁷ *Ibid*, hal. 72.

⁷⁸ *Ibid*.

⁷⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah, Op.Cit.* hal. 587.

⁸⁰ Pasal 85 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁸¹

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 :

1. 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.

2. 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.

3. 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.

⁸¹ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hal.340.

4. Perolehan Hak karena Hibah Wasiat.

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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

Sedangkan 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.⁸²

Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh: perwakilan diplomatik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas; orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; orang pribadi atau badan karena wakaf; orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.⁸³

1.2.3. Tarif BPHTB

Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) paling tinggi ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.⁸⁴ Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah Kabupaten/Kota untuk menetapkan tarif pajak yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah Kabupaten/Kota. Dengan demikian, setiap daerah Kota/Kabupaten diberi kewenangan untuk menetapkan besarnya tariff pajak yang mungkin berbeda dengan Kota/Kabupaten lainnya, tidak lebih dari 5% (lima persen).

1.2.4. Dasar Pengenaan BPHTB

⁸² Waluyo, *Op.Cit*, hal.228.

⁸³ *Ibid*, hal.229

⁸⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah, Op.Cit.* hal. 587.

Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).⁸⁵ 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 (NPOP) ditetapkan dengan ketentuan di bawah ini:⁸⁶

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;

⁸⁵ Pasal 87 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁸⁶ Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

n. hadiah adalah nilai pasar;

o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam

Risalah Lelang.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat (4) dan (5), besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp.60.000.000,00 (enampuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.⁸⁷

Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).⁸⁸

NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah suatu besaran tertentu dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak dikenakan pajak. Apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan suatu objek BPHTB kurang dari NPOPTKP yang ditetapkan maka atas objek tersebut tidak ada BPHTB yang harus dibayar atau tidak terutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang ditetapkan maka besarnya pajak terutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.⁸⁹

Harga Transaksi adalah harga perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan jual beli. Nilai Pasar adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena peralihan hak kecuali jual beli. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

⁸⁷ Pasal 87 ayat 4 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁸⁸ Pasal 87 ayat 5 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁸⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah, Op.Cit.* hal. 591.

Bangunan (BPHTB) Terutang adalah harga transaksi atau nilai pasar setelah dikurangi oleh Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dikalikan dengan tarif yang ditetapkan peraturan daerah (maksimal 5 %).

1.2.5. Cara Perhitungan Pajak BPHTB

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dapat dibagi atas 3 (tiga) jenis, yaitu: Harga transaksi, Nilai pasar, dan Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Di samping itu, terdapat suatu persyaratan dalam menentukan NPOP yaitu dalam hal NPOP merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Hal ini mengandung arti bahwa apabila NPOP (harga transaksi atau nilai pasar) lebih tinggi dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.

Sebagaimana jenis pajak yang lain, pada BPHTB pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan basis. Menetapkan besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPTKP). Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 89 adalah :

$$\text{BPHTB} = \max 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \text{ atau } \max 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih kecil daripada NJOP, maka perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pajak terutang} &= \text{Tarif pajak} \times \text{Dasar pengenaan pajak} \\ &= \text{Tarif pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Untuk memahami cara perhitungan pajak terutang BPHTB berikut diberikan contoh perhitungan pajak sebagai berikut:

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	: Rp. 100.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak	
Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	: <u>Rp. 60.000.000,- (-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	: Rp. 40.000.000,-
BPHTB terutang	= Rp. 40.000.000,- x 5 %
	= Rp. 2.000.000,-

2.2. Efektivitas Validasi BPHTB Terhadap Ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak

Pengertian efektivitas secara umum menunjukkan seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang terlebih dahulu telah ditentukan. Hal tersebut sesuai dengan pengertian efektivitas menurut Mardiasmo⁹⁰ yang menjelaskan bahwa efektivitas adalah suatu ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya.

Kriteria penilaian efektivitas berdasarkan pada Kepmendagri Nomor 690.900.327 tahun 1996 dalam Fauzan & Ardiyanto, 2012 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan dinyatakan sebagai berikut:

1. Tingkat pencapaian di atas 100% berarti sangat efektif.
2. Tingkat pencapaian antara 90% - 100% berarti efektif.
3. Tingkat pencapaian antara 80% - 90% berarti cukup efektif.
4. Tingkat pencapaian antara 60% - 80% berarti kurang efektif.
5. Tingkat pencapaian di bawah 60% berarti tidak efektif

⁹⁰ Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik*, Andi, Yogyakarta, 2009, hal. 134.

Indikator efektivitas pemungutan pajak tidak hanya dapat dilihat dari kinerja kantor pajak daerah dalam merealisasikan target penerimaan pajak, namun juga dilihat dari kinerja dalam menjaring wajib pajak baru melalui kegiatan ekstensifikasi dan intensifikasi pajak serta kepatuhan wajib pajak itu sendiri,⁹¹ termasuk pemungutan pajak BPHTB melalui system *self assessment*.

Berdasarkan data yang diperoleh dari BPPRD Kota Medan, jumlah penerimaan pajak BPHTB dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir, yaitu tahun 2017, 2018 dan 2019 terdapat data sebagai berikut:

No.	Tahun Anggaran	Target	Realisasi	%	Jumlah WP
1.	2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119.46 %	13.880
2.	2018	339.974.000.000	275.741.255.103	81.11 %	14.846
3.	2019	370.085.122.322	302.724.851.911	81.80 %	13.965

Sumber: A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan

Berdasarkan data penerimaan BPHTB tersebut diatas diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB terlihat untuk tahun anggaran 2017, penerimaan pajak BPHTB melebihi dari target yang telah ditetapkan, yaitu sebesar 119.46 %, hal ini berarti tingkat efektivitasnya cukup efektif. Sedangkan untuk 2 (dua) tahun terakhir yaitu tahun 2018 dan tahun 2019 penerimaan pajak BPHTB mengalami penurunan dari target yang telah ditetapkan dan masih mengalami selisih yang cukup besar, yaitu tahun anggaran 2018 sebesar 81.11 % dan penurunan juga terjadi di tahun 2019, yaitu sebesar 81.80 % dari target yang telah ditetapkan. Dengan begitu besarnya tingkat efektivitas

⁹¹ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan.

pajak BPHTB yang diterima pada tahun 2018 dan tahun 2019 berada pada kriteria Kurang efektif.

Tingkat efektivitas dapat dihitung dengan membandingkan antara realisasi penerimaan pajak BPHTB Kota Medan dengan target anggaran yang telah ditentukan oleh BPPRD Kota Medan pada periode tertentu. Tingkat efektivitas yang dicapai dapat mencapai presentase mendekati.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui jumlah target penerimaan dan realisasi penerimaan pajak BPHTB Kota Medan dapat digunakan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB. Berdasarkan data juga diketahui bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak BPHTB ternyata belum maksimal sehingga belum seperti yang diharapkan.

Dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum cukup maksimal. Realisasi penerimaan BPHTB selama 3 (tiga) tahun terakhir disebabkan karena wajib pajak belum jujur dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya. Selisih antara target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengindikasikan bahwa potensi pajak BPHTB sangat besar yang belum digali secara optimal.

Dalam pelaporan yang menjadi permasalahan adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Dalam hal inilah terjadi ketidakpastian nilai transaksi mana yang benar, sedangkan kalau terjadi ketidaksesuaian nilai transaksi yang sebenarnya, maka kalau terjadi sengketa dapat mengakibatkan aktanya menjadi batal. Dari hasil validasi memang ada kemungkinan benar-benar terdapat kekurangan bayar, tetapi ada kemungkinan dari kurang bayar tersebut wajib pajak harus membayar lebih dari yang seharusnya. Sehingga ada kemungkinan dapat merugikan wajib pajak, karena harus membayar pajak lebih besar dari yang sebenarnya.⁹²

Menteri Keuangan dalam pendapat akhir pemerintah menyatakan bahwa penyelesaian Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 merupakan langkah yang strategi dan fundamental dalam memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah yang lebih ideal. Sebagai salah satu upaya dari bagian perbaikan terus-menerus, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 memperbaiki 3 (tiga) hal yaitu :

- a) Penyempurnaan sistem pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah;
- b) Pemberian kewenangan yang lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan (*local taxing empowerment*);
- c) Peningkatan efektifitas pengawasan.⁹³

Ketiga hal tersebut berjalan bersamaan, sehingga upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dilakukan tetap sesuai dan konsisten terhadap prinsip-prinsip perpajakan yang baik dan tepat, dan di perkenankan penerapan sanksi apabila terjadi pelanggaran.

⁹² R.Murjiyanto, *Op.Cit*, hal. 501.

⁹³ Marihot, Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*, Sagung Seto, Jakarta, 2011, hal. 4.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan suatu jenis pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, dan terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) diatur dalam Pasal 4 Bab III Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 sebagai berikut: “Ayat (7) menerangkan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk semua wajib pajak” dan “Ayat (8) menerangkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan karena Waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi atau yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau sederajat kebawah dengan memberi wasiat termasuk suami / isteri, ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)”.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor SE-12/MK.07/2014, Nomor:593/22/2278/SJ, Nomor: 4/SE /V/2014 tentang petunjuk pemungutan BPHTB dalam kaitannya dengan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁹⁴

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dapat dipungut sebagai pajak daerah mulai tahun 2011 setelah Daerah menetapkan Peraniran Daerah mengenai BPHTB, Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor: 127/PMK.07.2012 dan Nomor 53 Tahun 2012, Kementerian

⁹⁴ Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri Dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB.

Keuangan menyampaikan Standar Operational Prosedur (SOP) BPHTB yang digunakan Direktorat Jenderal Pajak sebagai acuan untuk menyusun Peraturan Kepala Daerah tentang SOP BPHTB maka Proses Penelitian verifikasi dan validasi bukti pembayaran BPHTB dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, untuk Penelitian verifikasi dan validasi ditempat (administrasi) dan paling lama 3 (tiga) hari kerja diterimanya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, untuk penelitian verifikasi dan validasi lapangan tidak dikenakan biaya.

Pada kenyataannya yang terjadi dilapangan adalah semua tidak sesuai dengan SOP, proses penelitian verifikasi dan validasi atas BPHTB yang nilai transaksi mengacu pada PBB ini bisa melebihi 3 (tiga) hari kerja, verifikasi atas temuan lapangan yang nilai transaksi tidak sesuai dengan nilai pasar atau nilai bangunan tidak sesuai dengan SPPT PBB dan hal ini membuat proses validasi atas verifikasi BPHTB tersebut tidak bisa berlanjut karena nilai perolehan tidak valid dengan yang sebenarnya. Sesuai Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dalam rangka Pemungutan BPHTB Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian verifikasi dan validasi atas bukti pembayaran BPHTB dengan tujuan, yaitu: a) Mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), BPHTB dengan Nilai Objek Pajak yang tercantum dalam fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); b) Mencocokkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi per- meter persegi yang dicantumkan dalam SPPD BPHTB dengan NJOP bumi per-meter persegi pada basis data PBB; c) Mencocokkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan per- meter persegi yang dicantumkan dalam SPPD BPHTB dengan NJOP

bangunan per-meter persegi pada basis data PBB; d) Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan (NJPO/NPOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang yang harus dibayar; e) Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.⁹⁵

Dalam pencapaian target agar penerimaan pajak BPHTB Kota Medan, BPPRD Kota Medan melakukan beberapa upaya peningkatan penerimaan BPHTB, diantaranya melakukan pertemuan-pertemuan dan sosialisasi-sosialisasi dengan para Notaris/PPAT yang ada di Kota Medan, karena notaris adalah pejabat yang membuat akta jual beli, menetapkan harga transaksi jual beli yang sebenarnya, memberikan ID kepada Notaris/PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB, menghimbau kepada Notaris/PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi yang telah diinput oleh PPAT serta melakukan upaya koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan terkait seputar harga pasar tanah dan bangunan di Kota Medan. Jika diperlukan akan dilakukan pengecekan langsung kelapangan kesesuaian data yang telah diperoleh, guna memastikan kesesuaian objek pajak BPHTB dengan perhitungan yang dibayarkan apakah sudah sesuai dengan harga transaksi sebenarnya. Pada proses pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas BPPRD Kota Medan.⁹⁶

Disamping itu potensi pajak dari sektor pajak BPHTB yang terdapat di Kota Medan juga sangat tinggi, karena ditunjang dengan meningkatnya sektor ekonomi

⁹⁵ Iswari Ramadhani Saragih, *Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Studi Kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan*, Jurnal Lex Justitia, Vol. 2 No. 1 Januari 2020, hal.64.

⁹⁶ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan.

dalam bidang properti dan terus meningkat disetiap tahunnya, menjadikan Kota Medan sebagai kota yang potensial dalam merealisasikan pajak BPHTB sesuai target yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah.⁹⁷ Oleh karena kebutuhan akan perumahan cukup tinggi dan juga menjadi salah satu faktor untuk terus meningkatnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sudah selayaknya diikuti pula dengan peningkatan pajak BPHTB atas setiap transaksi jua beli serta dapat meningkatkan efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kota Medan.

Selain upaya-upaya yang dilakukan oleh BPPRD Kota Medan untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Medan, BPPRD Kota Medan juga menemukan faktor-faktor penghambat yang terjadi dalam pelaksanaan dan penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, hal tersebut juga bersinggungan dengan teori efektivitas yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto sebagai teori yang dipakai dalam penelitian ini. Faktor-faktor penghambat tersebut yaitu sebagai berikut :⁹⁸

1. Faktor hukum, dalam hal ini adalah tata cara penetapan nilai NPOP BPHTB sebagai dasar dari perhitungan BPHTB. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat juga dapat menyebabkan menurunnya penerimaan pajak. 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

⁹⁷ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan.

⁹⁸ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan.

secara pasti kewajiban perpajakannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak BPHTB.

2. Faktor penegakan hukum, yaitu penegakan hukum dari pihak-pihak berwenang, jika terdapat ketidaksesuaian nilai perhitungan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan nilai transaksi sebenarnya. Penegakan hukum sangat penting guna memastikan wajib pajak dapat mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan dalam menghitung pajak BPHTB. Dalam praktek belum terdapat penegakan hokum yang tegas terhadap praktek pembayaran pajak yang tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Selama ini pihak BPPRD Kota Medan hanya menetapkan hal tersebut sebagai pajak kurang bayar saja.
3. Faktor sarana dan prasarana pendukung, yaitu dalam hal ini adalah sarana dan prasarana yang terdapat di BPPRD Kota Medan. Jangka waktu yang diperlukan dalam proses validasi dan verifikasi terhadap BPHTB tidak sesuai dengan SOP yang telah ditentukan oleh BPPRD Kota Medan, yaitu cenderung lebih lama dibandingkan SOP yang telah ditetapkan.
4. Faktor masyarakat, yaitu faktor yang berhubungan dengan Wajib Pajak. Hal ini lebih disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB sehingga Wajib Pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah dengan adanya *self assessment system* dimana Wajib Pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus dibayarnya. Kendala kedua dari Wajib Pajak adalah mengenai penetapan jumlah

pembayaran, terkadang ada beberapa Wajib Pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak.

Pada dasarnya berkaitan kepatuhan pihak-pihak dalam melaksanakan kewajiban membayar BPHTB sangat patuh, karena bukti pembayaran BPHTB dipergunakan sebagai syarat pembuatan-penandatanganan akta jual beli dan juga sebagai syarat pendaftaran peralihannya di kantor pertanahan. Di dalam ketentuan undang-undang, ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperbolehkan menandatangani akta peralihan sebelum diserahkan bukti pembayaran BPHTB berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang telah tercantum teraan bukti penerimaan pembayaran dari bank. Hanya saja berkaitan nilai yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak BPHTB, tergantung berapa nilai yang nanti akan dikemukakan berdasarkan pengakuan pihak-pihak dihadapan PPAT yang kemudian dituangkan di dalam akta. Pengakuan pihak-pihak inilah yang kemungkinan terjadi penggunaan nilai transaksi yang tidak sebenarnya, dan hal ini adalah suatu kewajaran karena pada umumnya pihak mesti keinginannya membayar pajak bisa lebih ringan.⁹⁹

5. Faktor kebudayaan, hal ini berkaitan dengan budaya masyarakat Indonesia yang kurang memiliki kesadaran dalam membayar pajak, terutama yang dimaksud dalam hal ini adalah pajak BPHTB.

Hak pemungutan BPHTB merupakan kewenangan dan sebagai salah satu sumber pendapatan pemerintah pusat, namun setelah berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan pajak BPHTB diserahkan

⁹⁹ R.Murjiyanto, *Op.Cit*, hal. 499.

dan menjadi wewenang sepenuhnya masing-masing kota atau kabupaten dan terhitung Januari 2011. Oleh karena itu maka BPHTB saat ini mulai menjadi bagian dari penerimaan asli daerah bagi kabupaten/kota yang di kelola oleh pemerintah daerah untuk mengembangkan daerahnya masing-masing tersebut. Maka dengan meningkatnya penerimaan BPHTP maka dengan sendirinya Penerimaan suatu daerah akan ikut meningkat oleh karena itu pemerintah kota/kabupaten saat ini berupaya untuk memaksimalkan pendapatan dari sektor ini untuk meningkatkan pendapatan daerahnya masing-masing.

Melalui penerapan otonomi daerah maka pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menggali potensi-potensi daerah masing-masing. Hal ini berdampak sangat besar bagi tata kelola pemerintahan daerah dan pengelolaan keuangan daerah setiap pemerintahan daerah khususnya kota Medan di harapkan bisa mengoptimalkan potensi keuangan daerah dari pendapatan Asli Daerah (PAD), karena ini merupakan suatu pendapatan yang didapat dari daerah itu sendiri. Karena berdampak untuk masing-masing daerah semakin tinggi Pendapatan asli suatu daerah maka tingkat kemandirian suatu daerah akan meningkat.

Berdasarkan uraian diatas, validasi BPHTB sangat menentukan tingkat efektifitas penerimaan pajak BPHTB terhadap ketidaksesuaian Nilai Objek Pajak, karena jika terdapat kekurangan bayar wajib pajak harus membayar kekurangan pajak BPHTB tersebut.

BAB III

PROSES VALIDASI BPHTB YANG DILAKUKAN OLEH BADAN

PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD)

KOTA MEDAN

3.1. Sejarah Singkat Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) telah berevolusi menjadi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD). Revolusi wajah ini terjadi sejak terbitnya Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2016 pada tanggal 20 Desember 2016 dan Peraturan Gubernur Nomor 39 Tahun 2016 pada tanggal 27 Desember 2016, Dinas Pendapatan Kota Medan telah resmi berganti nama menjadi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat dengan nama BPPRD.¹⁰⁰

Perubahan nama ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, sehingga perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Sumatera Utara. BPPRD tetap menjalankan fungsi dan tugasnya seperti Dispenda dimasa lalu, yakni menjadi penyelenggara fungsi penunjang bidang keuangan pada sub bidang Pengelolaan Pajak dan Restribusi Daerah.¹⁰¹

Tugas BPPRD memiliki fungsinya masing-masing, seperti menyelenggarakan koordinasi, fasilitasi, monitoring, evaluasi dan pengendalian pelaksanaan kebijakan Kepala Daerah dibidang Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah, penyelenggaraan pengolahan bahan/data untuk penyempurnaan dan peyusunan kebijakan sesuai standar dalam urusan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah, pembinaan dan pelaksanaan

¹⁰⁰ BPPRD Revolusi Wajah DISPENDA, <https://bpprd.sumutprov.go.id/website/berita/bpprd-revolusi-wajah-dispenda-ar00001/>, diakses tanggal 15 Desember 2020, pukul 22.00 WIB.

¹⁰¹ *Ibid.*

tugas dalam bidang Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah, serta pelaksanaan tugas lain yang diberikan Gubernur, sesuai dengan tugas dan fungsinya.¹⁰²

Tugas dan fungsi BPPRD tidak lain adalah apa yang telah dispenda jalankan. Bisa dikatakan, semua hal ini hanya perbedaan visual nama dari institusinya yang berevolusi wajah menjadi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Provinsi Sumatera Utara.¹⁰³

Pada Awalnya Dinas Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan adalah suatu sub bagian pada bagian keuangan yang mengelola bidang penerimaan dan pendapatan daerah. Pada sub bagian ini tidak terdapat lagi sub seksi, karena pada saat itu wajib pajak atau wajib retribusi yang berdomisili di daerah Kota Medan belum begitu banyak.

Mempertimbangkan perkembangan pembangunan dan laju pertumbuhan penduduk di Kota Medan melalui peraturan daerah sub bagian keuangan tersebut dirubah menjadi bagian pendapatan. Pada bagian pendapatan maka dibentuklah beberapa seksi yang mengelola penerimaan pajak dan retribusi yang merupakan kewajiban para wajib pajak atau wajib retribusi dalam Kota Medan yang terdiri dari 21 (dua puluh satu) kecamatan, diantaranya Kecamatan Medan Tuntungan, Medan Johor, Medan Amplas, Medan Denai, Medan Tembung, Medan Kota, Medan Area, Medan Baru, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Barat, Medan Belawan, Medan Deli, Medan Helvetia, Medan Labuhan, Medan Marelan, Medan Perjuangan, Medan Petisah, Medan Sunggal, Medan Timur. Sehubungan dengan intruksi Menteri Dalam Negeri KPUD No.7/12/41-10 tentang penyeragaman struktur organisasi Dinas Pendapatan Daerah diseluruh Indonesia,

¹⁰² Sumber data Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan.

¹⁰³ *Ibid.*

maka pemerintah Daerah Kota Medan berdasarkan PERDA Nomor 12 Tahun 1978 menyesuaikan atau membentuk struktur organisasi Dinas Pendapatan yang baru.¹⁰⁴

Didalam struktur organisasi yang baru ini dibentuklah seksi-seksi administrasi Dinas Pendapatan serta bagian tata usaha yang membawahi 3 (tiga) Kepala sub bagian yang merupakan sub Sektor perpajakan, Retribusi Daerah, dan Pendapatan Daerah lainnya yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi pemerintahan daerah dalam mendukung serta memelihara hasil-hasil pembangunan dari peningkatan pendapatan daerah.

Bagian Tata Usaha terdiri dari 3 Kepala Sub Bagian. Peningkatan penerimaan pendapatan daerah melalui Sub Sektor Perpajakan, Retribusi Daerah, Pendapatan Daerah lainnya serta peningkatan pemungutan Pajak Hiburan yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi Pemerintah Daerah. Meningkatnya pendapatan daerah hendaknya tidak hanya ditempuh dengan cara kebijaksanaan menaikkan tarif saja, tetapi yang lebih penting dengan memperbaiki atau menyempurnakan administrasi, sistem dan prosedur serta organisasi dari Dinas Pendapatan Kota yang ada sekarang. Namun pada kondisi sekarang ini, dirasakan tuntutan untuk perlunya meninjau kembali dan penyempurnaan Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA). Seiring dengan tuntutan gerak pembangunan yang sedang berjalan terutama dari pola pendekatan yang selama ini dilakukan secara sektoral perlu dirubah secara fungsional dan disesuaikan dengan kebijaksanaan pemerintah yang paling akhir dibidang perpajakan, maka penyempurnaan telah dilaksanakan secara sungguh-sungguh sehingga akhirnya Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) berhasil disusun.

¹⁰⁴ *Ibid.*

Adapun penyempurnaan dimaksud dituangkan dalam :¹⁰⁵

1. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 973/442 Tahun 1988 pada tanggal 26 Mei 1988, tentang sistem prosedur perpajakan, retribusi daerah, dan pendapatan daerah lainnya serta pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 10 tanggal 26 Mei 1988, tentang pelaksanaan keputusan Menteri Dalam Negeri No. 973/442 Tahun 1988.
3. Surat Menteri Dalam Negeri No. 23 Tahun 1989 tanggal 26 Mei 1988, tentang organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Kota Medan. Pendapatan Daerah Kota Medan atau Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) yang dilaksanakan bertahap dan penyempurnaannya sebagai tahap awal untuk Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan secara efektif. Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 061/1861/PUOD, tanggal 2 Mei 1988, instruktur Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara No.188.342/790/SK/1991, tentang pelaksanaan PERDA No. 16 Tahun 1991 tentang susunan organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Kota Medan.

Dalam peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, maka pada awal tahun 2017 setiap instansi vertikal akan mengalami perubahan nomenklatur, salah satunya Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) yang berubah menjadi nama menjadi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi (BPPR).

¹⁰⁵ *Ibid.*

3.2. Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan terdiri dari :¹⁰⁶

1. Kepala Badan
2. Sekretaris, terdiri dari :
 - a. Sub Bagian Umum
 - b. Sub Bagian Keuangan
 - c. Sub Bagian Penyusunan Program
3. Bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi Bangunan terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Teknis Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan
 - b. Sub Bidang Keberatan dan Sengketa
 - c. Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan
4. Bidang Hotel, Restoran, dan Hiburan terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Teknis Hotel, Restoran, dan Hiburan
 - b. Sub Bidang Keberatan dan Sengketa
 - c. Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan
5. Bidang Parkir, Reklame, Penerangan Jalan, Air Tanah, Sarang Burung Walet, dan Retribusi terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Teknis Parkir, Reklame, Penerangan Jalan, Air Tanah, Sarang Burung Walet dan Retribusi

¹⁰⁶ *Ibid.*

- b. Sub Bidang Keberatan dan Sengketa
 - c. Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan
6. Bidang Pengembangan dan Pengendalian Pajak dan Retribusi Daerah terdiri dari :
- a. Sub Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Evaluasi Pajak Daerah
 - b. Sub Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Evaluasi Retribusi Daerah
 - c. Sub Bidang Hukum dan Publikasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
7. Unit Pelaksana Teknis
8. Kelompok Jabatan Fungsional

3.3. Uraian Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

Kota Medan

Sesuai dengan keputusan Walikota Medan No.35 Tahun 2002 tentang Tugas pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Kota Medan, dalam keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Medan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintahan Kota Medan.
3. Kepala Daerah adalah Walikota Medan.
4. Wakil Kepala Daerah adalah Wakil Walikota Medan.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Rakyat Kota Medan.
6. Perangkat Daerah adalah organisasi atau lembaga pada Pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab kepada Kepala Daerah dan turut membantu Kepala Daerah dalam penyelenggaraan pemerintah yang terdiri atas Sekretariat Daerah, Dinas Daerah dan Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan dan Kelurahan sesuai dengan kebutuhan daerah.

7. Sekretariat Daerah Adalah adalah Unsur Staf Pemerintah Daerah Kota Medan.
8. Sekretasi Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Medan.
9. Dinas Daerah adalah Dinas Daerah Kota Medan Sebagai Unsur Pelaksana Pemerintah Kota Medan.
10. Dinas Pendapatan adalah Dinas Pendapatan Kota Medan.
11. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kota Medan.
12. Unit Pelaksana Teknis (UPT) adalah Unsur Pelaksana Teknis pada Dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.
13. Kelompok Jabatan Fungsional adalah pemegang jabatan fungsional yang mempunyai tugas khusus sesuai dengan bidang keahliannya dan jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan masing masing.

Adapun tugas pokok dari dan masing - masing seksi pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah adalah sebagai berikut :¹⁰⁷

3.3.1. Kepala Badan

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah adalah unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang pemungutan Pajak, Retribusi dan Pendapatan Daerah lainnya yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretariat Daerah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang pendapatan daerah dan melaksanakan tugas pembantuan dengan bidang tugasnya.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah mempunyai fungsi sebagai berikut :

¹⁰⁷ *Ibid.*

1. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis dibidang pendapatan daerah.
2. Melakukan pembukuan dan pelaporan atas pekerjaan penagihan pajak daerah, retribusi daerah dan penerimaan asli daerah lainnya, serta penagihan PBB.
3. Melaksanakan koordinasi dibidang pendapatan daerah dengan unit dan instansi terkait dalam rangka penetapan besarnya pajak dan retribusi.
4. Melakukan penyuluhan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya serta PBB.
5. Melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya.
6. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Walikota.

3.3.2. Sekretariat

Sekretariat dipimpin oleh sekretaris, yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan. Sekretariat mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dibidang ketatausahaan. Ruang lingkup kesekretariatan meliputi pengelolaan administrasi umumkeuangan, perlengkapan, penyusunan program, kepegawaian, kerumahtanggaan dan unsur umum lainnya. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, sekretariat memiliki fungsi :

1. Menyusun rencana kegiatan kerja.
2. Melaksanakan pengelolaan urusan surat menyurat dan urusan umum lainnya.
3. Mengelola urusan keuangan dan perbendaharaan serta rencana penyusunan laporan keuangan.
4. Mengelola urusan administrasi kepegawaian dan mengelola urusan perlengkapan kerumahtanggaan dan pengadaan barang.

5. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Badan sesuai dengan bidang tugasnya

Bagian Tata Usaha terdiri dari :

- a. Sub Bagian Keuangan
- b. Sub Bagian Umum
- c. Sub Bagian Penyusunan Program

Setiap Sub Bagian dipimpin oleh seorang Kepala Sub Bagian yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggungjawab kepada sekretaris :

1. Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas mengelola keuangan dan pembendaharaan serta menyusun laporan keuangan yang meliputi kegiatan penyusunan rencana, penyusunan bahan, pemrosesan, pengusulan dan verifikasi serta penyusunan laporan keuangan dinas.
2. Sub Bagian Umum, mempunyai tugas mengelola administrasi umum yang meliputi pengelolaan tata naskah dinas, penataan kearsipan, perlengkapan, dan penyelenggaraan kerumahtanggaan dinas serta melakukan pengelolaan administrasi kepegawaian.
3. Sub Bagian Penyusunan Program mempunyai tugas untuk merencanakan penerimaan pendapatan daerah, sistem dan prosedur kerja serta menyusun kebijaksanaan teknis dan program kerja jangka pendek.

3.3.4. Bidang Pengembangan dan Pendapatan Daerah

Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah dipimpin oleh Kepala Bidang, yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Badan Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok dan fungsi, yaitu :

1. Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas lingkup pengembangan pajak, retribusi dan pendapatan lain-lain.
2. Dalam melaksanakan tugas pokok Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah menyelenggarakan fungsi :
 - a. penyusunan rencana, program, dan kegiatan Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah.
 - b. penyusunan bahan petunjuk teknis lingkup pengembangan pajak, retribusi dan pendapatan lain-lain.
 - c. pelaksanaan pengkajian potensi pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan lainnya.
 - d. perhitungan potensi pajak daerah
 - e. pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan lingkup bidang pengembangan pendapatan daerah
 - f. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Bidang sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah terdiri dari :

1. Seksi Pengembangan Pajak
2. Seksi Pengembangan Retribusi
3. Seksi Pengembangan Pendapatan lain-lain

Setiap seksi dipimpin oleh seorang Kepala Seksi yang dalam menjalانی tugasnya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pengembangan Pendapatan Daerah.

3.4. Unit Pelaksana Teknis (UPT)

Pembentukan, nomenklatur, tugas pokok dan fungsi Unit Pelaksana Teknis ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

3.5. Kelompok Jabatan Fungsional dan Pelaksana

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.

1. Kelompok Jabatan Fungsional terdiri dari sejumlah tenaga dalam jenjang jabatan fungsional yang terbagi dalam berbagai kelompok sesuai dengan keahliannya.
2. Setiap kelompok tersebut dipimpin oleh seorang tenaga fungsional senior.
3. Jumlah jabatan fungsional tersebut ditentukan berdasarkan kebutuhan daerah.
4. Jenis dan jenjang jabatan fungsional tersebut ditentukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.2. Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

3.2.1. Sistem Pemungutan Pajak BPHTB

Sistem yang dipergunakan untuk menentukan siapa yang menghitung dan menetapkan jumlah pajak yang terutang oleh Wajib Pajak, ada 3 (tiga) cara yaitu *Official Assesment System*, *Self Assesment System* dan *With Holding System*.¹⁰⁸

a. *Official Assesment System*.

Official Assesment System adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang

¹⁰⁸ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hal.7.

oleh Wajib Pajak.¹⁰⁹ Dalam sistem ini utang pajak timbul bila telah ada ketetapan pajak dari fiskus (sesuai dengan ajaran formil tentang timbulnya utang pajak). Jadi dalam hal ini wajib pajak bersifat pasif.

Kekurangan Sistem Pemungutan Pajak *Official Assesment* adalah karena tanggung jawab pemungutan pajak terletak sepenuhnya pada penguasa pemerintahan yang diwakili oleh fiskus sebagaimana tercermin dalam system penetapan pajak yang sepenuhnya menjadi wewenang administrasi perpajakan.

Wajib pajak hanya berperan sebagai pembayar jumlah pajak yang sebelumnya telah ditetapkan oleh fiskus. Dengan demikian, pelaksanaan kewajiban perpajakan dalam banyak hal menjadi sangat tergantung pada pelaksanaan administrasi perpajakan yang dilakukan oleh aparat perpajakan. Hal ini menyebabkan wajib pajak kurang mendapatkan pembinaan dan bimbingan terhadap kewajiban perpajakannya, serta kurang diikutsertakan dalam memikul beban negara untuk mempertahankan kelangsungan pembangunan nasional.

Untuk menjaga keefektifan dari sistem pemungutan ini (*Official Assesment*), berarti secara tidak langsung adalah dengan memperkuat struktur fiskus dan administrasi perpajakan keseluruhan. Wajib pajak tidak berperan serta aktif dalam peningkatan efisiensi dan efektifitas pelaksanaan administrasi perpajakan.

b. Self Assesment System

Self Assesment System yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.¹¹⁰ Sistem

¹⁰⁹ Mardiasmo, *Ibid*, hal.7.

¹¹⁰ *Ibid*.

ini wajib pajak harus aktif untuk menghitung, menyetor dan melaporkan kepada fiskus, sedangkan fiskus bertugas memberikan penerangan dan pengawasan.

Sistem *Self Assesment* berbeda dengan sistem *Official Assesment* karena Sistem *Self Assesment* memberikan konsekuensi yang berat bagi Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban perpajakan yang dibebankan kepadanya. Secara otomatis, sanksi yang dijatuhkan akan lebih berat, yakni berupa denda, bunga, ataupun kenaikan jumlah pajak yang terutang.

Self Assessment System menunjukkan proporsi yang lebih kecil dari yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga sesuai dengan kenyataan yang ada, jumlah pajak yang dianggarkan akan menurun pula. Di lain pihak, sistem ini mempunyai beberapa keunggulan yaitu dapat meningkatkan produktifitas dan murah.

Pemerintah tidak lagi dibebankan kewajiban administrasi menghitung jumlah pajak terutang Wajib Pajak dan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak untuk memberitahukan (sekaligus memerintahkan pembayaran) jumlah tersebut kepada Wajib Pajak, sehingga waktu, tenaga dan biaya sehubungan dengan hal tersebut dapat dihemat atau dialihkan untuk melakukan aktivitas perpajakan atau pemerintahan lainnya.

Ciri dan corak tersendiri dari sistem pemungutan pajak tersebut adalah:

- a) Bahwa pemungutan pajak merupakan perwujudan dari pengabdian kewajiban dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional.
- b) Tanggung jawab atas kewajiban pelaksanaan pajak, sebagai pencerminan kewajiban di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat Wajib Pajak sendiri.

Pemerintah, dalam hal ini aparat perpajakan sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian, dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan Wajib Pajak berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan;

- c) Anggota masyarakat Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk dapat melaksanakan kegotongroyongan nasional melalui sistem menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang (*Self Assessment*), sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat Wajib Pajak.¹¹¹

Penerapan sistem *self assessment*, pada hakekatnya mengandung maksud supaya di dalam diri wajib pajak tertanam kuat hal-hal seperti kesadaran (*tax consciousness*), kejujuran, hasrat untuk membayar (*tax mindedness*) dan *tax discipline*. Jadi jika rakyat mengerti tentang fungsi dan manfaat pajak dalam masyarakat, maka rakyat akan menjadi sadar arti pentingnya membayar pajak, jika rakyat sadar akan hal itu maka ia akan sadar akan hak dan kewajibannya sebagai wajib pajak, dan ia akan menjadi masyarakat yang suka membayar pajak, disamping itu pula ia akan menjadi jujur dalam bidang perpajakan, sehingga akan timbul disiplin dari wajib pajak untuk selalu memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar pajak tepat waktu.¹¹²

Penerapan sistem ini (*self assessment*), akan berhasil dengan baik jika syarat-syarat yang berupa kesadaran kejujuran, keinginan/hasrat untuk membayar serta disiplin ada dalam diri wajib pajak atau dapat dipenuhi oleh wajib pajak. Agar syarat-syarat ini

¹¹¹ Muhammad Zain, *Manajemen Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta, 2008, hal. 113.

¹¹² Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Eresco, Bandung, 1992, hal.20-21.

dapat terpenuhi maka perlu adanya campur tangan Pemerintah Daerah dengan diadakannya penyuluhan, pembinaan, bimbingan serta pengawasan, hal ini dikarenakan tingkat pendidikan dan kesadaran pajak dari bangsa Indonesia belum sedemikian tinggi, sehingga belum dapat untuk melaksanakan *self assessment*, dengan baik.

Pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melakukan *self assessment*, hal ini akan memberikan konsekwensi yang berat bagi wajib pajak, artinya jika wajib pajak tidak memenuhi kewajiban yang dipikulkan kepadanya, maka sanksi yang diajukan akan lebih berat dari biasanya, atau dengan pendapat lain sistem *self assessment* akan membawa tanggung jawab yang lebih besar dan akan dikenakan denda lebih berat, yang mana hal ini kurang dipahami oleh wajib pajak.

Penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini, menggunakan Surat Setoran Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang mana surat ini digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan disamping itu juga berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPO PBB). Jadi jelaslah bahwa penerapan system *self assessment*, pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak hanya terbatas pada penentuan dan penghitungan pajak yang terhutang oleh wajib pajak sendiri, namun meliputi pula tata cara dan mekanisme pembayaran sampai dengan pelaporan.

c. *With Holding System*

With Holding System yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan).¹¹³ Pihak ketiga diberikan kepercayaan untuk melaksanakan kewajiban memotong atau memungut pajak atas penghasilan yang dibayarkan kepada penerima penghasilan sekaligus menyetorkannya ke kas Negara. Di akhir tahun pajak, pajak yang telah dipotong atau dipungut dan telah disetorkan ke kas Negara itu akan menjadi pengurang pajak atau kredit pajak bagi pihak yang dipotong dengan melampirkan bukti pemotongan atau pemungutan.

Sistem *Withholding Tax* di Indonesia diterapkan pada mekanisme pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan (PPh) dan PPN yaitu PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, PPh Pasal 26, PPh Final Pasal 4 Ayat (2), PPh Pasal 15, dan PPN. Sebagai bukti atas pelunasan pajak ini bukti potong atau bukti pungut.

Dalam kasus tertentu ada juga yang berupa Surat Setoran Pajak (SSP). Bukti-bukti pemotongan tersebut dilampirkan dalam SPT Tahunan PPh/SPT Masa PPN dari Wajib Pajak yang bersangkutan.

Sistem *Withholding* memberikan peran aktif kepada Pihak ketiga sedangkan fiskus berperan dalam pemeriksaan pajak, penagihan, maupun tindakan penyitaan apabila ada indikasi pelanggaran perpajakan, seperti halnya pada *Self Assessment System*.¹¹⁴ Sistem pajak ini menekankan kepada pemberian kepercayaan pada pihak ketiga diluar fiskus yaitu, pemberi penghasilan melakukan pemotongan atau memungut pajak atas penghasilan yang diberikan dengan suatu persentase tertentu dari jumlah

¹¹³ Mardiasmo, *Op. Cit*, hal.8.

¹¹⁴ Setu Setyawan, *Perpajakan Indonesia Edisi 2009*, Malang : UMM Press, 2009, hal.10.

pembayaran atau transaksi yang dilakukannya dengan penerima penghasilan. Jumlah pajak yang dipotong atau dipungut oleh pihak ketiga tersebut dibayarkan kepada negara melalui penyetoran pajak seperti pada aktivitas yang dilakukan di *Self Assessment* dalam jangka waktu tertentu yang telah ditetapkan Undang-undang.

Withholding Tax System selain memperlancar masuknya dana ke kas negara tanpa intervensi fiskus juga dapat menghemat biaya administrasi pemungutan (*administrative cost*), seperti pada *Self Assessment*, wajib pajak yang dipotong atau dipungut pajaknya secara tidak terasa telah memenuhi kewajiban perpajakannya.

Manfaat *withholding tax system* antara lain, dapat meningkatkan kepatuhan secara sukarela karena pembayar pajak secara tidak langsung telah membayar pajaknya, pengumpulan pajak secara otomatis bagi pemerintah tanpa mengeluarkan biaya, meningkatkan penerimaan pajak (optimalisasi perluasan objek pajak), merupakan penerapan prinsip *convenience of tax system*, serta meningkatkan penerimaan pajak (optimalisasi perluasan obyek pajak).

Withholding Tax System merupakan cara termudah bagi pemerintah untuk memungut pajak, tetapi di pihak lain, yaitu pihak Wajib Pajak, *Withholding Tax System* ini menimbulkan beban pemenuhan kewajiban perpajakan (*cost of compliance*) yang tinggi, misalnya beban administrasi, beban sanksi administrasi kalau terlambat memotong dan/atau menyetorkan, atau alpa tidak/belum memotong pajaknya pihak lain. Dengan kata lain, dalam *Withholding Tax System* ini, Wajib Pajak diwajibkan untuk memungut dan mengadministrasikan pajaknya pihak lain (Wajib Pajak lain) yang mana kewajiban untuk mengadministrasikan pajaknya pihak lain tersebut sebenarnya adalah

tanggung jawab pemerintah (dalam hal ini wewenang ada pada Direktorat Jenderal Pajak).

Withholding Tax System yang berlaku saat ini di Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak memiliki kewenangan penuh dalam menentukan jenis-jenis penghasilan yang merupakan objek *Withholding Tax*. Tidak ada pembatasan mengenai jenis-jenis penghasilan yang layak dan tidak layak dikenakan *Withholding Tax*. Hal ini tentunya akan memberi keleluasaan bagi Direktorat Jenderal Pajak untuk terus memperluas penerapan *Withholding Tax* ini. Alasannya adalah karena penerimaan pajak akan mudah terkumpul dan tugas Direktorat Jenderal Pajak cukup mengawasi saja, dan kalau ada Wajib Pajak tidak menjalankan *Withholding Tax System* tersebut dengan benar, maka Direktorat Jenderal Pajak tinggal menerapkan sanksi administrasi, yang tentunya akan menambah pundi-pundi penerimaan negara. Akan tetapi, bagi Wajib Pajak, perluasan *Withholding Tax* ini tentunya menimbulkan *cost of compliance* yang tinggi, karena mereka dibebani untuk memungut pajaknya pihak lain yang seharusnya bukan tanggung jawab mereka untuk memungut dan mengadministrasikannya. Hal ini bermula dari luasnya pendelegasian wewenang yang diberikan oleh UU PPh yang berlaku sekarang kepada Direktorat Jenderal Pajak untuk menentukan sendiri jenis-jenis penghasilan yang akan dikenakan *Withholding Tax*.

Selain itu ada beberapa faktor penghambat penerapan dan pelaksanaan kebijakan *Withholding Tax System* baik dari aspek yuridis, aspek Sumber Daya Manusia (SDM) maupun aspek moralitas. Misalnya sering terjadi penambahan/perubahan peraturan perpajakan, baik fiskus dan pihak ketiga pemotong pajak (*Tax Withholder*) sangat terbatas, serta kurangnya kesadaran para pihak. Status kinerja *Tax Withholder* dan

fiskus belum diatur secara spesifik dalam UU Pajak Penghasilan, sehingga bila terjadi kesalahan dan pelanggaran yang paling dirugikan adalah dari Wajib Pajak dan akan menanggung akibat hukumnya.

3.2.2. Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pelaksanaan pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah dilakukan setelah adanya Peraturan Daerah (Perda). Perda tentang BPHTB merupakan dasar hukum yang mengatur kebijakan BPHTB di suatu daerah yang mencakup objek, subjek dan wajib pajak, tarif, dasar pengenaan, dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB sesuai dengan kondisi masyarakat dan karakteristik daerah masing-masing.

Pajak Daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Pembagian ini dilakukan sesuai dengan kewenangan pengenaan dan pemungutan masing-masing jenis pajak daerah pada wilayah administrasi provinsi atau kabupaten/kota yang bersangkutan.

Berdasarkan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 terdapat beberapa pajak yang dikelola oleh provinsi dan kabupaten/kota. Pajak Propinsi terdiri dari:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air;
- b. Bea Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor; dan
- d. Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.

e. Pajak Rokok.

Sedangkan 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 Perdesaan dan Perkotaan

k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹¹⁵

Pemungutan BPHTB menganut 5 (lima) prinsip pemungutan, yaitu :¹¹⁶

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu WP menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (selanjutnya disingkat NPOPKP);
- c. Agar Pelaksanaan UU BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada WP maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak

¹¹⁵ Waluyo, *Op. Cit.*, hal. 236-237.

¹¹⁶ 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*, Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.3 No.1 (2014), hal.8.

melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.

BPHTB adalah salah satu pajak daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.¹¹⁷ Selanjutnya, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.¹¹⁸

Sistem dan prosedur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan dalam Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

Pasal 1 ayat (1) disebutkan:

“Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.”

Ayat (2) : “Sistem dan Prosedur Pemungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

meliputi :

- a. pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- b. pembayaran BPHTB;
- c. penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB);

¹¹⁷ Mardiasmo, *Op.Cit*, hal.340

¹¹⁸ *Ibid.*

- d. pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- e. pelaporan BPHTB;
- f. penagihan dan;
- g. pengurangan.”

Untuk melaksanakan sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, SKPKD harus mempersiapkan fungsi yang dibutuhkan, meliputi :¹¹⁹

- a. fungsi pelayanan;
- b. fungsi data dan informasi, dan
- c. fungsi pembukuan dan pelaporan.

Ayat (3):

“Sistem dan Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sekaligus rancangan SSPD BPHTB.”

Ayat (4):

“Sistem dan Prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang di lakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.”

Ayat (5):

“Sistem dan Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah perosedur verifikasi

¹¹⁹ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

yang dilakukan SKPKD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.”

Ayat (6):

“Sistem dan Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d adalah prosedur pendaftaran akta ke Kepala Kantor Bidang Pertanahan dan penerbitan akta oleh PPAT.”

Ayat (7):

“Sistem dan Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan Sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.”

Ayat (8):

“Sistem dan Prosedur penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f adalah prosedur penetapan Surat Tagihan, Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) dan Surat Tagihan yang di lakukan oleh SKPKD.”

Ayat (9):

“Sistem dan Prosedur pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g adalah prosedur penerapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang di ajukan oleh Wajib Pajak.”

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima,

menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB. Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari :¹²⁰

1. Pembayaran BPHTB

Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bendahara penerimaan dan/atau pembantu bendahara penerimaan pada DPPRD untuk disetorkan ke kas daerah hari kerja berikutnya.

2. Penelitian SSPD BPHTB

Pembayaran BPHTB diteliti oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak pada DPPRD. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak daerah pada seksi pendataan, pendaftaran, penetapan dan penagihan atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

Aturan yang menjadi dasar hukum penelitian BPHTB yaitu:

- 1) Pasal 1 angka 30 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- 2) Pasal 100 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 3) Pasal 14 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB.

Langkah–langkah yang teknis yang dilakukan dalam penelitian BPHTB terhadap pelaksanaan pembayaran BPHTB ini adalah :

¹²⁰ Indah Pratiwi, *Analisis Efektivitas Pemungutan Dan Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Batubara*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2018, hal. 48

- a. Wajib Pajak akan menerima SSPD BPHTB yang telah diisi. Surat Setoran BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan Walikota dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan
- b. Wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Pada saat yang bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan.
- c. Bank yang ditunjuk/Bendahara penerima kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB kesesuaian besar nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak.
- d. Bank yang ditunjuk/Bendahara penerimaan menandatangani SSPD BPHTB lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1-4 dikembalikan kepada Wajib Pajak.
- e. Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1,2,3, dan 4 dan bank yang ditunjuk/bendahara penerimaan, Wajib Pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu permohonan penelitian SSPD BPHTB ke fungsi pelayanan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).¹²¹

3. Pelaporan BPHTB

Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah. Bendahara penerimaan

¹²¹ Andreas Raja Gukguk, Jurnal Hukum, *Sanksi Pajak Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kurang Bayar Yang Tidak Sesuai Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Yang Seharusnya Di Kota Medan*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2019, hal. 9.

dan atau pembantu bendahara penerimaan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan pembayaran langsung, bukti rekening koran dari bank yang ditunjuk.

4. Penagihan BPHTB

Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan/ atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB dan/ atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) BPHTB. STPD dan/ atau SKPD jika setelah jatuh tempo tidak dibayar akan diterbitkan surat teguran dan/ atau surat paksa.

5. Pengurangan BPHTB

Pengurangan BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada petugas pelayanan untuk diteliti.

6. Pengembalian BPHTB

Wajib Pajak mengajukan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB. Pemungutan dilakukan dengan menggunakan *self assessment system* yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) serta melaporkannya tanpa mendasarkan pada surat ketetapan pajak. Dalam pemungutannya, pembayaran dapat melalui Kepala Desa, petugas DPPRD an bahkan disetorkan melalui Bank yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Medan yaitu Bank Sumut.

3.3. Proses Validasi BPHTB Yang Dilakukan Oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan

Kota Medan merupakan daerah yang melaksanakan kewenangan pemerintahan pada Kabupaten/Kota yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan untuk memenuhi ketentuan Perda Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sebagai peraturan pelaksanaan dari Perda Nomor 1 Tahun 2011 tersebut.¹²²

Validasi adalah penentuan harga dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu yang dilakukan oleh warga masyarakat atau pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹²³ Validasi maksudnya adalah penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran yang berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), yang dilakukan oleh petugas dinas yang berwenang, antara lain untuk meneliti kebenaran atas nilai yang digunakan untuk menghitung BPHTB.¹²⁴

Validasi atau pemeriksaan menurut Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 1 angka 28 adalah:

“Serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah”.

¹²² Andreas Raja Gukguk, *Op. Cit*, hal.7.

¹²³ Mulyoto, *Legal Standing*, Yogyakarta: Cikrawala Media, 2016. hal. 84.

¹²⁴ R. Murjiyanto, *Op. Cit*, hal. 500.

Tata cara validasi dialihkan dan disesuaikan kepada masing-masing Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Daerah mempunyai aturan sendiri-sendiri dalam melakukan validasi. BPPRD Kota Medan menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pengelolaan keuangan dan aset daerah sebagaimana mestinya menurut aturan yang berlaku dalam Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah Kota Medan dapat menentukan harga sendiri sesuai dengan kebijakan yang diterapkan pada masing-masing daerah. Pemerintah Daerah juga berwenang dalam pengelolaan pajak daerah, sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) validasi menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

Di Kota Medan, pemungutan BPHTB berkaitan dengan beberapa instansi antara lain PPAT/Notaris, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), kantor lelang dan instansi terkait lainnya. Kerja sama dan koordinasi yang intensif sangatlah membantu kelancaran dan efektifitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Medan. Optimalisasi BPHTB tergantung partisipasi aktif dan koordinasi antar instansi tersebut dan juga didukung kualitas pelayanan yang memungkinkan Wajib Pajak memperoleh kemudahan di dalam melaksanakan kewajiban bayar pajaknya.

Prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh penerima hak tanah dan / bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan wajib pajak atas BPHTB terutang. Dalam prosedur ini, wajib pajak melakukan pembayaran dengan cara penyetoran ke rekening kas daerah melalui Bank yang telah di

tentukan oleh daerah. Pihak yang terkait dalam proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu :¹²⁵

1. Wajib pajak selaku penerima hak, merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Dinas pendapatan daerah, merupakan Pihak yang menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), sebagai dasar bagi wajib pajak dalam membayar BPHTB terutang.
3. Pejabat pembuat akte tanah (PPAT)/Notaris, merupakan pihak yang menerima Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dari wajib pajak dan membantu melakukan perhitungannya serta melaporkan setiap tanggal 10 bulan yang bersangkutan ke Dinas Pendapatan.
4. Bank daerah sebagai tempat pembayaran BPHTB, merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak. Dalam prosedur ini, Bank Daerah yang ditunjuk berwenang untuk: a) Menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak; b) Memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB; c) Mengembalikan SSPD BPHTB yang pengisiannya tidak lengkap / asa waktu untuk melakukan pembayaran telah berakhir; d) Menandatangani dan memproses SSPD BPHTB yang telah lengkap pengisiannya; e) Mengarsipkan SSPD BPHTB 2 lembar sebagai tebusan untuk dinas pendapatan.

¹²⁵ Iswari Ramadhani Saragih, *Op.Cit*, hal.66.

Ketetapan BPHTB sebagai jenis pajak daerah yang dibayar sendiri oleh wajib pajak tertuang dalam Pasal 4 PP Nomor 91 tahun 2010, hal ini dikatakan bahwa BPHTB menganut *system self assessment*. *System self assessment* adalah suatu sistem yang memberikan wewenang dan tanggung jawab serta kepercayaan kepada para wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri besarnya wajib pajak yang harus dibayarkan. Dalam hal ini para wajib pajak harus aktif dalam memperhitungkan, melaporkan dan membayar sendiri besaran pajak untuk dibayarkan sedangkan petugas pajak hanya bertugas memberikan arahan, penyuluhan, pembinaan, dan pelayanan serta pengawasan kepada wajib pajak agar dapat memenuhi kewajibannya.

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana jenis pajak daerah lainnya, dilarang diborongkan. Maksud dari pemungutan pajak dilarang diborongkan adalah bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan BPHTB tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga, meliputi kegiatan perhitungan besarnya pajak terutang, pengawasan penyeteroran pajak, dan penagihan pajak. Namun dalam hal tertentu, di mungkinkan adanya kerja sama dengan pihak ketiga dalam rangka mendukung kegiatan pemungutan pajak, antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat kepada wajib pajak atau penghimpunan data subjek dan objek pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan daerah. Walaupun demikian dalam undang-undang nomor 25 Tahun 2009 Pasal 90 ayat (2) dengan tegas dinyatakan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. Hal ini berarti jatuh tempo pembayaran BPHTB adalah pada saat terjadinya perolehan hak. Dengan demikian pada saat terjadinya perolehan wajib pajak harus melunasi BPHTB yang terutang.

Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 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 terutang¹²⁶ oleh BPPRD Kota Medan.

Berdasarkan hasil penelitian, Standart Operational Prosdure (SOP) pendaftaran BPHTB adalah sebagai berikut:¹²⁷

Langkah pertama, wajib pajak mengajukan permohonan BPHTB dengan menyertakan berkas validasi BPHTB. Kemudian, kelengkapan berkas yang harus disiapkan oleh wajib pajak adalah berkas yang sudah ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT, Fotocopy KTP wajib pajak, Fotocopy bukti kepemilikan tanah, Fotocopy SPPT PBB sesuai tahun berjalan, Fotocopy AJB/PJB (jika sudah dikeluarkan oleh PPAT) dan bukti lunas PBB (tanpa tunggakan PBB).

Langkah kedua, petugas loket pelayanan BPHTB mencetak nomor pendaftaran berkas validasi BPHTB dengan membawa berkas pendukung beserta lembar pendaftaran berkas validasi BPHTB. Kemudian petugas loket pelayanan BPHTB menyerahkan berkas validasi kepada petugas validator BPHTB untuk dibukukan dan dibuatkan tanda terima pendaftaran berkass validasi BPHTB.

Ketiga, petugas validator BPHTB menyerahkan/melaporkan berkas validasi BPHTB kepada Kasubbid Teknis BPHTB dan PBB untuk diparaf dan dilakukan pemeriksaan kelengkapan berkas validasi, kemudian setelah itu berkas validasi diparaf.

¹²⁶ Junaidi, *Akibat Hukum Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 17 – 20.

¹²⁷ Sumber data Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan.

Selanjutnya, dilakukan verifikasi kelengkapan dan pemisahan berkas, melalui cek tunggakan PBB dan cek kondisi objek bumi dan bangunan.

Tahap selanjutnya dilakukan verifikasi secara online data SSPD BPHTB (objek yang merupakan tanah kosong dilakukan verifikasi lapangan. Setelah dilakukan verifikasi lapangan, kemudian dilakukan approval oleh Kabid BPHTB dan PBB untuk berkas yang telah sesuai. Berkas yang telah di approval kemudian di print out lembar SSPD BPHTB. Setelah print out lembar SSPD BPHTB keluar, waib pajak/PPAT siap melakukan pembayaran di loket penerimaan BPHTB melalui bank persepsi (Bank Sumut). SSPD BPHTB yang telah dibayar kemudian dapat dilakukan validasi.

Sarana pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah SSPD BPHTB. Secara tegas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak menentukan bagaimana bentuk SSPD BPHTB, tetapi menyerahkan pengaturannya lebih lanjut pada peraturan Bupati/Walikota. Hal ini membuat dalam penerapannya, ternyata banyak ketidakseragaman dalam penetapan bentuk SSPD BPHTB. Dinas Pendapatan Kota Medan sebagai instansi yang mengelola BPHTB, pada tahun 2012 menetapkan sistem pembayaran BPHTB Online yaitu dengan SSPD yang di cetak langsung dari aplikasi BPHTB Online tersebut.

Aplikasi BPHTB Online hanya bisa digunakan oleh Dinas Pendapatan dan Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akte yang berhubungan dengan BPHTB. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) akan bisa di print setelah melakukan penginputan data yang di perlukan terlebih dahulu. Untuk SSPD yang akan melewati proses verifikasi dan validasi cukup hanya di print sebanyak satu lembar dan

harus di setempel serta di tandatangani oleh Notaris/PPAT dan melampirkan berkas atau dokumen lain untuk di cocokkan data dan validkan jumlah bayarnya.

Untuk mengetahui berkas berjalan sampai dimana pihak notaris dapat membuka aplikasi *online* BPHTB, dengan memasukkan nama atau NOP PBB maka dimana keberadaan berkas tersebut akan segera diketahui. Bagi wajib pajak yang ingin menginput sendiri SSPD BPHTB nya dapat pergi ke Kantor Dinas Pendapatan dengan membaca dokumen yang diperlukan yaitu:¹²⁸ a) fotocopy wajib pajak; b) fotocopy kartu keluarga wajib pajak; c) fotocopy PBB tahun berjalan; d) fotocopy objek hak atas tanah (sertifikat); e) fotocopy akte jual beli; f) PBB harus dilunasi selama 5 tahun tertunggak.

SSPD BPHTB yang telah di periksa berdasarkan tanda terima berkas yang wajib pajak terima saat melakukan input data SSPD BPHTB, Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah selesai diperiksa akan ada tulisan *approved* pada bagian bawah SSPD BPHTB nya, *approved* itu berarti bahwa SSPD BPHTB telah disetujui oleh pihak Dispenda untuk dibayar ke Bank. Wajib pajak akan menerima enam (6) lembar SSPD BPHTB yang telah *approved*, dengan rincian sebagai berikut:¹²⁹ a) satu lembar untuk minuta akte notaris; b) dua lembar untuk arsip di BPN; c) satu lembar untuk wajib pajak; d) satu lembar untuk arsip dinas pendapatan; e) satu lembar untuk arsip Bank Daerah sebagai tempat penerima pembayaran pajak.

Di Kota Medan awal diberlakukannya verifikasi berkas atas SSPD BPHTB terjadi pada tahun 2011 pada kantor Dinas Pendapatan Kota Medan. Verifikasi berkas SSPD BPHTB awalnya dilakukan masih secara manual dengan SSPD lain yang masih berjumlah 6 (enam) rangkap dan prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan

¹²⁸ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan

¹²⁹ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan

pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui bank yang ditunjuk oleh kepala daerah dalam hal ini adalah BPDSU. Prosedur verifikasi ini akhirnya menuai pro dan kontra dikalangan masyarakat dan Notaris / PPAT selaku pejabat yang membuat akta, dan sistem ini tentu memiliki dampak negatif. Dampak negatifnya yaitu:

- a. Jika terjadi kesalahan dalam pengetikan nominal jumlah bayar pajak BPHTB dan ternyata pajak yang dibayar kelebihan, maka uang pajak yang sudah masuk ke kas daerah akan sulit sekali untuk dikembalikan kepada wajib pajak, karena prosesnya yang berbelit-belit dan cukup menyita waktu.
- b. Jika terjadi kesalahan dalam penulisan nomor NOP pada PBB dan Nomor Sertifikat, maka akan sulit untuk inengubahnya, karena berkas sudah terlanjur di bayarkan.
- c. Jika terjadi kesalahan dalam penulisan nama wajib pajak, maka akibatnya juga akan fatal, karena dengan dibayarkannya pajak terlebih dahulu, kwitansi atas pembayaran sudah terbit, dan akan sulit untuk merubahnya kembali dikarenakan sistem online perbankan.

Verifikasi SSPD BPHTB yang dilakukan setelah pembayaran BPHTB dinilai tidak efisien, selain itu sistem verifikasi pertama pada waktu itu juga cukup memakan waktu yang lama. Kemudian dispenda merubah sistem verifikasi SSPD BPHTH yaitu dengan memberlakukan verifikasi terlebih dahulu atas SSPD BPHTB, setelah verifikasi sudah selesai, barulah wajib pajak dapat membayar pajak BPHTB dengan membaca SSPD BPHTB yang sudah di stempel dan ditandatangani oleh kepala Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

Pada tahun 2012 Dinas Pendapatan Kota Medan melakukan sosialisasi kepada Notaris/PPAT selaku pejabat dalam pembuatan akta autentik yang berhubungan dengan BPHTB, dan juga BPN kota Medan. Sosialisasi tersebut untuk memperkenalkan sistem Online BPHTB dengan menggunakan aplikasi BPHTB untuk mencetak SSPD BPHTB secara Online yang langsung terhubung pada Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan. Kemudian pelaksanaan sistem online BPHTB baru benar-benar terlaksana pada awal tahun 2020. Pada program ini setiap Notaris/PPAT akan mendapatkan Username dan Password untuk bisa login kedalam aplikasi BPHTB online tersebut. Sistem pembuatan SSPD BPHTB Online juga akan tetap melewati tahap verifikasi dan validasi atas berkas SSPD BPHTB yang dimohonkan oleh wajib pajak yang dilakukan sebelum pembayaran BPHTB. Dampak positif sistem SSPD HPHTB Online ini yaitu:¹³⁰

- a. SSPD BPHTB lebih terlihat rapi karena langsung diketik dengan Computer.
- b. Jika ada kolom yang belum di isi pada saat pengisian SS PD BPHTB, maka SSPD BPHTB tidak dapat di cetak.
- c. Jika terjadi kesalahan dalam pengetikan nama wajib pajak, Nomor Objek Hak Sertifikat dan NOP pada PBB, sebelum pajak BPHTB dibayar, maka wajib pajak atau pihak terkait lain dapat melapor ke dispenda untuk dibuat penginputan ulang atas SSPD BPHTB tersebut.

Pada dasarnya penelitian SSPD BPHTB dimaksudkan untuk memastikan kebenaran pembayaran pajak, tetapi dalam keadaan tertentu dapat dilakukan penelitian terhadap BPHB nihil. Hal ini di kenal sebagai penelitian SSPD BPHTB nihil, penelitian ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa apakah benar atas perolehan hak tersebut

¹³⁰ Iswari Ramadhani Saragih, *Op.Cit*, hal. 69.

tidak ada BPHTB yang terutang (nihil). Pada dasarnya tata cara penelitian SSPD BPHTB, baik yang telah dibayar oleh wajib pajak maupun SSPD BPHTB nihil tidak ada perbedaan.

Penelitian yang penulis lakukan pada Kantor BPPRD Medan, penelitian atas SSPD BPHTB yang tidak dikenakan penelitian lapangan akan selesai dalam waktu tiga-empat hari kerja. Setelah berkas SSPD BPHTB lulus tahapan verifikasi dan validasi atas nilai transaksi yang di cantumkan dalam SSPD BPHTB, maka SSPD BPHTB sudah bisa di cetak. Jika wajib pajak melakukan input SSPD BPHTB dari kantor Notaris/PPAT, maka SSPD harus di cetak dari Kantor Notaris/PPAT tersebut, SSPD BPHTB yang sudah lolos validasi akan terdapat tulisan “*APPROVED*” pada kolom kiri paling bawah SSPD BPHTB, SSPD BPHTB yang sudah *approved* di cetak sebanyak 6 (enam) lembar, dan setiap lembar harus di beri stempel dan di bubuhi tandatangan Notaris/PPAT.

Penelitian atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dapat di lanjutkan dengan penelitian lapangan jika diperlukan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor BPPRD Medan, penelitian lapangan atas SSPD BPHTB biasanya dilakukan pada SSPD BPHTB yang memiliki kriteria tertentu, sebagaimana di bawah ini:¹³¹

- a. Apabila terdapat perbedaan data antara SSPD BPHTB dan SPPT PBB atau basis data PBB. Maksudnya ialah terdapat perbedaan nama pada SPPT PBB yang tercantum dalam SSPD PBB dengan nama yang tertera pada basis data PBB yang dimiliki oleh Dispenda.

¹³¹ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan

- b. Terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB (tanah kosong). Maksudnya ialah pada permohonan penelitian SSPD BPHTB bangunan di kosongkan mengikuti pada SPPT PBB yang ada, pada kenyataannya dilapangan, petugas lapangan pengelola pajak menemukan fakta bahwa atas tanah kosong tersebut telah berdiri bangunan rumah permanen. Dalam hal ini petugas lapangan mengelola pajak atas SSPD BPHTB akan mengembalikan berkas dan serta melampirkan foto bangunan yang telah berdiri diatas tanah tersebut sebagai bukti bahwa di atas tanah kosong tersebut telah berdiri bangunan rumah. Penyelesaian atas temuan lapangan ini biasanya petugas mengelola pajak akan meminta wajib pajak untuk merubah basis data PBB dengan menambahkan luas bangunan sesuai dengan yang ada dilapangan pada SPPT PBB. dengan demikian maka, nilai perolehan atas SSPD BPHTB tersebut akan bertambahnya nilainya atau akan terjadi kenaikan dalam pembayaran pajak.
- c. Terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSPD BPHTB. Maksudnya ialah, setiap berkas permohonan yang kita mohonkan untuk dilakukan penelitian akan melewati tahanan pencocokan data yang ada pada SSPD BPHTB dengan basis data PBB. Jika pada basis data PBB tercantum bangunan tapi tidak dicantumkan pada SSPD BPHTB hal ini bisa saja terjadi karena wajib pajak ingin menghindari pajak yang besar, sehingga tidak mencantumkan luas bangunan dalam SSPD BHPHTB, dalam hal ini petugas lapangan penelitian SSPD BPHTB akan meminta wajib pajak untuk merevisi SPPT PBB dengan fakta yang ada dilapangan.

d. Nilai transaksi yang dicantumkan pada SSPD BPHTB dibawah nilai NPOPTKP yaitu sesuai dengan NJOP yang ada pada SPPT PBB. Maksudnya ialah, penggunaan nilai transaksi juga mempengaruhi dalam proses penelitian lapangan atas SSPD BPHTB. Nilai transaksi yang digunakan dalam SSPD BPHTB seharusnya adalah dengan mencantumkan nilai perolehan yang sebenarnya, tapi pada kenyataannya wajib pajak banyak yang mencantumkan nilai transaksi dengan menggunakan NJOP pada SPPT PBB. dalam peralihan hak jual beli, NPOPTKP adalah senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sebagai contoh: jika NJOP atas SPPT PBB yang menjadi objek peralihan hak adalah senilai Rp.59.000.000,- (lima puluh sembilan juta rupiah), biasanya wajib pajak juga akan membuat nilai transaksi pada SSPD BPHTB adalah senilai dengan NJOP yaitu Rp. 50.000.000,- (lima puluh sembilan juta rupiah), maka dari itu jumlah pajak yang di setorkan wajib pajak adalah NIHIL atau tidak ada atau dengan kata lain nol rupiah. Mengingat di Kota Medan jarang sekali nilai jual atas tanah dan bangunan yang masih dibawah NPOPTKP. Banyak temuan dilapangan atas penelitian SSPD BPHTB atas SPPT PBB yang NJOPnya dibawah NPOPTKP ternyata fakta dilapangan bahwa nilai perolehan atas tanah dan bangunan tersebut bisa naik tiga kali lipat dari NJOP yang ada di SPPT PBH dan juga bentuk bangunan yang sudah renovasi serta bertambahnya luas bangunan yang tidak di cantumkan pada SPPT PBB. Dari temuan ini, maka petugas pajak akan akan memberitahu temuan lapangan atas SSPD BPHTB kepada wajib pajak atau pihak terkait lain atau yang dikuasakan untuk merubah besarnya nilai transaksi yang ada pada SSPD BPHTB dan juga Akta peralihan hak Notaris/PPAT dengan harga yang sebenarnya

dilapangan serta merevisi SPPT PBB dengan menambahkan luas bangunan yang bertambah.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 pasal 57 ayat 4 dan 5, besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan Memberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), NPOPTKP tetapkan dengan peraturan daerah. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak pada dasarnya merupakan suatu besaran tertentu dari nilai perolehan objek pajak (NPOP) yang tidak dikenakan pajak. Hal ini berarti apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan pajak kurang dari besaran NPOPTKP yang di tetapkan pada suatu kabupaten/kota, maka atas objek pajak tersebut tidak ada BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak atau dengan kata lain tidak terutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang di tetapkan maka objek pajak tersebut akan dikenakan pajak, dimana besarnya pajak terutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.¹³²

Pajak Bumi dan Bangunan selalu digunakan untuk menghitung nominal pajak yang harus di bayarkan oleh masing-masing wajib pajak dalam proses peralihan hak baik itu pajak penghasilan (PPh) maupun pajak perolehan (BPHTB). Dasar hukum PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1955 sebagaimana telah diubah dengan

¹³² *Ibid*, hal. 70.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan memiliki beberapa asas di antaranya adalah adanya kepastian hukum dan menghindari pajak berganda.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3 (tiga) tahun sekali. namun pada daerah tertentu yang kenaikan NJOP nya cukup besar diakibatkan adanya perkembangan pembangunan maka ditetapkan nilainya 1 tahun sekali. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dalam menentukan nilai jual, dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) seternpat untuk dasar penghitungan Pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.¹³³ Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan, dan yang menjadi Subjek pajak dalam PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan Hak. Pengurangan diberikan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terutang yang tercantum dalam SPPT atau SKP. Pengurangan pajak terutang dapat diberikan kepada dan dalam hal:

1. Wajib pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya seperti:
 - a. Objek pajak berupa lahan pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi.

¹³³ *Ibid*, hal. 71.

- b. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau di dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah dan nilai jualnya rneningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan.
- c. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi.
- d. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB nya sulit terpenuhi.
- e. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak veteran pejuang kernerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan.
- f. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak badan yang rnengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

Dalam hal ini pengurangan dapat diberikan setinggi-tingginya 75% (tujuh puluh lima persen) dari besarnya pajak terutang dan ditetapkan berdasarkan pertimbangan kondisi objek pajak serta penghasilan Wajib Pajak.

2. Wajib Pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa. Termasuk dalam pengertian bencana alam adalah gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus, dan sebagainya. Sedangkan yang dimaksud dengan sebab-sebab lain yang luar biasa adalah kebakaran, kekeringan, wabah penyakit, dan hama tanaman.

3. Wajib Pajak anggota veteran pejuang kemerdekaan dan pembela kemerdekaan. Besarnya pengurangan ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari besarnya pajak terutang.¹³⁴

Pengurangan Nilai Jual Objek Pajak pada PBB untuk kalangan yang sudah dijelaskan diatas sudah cukup relevan dan bijaksana, dan memang seharusnya pengurangan PBB tidak boleh dilakukan sembarangan pihak, apalagi untuk kepentingan tertentu misalnya penurunan pajak dalam proses peralihan agar pajak yang dikeluarkan tidak besar.

Penggunaan nilai transaksi memang sangat mempengaruhi proses validasi SSPD BPHTB, sebab data yang disampaikan kepada BPPRD untuk di verifikasi harus valid dengan nilai yang sebenarnya. Jika ternyata data yang diberikan tidak valid maka BPPRD akan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan terhadap objek hak yang tersebut.

Jika pada saat pencocokan nilai transaksi dengan nilai pasar dalam penentuan pajak BPHTB menimbulkan perbedaan NPOP yang cenderung lebih tinggi dari NJOP PBB, maka apabila wajib pajak merasa keberatan atas NPOP yang ditentukan tim pemeriksa, wajib pajak dapat mengajukan banding dengan melampirkan bukti-bukti dan alasan pengajuan banding. Ketika wajib pajak mengajukan keberatan/banding atas harga transaksinya tim pemeriksa akan melakukan penelitian atas kebenaran nilai transaksi yang di ajukan oleh wajib pajak dengan melihat bank data base di kantor BPPRD Kota

¹³⁴ *Ibid*, hal.72.

Medan, serta mencocokkan Nilai Objek Pajak yang ada di BPHTB dengan yang ada di SPPT PBB, serta mencocokkan luas yang ada di SPPT PBB dengan yang di sertipikat.¹³⁵

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan, proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan sudah cukup memuaskan, ditambah lagi saat ini proses validasi SSPD BPHTB dilakukan dengan sistem online, sehingga proses validasi SSPD BPHTB menjadi lebih mudah dan cepat.



¹³⁵ Hasil wawancara dengan A. Untung Lubis, Kabid BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

5.1.1. Efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak dilihat berdasarkan data penerimaan BPHTB tersebut diatas diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB terlihat untuk tahun anggaran 2017, penerimaan pajak BPHTB melebihi dari target yang telah ditetapkan, yaitu sebesar 119.46 %, hal ini berarti tingkat efektivitasnya cukup efektif. Sedangkan untuk 2 (dua) tahun terakhir yaitu tahun 2018 dan 2019 penerimaan pajak BPHTB mengalami penurunan dari target yang telah ditetapkan masih mengalami selisih yang cukup besar, yaitu tahun anggaran 2018 sebesar 81.11 % dan penurunan juga terjadi di tahun 2019, yaitu sebesar 81.80 % dari target yang telah ditetapkan. Dengan begitu besarnya tingkat efektivitas pajak BPHTB pada tahun 2018 dan tahun 2019 berada pada kriteria Kurang efektif.

5.1.2. Proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan secara umum sudah cukup memuaskan, ditambah lagi saat ini proses validasi SSPD BPHTB dilakukan dengan sistem online, sehingga proses validasi SSPD BPHTB menjadi lebih mudah dan cepat. Proses validasi BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan sudah sesuai dengan standar SOP yang telah ditetapkan.

5.1.3. Cara menentukan Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) yang sesuai dengan Nilai Objek Pajak yang sebenarnya adalah dengan menentukan nilai transaksi pada

transaksi jual beli, namun penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB ini seringkali menimbulkan permasalahan. Perbedaan nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam akta dengan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB menurut penelitian Badan Pengelolaan Pajak dan Restribusi Daerah, dalam hal ini terjadi ketidakpastian nilai mana yang benar, sehingga menentukan NPOP yang sesuai dengan nilai objek pajak yang sebenarnya menjadi sulit, kecuali dengan dilakukan verifikasi lapangan atas objek BPHTB tersebut.

5.2.Saran

- 5.2.1.Diharapkan kepada pemerintah untuk dapat membuat sesuatu aturan yang pasti mengenai Nilai Pokok Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar perhitungan BPHTB, agar lebih memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak dalam menjalankan *self assessment system*, sehingga efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak tidak lagi terjadi.
- 5.1.2.Pelayanan perpajakan yang baik dan cepat akan berpengaruh pada meningkatnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, sehingga diharapkan kepada BPPRD Kota Medan untuk lebih meningkatkan pelayanan verifikasi dan validasi BPHTB dengan pelayanan terbaik.
- 5.1.3.Diharapkan kepada wajib pajak yang melakukan transaksi jual beli agar lebih jujur dalam melakukan perhitungan pajak, guna tercapainya pembangunan daerah yang lebih baik seiring meningkatnya pendapat pajak daerah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Ananda, Candra Fajri, dkk, (2012), Tim Asistensi Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Jakarta, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan.
- Ali, Ahmad, (2002), *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Gunung Agung.
- _____, (2009), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Bandung, Penerbit Kencana.
- Anonimus, (2002), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- _____, (2008), Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- Ayza, Bustamar Ayza, (2018), *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Brotohadihardjo, R. Santoso, (2003), *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Refika Aditama.
- Darwin, (2010), *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Mitra Wacana Media.
- Fajar, Mukti Dan Yulianto Achmad, (2013), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Hanitijo, Ronny, (1990), *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Ibrahim, Johny, (2005), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, Bayu Media Publishing.
- Islahuzzaman, (2012), *Istilah-istilah Akuntansi dan Audit*, Jakarta, PT. Bumi Aksara.
- Lubis, M. Solly, (1994), *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, CV. Mandar Madju.
- Maleong, Lexy J., (2006), *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Malik, dan Jazim Hamidi, (2008), *Hukum Perbandingan Konstitusi*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher.

- Mardiasmo, (2003), *Perpajakan*, Yogyakarta, Andi Offset.
- _____, (2011), *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, Andi Offset, Yogyakarta.
- _____, (2009), *Akuntansi Sektor Publik*, Andi, Yogyakarta.
- Marsyahrul, Tony, (2005), *Pengantar Perpajakan*, Jakarta, PT Grasindo.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2009), *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Mulyoto, (2016), *Legal Standing*, Yogyakarta: Cikrawala Media.
- Nazir, Mohd., (1998), *Metode Penelitian*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Nurmanu, Safri, (2003), *Pengantar Perpajakan*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia.
- Pandiangan, Liberty, (2002), *Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia*, Jakarta, Erlangga.
- Rahayu, Siti Kurnia dan Ely Suhayati, (2010) *Perpajakan Indonesia Teori dan Tekhnis Perhitungan*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Setyawan, Setu, (2009), *Perpajakan Indonesia Edisi 2009*, Malang : UMM Press.
- Siahaan, Marihot Pahala, (2010), *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- _____, (2019), *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta, Rajawali Pers.
- _____, (2003), *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- _____, (2010), *Seri Hukum Pajak Indonesia, Hukum Pajak Elementer Konsep Dasar Perpajakan Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- _____, (2011), *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*, Sagung Seto, Jakarta.
- Soeharto, Irawan, (2004), *Metode Penelitian Soaial: Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Soekanto, Soerjono, (2007), *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada.
- _____, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.

- Soemitro, Rochmat, (1992), *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung, PT.Eresco.
- Sugiono, (2009), *Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta.
- Sunggono, Bambang, (2001), *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Sumarsan, Thomas, (2010), *Perpajakan Indonesia Pedoman Perpajakan Lengkap Berdasarkan Undang-Undang Terbaru*, Jakarta, PT. Indeks.
- Suryabarata, Sumadi, (1998), *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo.
- Suyitno, Ahmad Tanzeh, (2006), *Dasar-Dasar Penelitian*, Elkaf, Surabaya.
- Waluyo, (2010), *Perpajakan Indonesia Edisi 10 Buku 2*, Jakarta: Salemba Empat, Jakarta.
- Wasito, Hermawan, (2010), *Pengantar Metodologi Penelitian: Buku Panduan Mahasiswa*, cet.ke-4, Jakarta, Gramedia Pustaka.
- Wiratha, Made, (2006), *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta, Andi Offset.
- Zain, Muhammad, (2018), *Manajemen Perpajakan*, Jakarta, Salemba Empat.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Peraturan Walikota Medan Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

C. Jurnal dan Tesis

- Ariyanti, Sri. *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Atau Bangunan Di Kota Semarang*, Tesis, oleh Sri Ariyanti, tahun 2006, Universitas Diponegoro, Semarang.

<https://www.ats-konsultama.com/jawaban/nilai-transaksi-atau-njop-edisi-no19-xx-2016>,
diakses tanggal 15 Nopember 2020, pukul 01.15 WIB.

