

**ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI  
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET  
DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN**

**TESIS**



**OLEH :**

**DYAN DWI HARYANTO, SH.**

**NIM : 21302000025**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI  
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET  
DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN**

**TESIS**

Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Magister

Kenotariatan (MKn)



Oleh :

**DYAN DWI HARYANTO, SH.**

NIM : 21302000025

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI  
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET  
DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN**

Oleh :

**DYAN DWI HARYANTO, SH**

NIM : 21302000025

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH**  
NIDN : 06-0707-7601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H.**  
NIDN : 0620045701

**ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI  
BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET  
DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN**

Oleh :

**DYAN DWI HARYANTO, SH**

NIM : 21302000025

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal,  
Tim Penguji  
Ketua,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H.**

**NIDN : 0620045701**

Anggota

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH**

**NIDN : 06-0707-7601**

Anggota

  
**Dr. Mohammad Hafidh, SH., M.Kn.**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H.**

**NIDN : 0620045701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : DYAN DWI HARYANTO, SH

NIM : 21302000025

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis ini berjudul **ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah di rujuk sumbernya.



Semarang,  
Yang membuat Pernyataan

DYAN DWI HARYANTO, S.H

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : DYAN DWI HARYANTO, SH

NIM : 21302000025

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul : **ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,  
Yang membuat Pernyataan



DYAN DWI HARYANTO, S.H



## ABSTRAK

BPHTB dikategorikan sebagai penerimaan Pajak Daerah yang secara keseluruhan penerimaan masuk dalam komponen PAD Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Dalam hal ini diharapkan dengan adanya pengalihan pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah mampu memberikan kontribusi yang besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan bertujuan meningkatkan local taxing power Kabupaten/Kota. Hal ini membuat Pemerintah daerah lebih otonom bukan hanya pada sisi pengeluaran, tetapi juga pada sisi pengelolaan penerimaan. Perubahan berbagai kebijakan nasional sebagaimana dimaksud membawa harapan besar bagi daerah untuk membangun daerahnya dengan menggali potensi daerahnya masing-masing sebagai sumber pendapatan daerah, khususnya pendapatan asli daerah melalui kebijakan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah penelitian yang mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan nyata. Penelitian ini mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam hukum seperti subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum dalam peraturan perundangan. Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundangan), khususnya mengkaji reaksi dan interaksi yang terjadi ketika system norma itu bekerja di dalam masyarakat

Dari pengertian *self assessment* dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut

Kata kunci : Pajak BPHTB, Efektifitas BPHTB, Penerimaan PAD

## Abstract

BPHTB is categorized as Regional Tax revenue, which in its entirety is included in the PAD component. After the enactment of Law Number 1 of 2022,. In this case, it is hoped that the transfer of BPHTB taxes from central taxes to local taxes can make a major contribution in increasing Regional Original Income and aims to increase the local taxing power of districts/cities. This makes the regional government more autonomous not only on the expenditure side, but also on the revenue management side. The changes in various national policies as referred to have brought great hope for the regions to develop their regions by exploring the potential of their respective regions as sources of regional income, especially regional original income. through the tax collection policy of Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB).

The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The sociological juridical approach is a research that identifies and conceptualizes law as a real and functional social institution in a real-life system. This study identified the main meanings in law such as legal subjects, rights and obligations, legal events in laws and regulations. This research is based on the science of normative law (laws and regulations), especially examining the reactions and interactions that occur when the norm system works in society.

From the definition of self-assessment, it can be concluded that in the implementation of tax collection BPHTB requires taxpayers to understand and master the tax provisions as stipulated in the applicable tax laws and regulations, so that with the existence of this self-assessment system, it is possible that taxpayers will experience difficulty in paying the tax

Keyword: BPHTB Tax, BPHTB Effectiveness, PAD Revenue



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“ANALISA YURIDIS TERHADAP UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN GROBOGAN (Studi Kasus di Kabupaten Grobogan)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
3. Bapak Dr. H.Jawade Hafidz, SH., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
5. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

6. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
7. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.



## DAFTAR PUSTAKA

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Pernyataan Keaslian Tesis.....	iv
Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah.....	v
Abstrak.....	vi
Abstract.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi.....	x
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>5</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>6</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>6</b>
<b>E. Kerangka Konseptual.....</b>	<b>7</b>
<b>F. Kerangka Teoritis.....</b>	<b>11</b>
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>18</b>
<b>H. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>22</b>
<b>I. Jadwal Penelitian.....</b>	<b>25</b>
<b>BAB III.....</b>	<b>66</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>66</b>
<b>A. Hasil Penelitian.....</b>	<b>62</b>
<b>1. Analisa yuridis terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.....</b>	<b>66</b>
<b>2. Efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.....</b>	<b>76</b>
<b>B. PEMBAHASAN.....</b>	<b>76</b>
<b>1. Pemungutan BPHTB.....</b>	<b>80</b>

a.	Pemungutan BPHTB Oleh Pemerintah Pusat.....	80
b.	Pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah.....	81
2.	<b>Efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.....</b>	<b>77</b>
a.	<b>Waktu dan Biaya selama Pemungutan BPHTB.....</b>	<b>82</b>
b.	<b>Sistem pemungutan BPHTB.....</b>	<b>83</b>
a.	Untuk kendala yang berhubungan dengan wajib pajak.....	87
b.	Untuk kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM. ....	87
1.	Dalam Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Grobogan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.....	99
2.	Efektif atau tidaknya BPHTB sebagai Penghasilan Asli Daerah dapat di pengaruhi oleh dua factor yaitu :.....	99
a.	Faktor yang berhubungan dengan wajib pajak.....	99
b.	Faktor SDM yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.....	99
<b>B.</b>	<b>Saran-saran.....</b>	<b>103</b>
2.	Peraturan Bupati serta Peraturan Daerah yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus tetap berjalan dan sesuai dengan ketentuannya...104	
3.	Pemerintah dan BPPKAD Kabupaten Grobogan harus dapat bekerjasama dalam menjalankan semua kebijakan Program yang ada di Kabupaten Grobogan khususnya di BPPKAD Kabupaten Grobogan terutama pajak BPHTB. ....	104
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>105</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai salah satu sumber penerimaan daerah mempunyai peranan penting dalam pembangunan. Hal ini dapat dilihat dalam pelaksanaan Otonomi Daerah dimana peranan PAD diharapkan dan diupayakan dapat menjadi penyangga utama dalam membiayai kegiatan pembangunan di daerah dan untuk mengurangi ketergantungan pemerintah daerah terhadap pemerintah pusat dalam pembiayaan pembangunan daerah. Oleh karena itu pemerintah daerah harus dapat mengupayakan peningkatan penerimaan yang berasal dari daerah sendiri.

Umumnya APD suatu daerah didominasi oleh sumbangan pemerintah pusat dan sumbangan-sumbangan lain, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan, yaitu 75% dari total penerimaan daerah.<sup>1</sup> Setelah diberlakukannya otonomi daerah, dan desentralisasi fiskal, permasalahan yang sering terjadi adalah bagaimana daerah dapat mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat dalam hal ketergantungan fiskal untuk kebutuhan segala kegiatan pembangunan Daerah.<sup>2</sup>

Guna meningkatkan kemampuan dalam bidang pendanaan untuk pembangunan, pemerintah kabupaten Grobogan berusaha meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pajak daerah.

---

<sup>1</sup> Abd. Rachim, *Barometer Keuangan Negara/Daerah*, Yogyakarta; CV Andi, 2015

<sup>2</sup> Mudrajad Kuncoro, *Otonomi dan Pembangunan Daerah, Reformasi Perencanaan, Strategi Dan Peluang*. Jakarta; Erlangga, 2004

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Permasalahan yang dihadapi oleh Daerah pada umumnya dalam kaitan penggalian sumber-sumber pajak daerah dan retribusi daerah, yang merupakan salah satu komponen dari PAD, adalah belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan.<sup>3</sup>

Jenis-jenis pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 adalah:<sup>4</sup> Pajak Hotel, Pajak restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C. Dan kemudian adanya pembaharuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adanya pergantian jenis pajak yaitu:<sup>5</sup> Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C diperbaharui menjadi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur), Pajak Air Tanah (Pengalihan dari provinsi), dan adanya penambahan jenis pajak baru yaitu: Pajak Sarang Burung Walet, PBB Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

---

<sup>3</sup> Machfud Sidik, *Optimalisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah*, Acara Wisuda XXI STIA LAN Bandung Tahun Akademik 2001/2002- di Bandung, 10 April 2002.

<sup>4</sup> UU Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 18 tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah



Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah terhitung 1 Januari 2011 pengelolaan BPHTB diserahkan dan menjadi wewenang sepenuhnya masing-masing Kabupaten/Kota.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang secara keseluruhan penerimaan masuk dalam komponen PAD. Dalam hal ini diharapkan dengan adanya pengalihan pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah mampu memberikan kontribusi yang besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan bertujuan meningkatkan local taxing power Kabupaten/Kota. Hal ini membuat Pemerintah daerah lebih otonom bukan hanya pada sisi pengeluaran, tetapi juga pada sisi pengelolaan penerimaan.

Perubahan berbagai kebijakan nasional sebagaimana dimaksud membawa harapan besar bagi daerah untuk membangun daerahnya dengan menggali potensi daerahnya masing-masing sebagai sumber pendapatan daerah, khususnya pendapatan asli daerah melalui kebijakan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Ketentuan peraturan perundang-undangan BPHTB, dalam pasal 85 ayat 4 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Objek pajak yang tidak

dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum;
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi;
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Jika terjadi perubahan nama, akan terutang BPHTB. Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contoh Hak Guna Bangunan.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf, adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa Hak Milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun;

6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah. Sebagaimana penjelasan umum dalam undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah yang dimaksud dengan konversi hak sebagaimana pada pasal 85 ayat 4 adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah.

Harapan dari daerah tersebut merupakan hal yang wajar, karena diberikannya berbagai urusan pemerintahan sebagai urusan rumah tangganya dibarengi dengan muatan kewenangan untuk mengurus keuangannya secara otonom dalam membiayai penyelenggaraan otonomi, baik dalam menggali sumber-sumber keuangan, pemanfaatannya serta pertanggungjawabannya. Oleh karena itu penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam Penelitian yang berjudul ” Analisis Yuridis Terhadap Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Melalui Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

#### **B. Rumusan Masalah.**

Berdasarkan latarbelakang tersebut, maka terdapat beberapa masalah yang ada didalamnya diantaranya sebagai berikut :

1. Bagaimana analisa yuridis terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan?

2. Bagaimana efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan?

### **C. Tujuan Penelitian.**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui dan menganalisa yuridis terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

### **D. Manfaat Penelitian.**

1. Manfaat Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan mengenai ilmu Kenotariatan tentang BPHTB.

## 2. Manfaat Praktis.

Penelitian ini diharapkan memberikan informasi seluas-luasnya kepada masyarakat tentang aturan hukum yang berkaitan dengan BPHTB sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta dapat meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak BPHTB untuk menunjang Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## E. Kerangka Konseptual.

### 1. Analisa Yuridis.

Analisa Yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan pemeriksaan yang teliti, pengumpulan data atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang.

### 2. Upaya.

Dalam Kamus Estimologi kata Upaya memiliki arti yaitu yang didekati atau pendekatan untuk mencapai suatu tujuan.<sup>6</sup> Dalam hal ini upaya yang dimaksud oleh penulis adalah usaha Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Melalui Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

---

<sup>6</sup> Muhammad Ngajenan, *Kamus Estimologi Bahasa Indonesia*, (Semarang; Dahara Prize, 1990), Hal. 177.

### 3. Peningkatan.

Menurut seorang ahli bernama Adi S, (2003: 67) peningkatan berasal dari kata tingkat. Yang berarti lapis atau lapisan dari sesuatu yang kemudian membentuk susunan. Tingkat juga dapat berarti pangkat, taraf, dan kelas. Sedangkan peningkatan berarti kemajuan. Secara umum, peningkatan merupakan upaya untuk menambah derajat, tingkat, dan kualitas maupun kuantitas. Peningkatan juga dapat berarti penambahan keterampilan dan kemampuan agar menjadi lebih baik. Selain itu, peningkatan juga berarti pencapaian dalam proses, ukuran, sifat, hubungan dan sebagainya.

Kata peningkatan juga dapat menggambarkan perubahan dari keadaan atau sifat yang negatif berubah menjadi positif. Sedangkan hasil dari sebuah peningkatan dapat berupa kuantitas dan kualitas. Kuantitas adalah jumlah hasil dari sebuah proses atau dengan tujuan peningkatan. Sedangkan kualitas menggambarkan nilai dari suatu objek karena terjadinya proses yang memiliki tujuan berupa peningkatan. Hasil dari suatu peningkatan juga ditandai dengan tercapainya tujuan pada suatu titik tertentu. Dimana saat suatu usaha atau proses telah sampai pada titik tersebut maka akan timbul perasaan puas dan bangga atas pencapaian yang telah diharapkan.

### 4. Pendapatan Asli Daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan



asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan kelulusan pada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.<sup>7</sup>

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia NO. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah pendapatan asli daerah yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, retribusi daerah, pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.<sup>8</sup>

#### 5. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.<sup>9</sup>

Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000 adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan Self Assessment yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. *Self assessment* adalah menghitung dan

<sup>7</sup> Rudy Badrudin, *Ekonomi Otonomi Daerah*, UPP STIM YKPN Yogyakarta, 2011. H.99

<sup>8</sup> *Undang-Undang Pajak Lengkap* Tahun 2011, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2011, h.382

<sup>9</sup> Erly suandy, *Hukum Pajak, salemba empat*, Jakarta, 2011 halaman. 60

menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT.

- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
  - c. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
  - e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.
6. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah.

Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan terletak di Jalan S. Parman Nomor 23 Purwodadi Grobogan, yang merupakan jantung ibu kota Kabupaten Grobogan. Letak ini merupakan lokasi yang sangat strategis, karena Badan Pendapatan

Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan mempunyai wilayah kerja di seluruh kabupaten.<sup>10</sup>

#### 7. Kabupaten Grobogan

Kabupaten Grobogan adalah salah satu Kabupaten di wilayah eks-Karesidenan Pati dan merupakan wilayah otonom di bawah Propinsi Jawa Tengah. Secara letak geografis Kabupaten Grobogan terletak di antara 110o15' BT – 111o25' BT dan 7o LS - 7o30' LS dengan kondisi tanah berupa daerah pegunungan kapur, perbukitan dan dataran di bagian tengahnya. Kabupaten Grobogan ibukotanya terletak di Purwodadi. Wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara dua pegunungan Kendeng yang membujur dari arah barat ke timur. Di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Semarang dan Demak. Kemudian di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Kudus dan Pati. Di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Blora. Sedangkan di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Ngawi, Sragen, dan Boyolali.<sup>11</sup>

### F. Kerangka Teoritis

#### 1. Kepastian Hukum Gustav Radburch

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan.

<sup>10</sup> Renstra Perubahan BPPKAD Tahun 2016-2021 Hal. 5

<sup>11</sup> Bandot Arywono, Profil Kabupaten Grobogan, Wilayah Eks-Pati Peserta Pilkada Tahun 2020 Grobogan, IDN Times Jateng, 2019.

Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>12</sup>

Kata “Kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif di tempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkrit menjadi premis minor. Melalui system logika tertutup akan serta merta dapat di peroleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat di prediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertip. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan

---

<sup>12</sup> Sidharta Arief, 2017, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung, Hal. 8

konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>13</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bias di jawab secara normative, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan di undangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang di timbulkan dari ketidak pastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Nur Agus Susanto, 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus"ST"* Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

<sup>14</sup> Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pata tanggal 5 Desember 2021

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khususnya dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Kepastian hukum merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bias dijawab secara normative, bukan sosiologi.<sup>15</sup>

Menurut Gustav Radbruch, ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas. Keadilan bias saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di

---

<sup>15</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, Hal. 59



dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>16</sup>

Menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Namun. Setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman dibawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktek-praktek yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mensahkan praktek-praktek kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut diatas dengan menempatkan tujuan keadilan diatas tujuan hukum yang lain. Bagi Gustav Radbruch ketiga aspek ini relative, bias berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Diwaktu lain bias ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relative dan berubah-ubah ini tidak memuaskan. Meuwissen memilih kebebasan sebagai landasan dan cita hukum. Kebebasan yang dimaksud bukan kesewenangan karena kebebasan tidak berkaitan dengan apa yang diinginkan.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Randy Ferdiansyah, Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch, <http://hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html>, di akses tanggal 13 Desember 2021

<sup>17</sup> Muhammad Erwin, 2015, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, Hal. 123

## 2. Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang),
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum,
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum,
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan,
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa.

Hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas. Metode berpikir yang dipergunakan adalah metode deduktif-rasional, sehingga menimbulkan jalan pikiran yang dogmatis. Di lain pihak ada yang memandang hukum sebagai sikap tindak atau perilaku yang teratur (ajeg). Metode berpikir yang digunakan adalah induktif-empiris, sehingga hukum itu dilihatnya sebagai tindak yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama, yang mempunyai tujuan tertentu.<sup>19</sup>

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), halaman 8.

<sup>19</sup> *Ibid.* hal. 45.

berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Efektivitas hukum artinya efektivitas hukum akan disoroti dari tujuan yang ingin dicapai, yakni efektivitas hukum. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negatif atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji.<sup>20</sup>

Diperlukan kondisi-kondisi tertentu yang harus dipenuhi agar hukum mempunyai pengaruh terhadap sikap tindak atau perilaku manusia. Kondisi-kondisi yang harus ada adalah antara lain bahwa hukum harus dapat dikomunikasikan. Komunikasi hukum lebih banyak tertuju pada sikap, oleh karena sikap merupakan suatu kesiapan mental sehingga seseorang mempunyai kecenderungan untuk memberikan pandangan yang baik atau buruk, yang kemudian terwujud di dalam perilaku nyata. Apabila yang dikomunikasikan tidak bisa menjangkau masalah-masalah yang secara langsung dihadapi oleh sasaran komunikasi hukum maka akan dijumpai kesulitan-kesulitan. Hasilnya yaitu hukum tidak punya pengaruh sama sekali atau bahkan mempunyai pengaruh yang negatif. Hal itu disebabkan oleh karena kebutuhan mereka tidak dapat dipenuhi

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal. 48.

dan dipahami, sehingga mengakibatkan terjadinya frustrasi, tekanan, atau bahkan konflik.<sup>21</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah penelitian yang mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan nyata.<sup>22</sup>

Penelitian ini mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam hukum seperti subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum dalam peraturan perundangan. Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundangan), khususnya mengkaji reaksi dan interaksi yang terjadi ketika system norma itu bekerja di dalam masyarakat.<sup>23</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis yaitu untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang Analisa Yuridis terhadap Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Melalui Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan. Deskripsi penelitian

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 50.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2014 *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta. Hal. 51

<sup>23</sup> Mohammad Ali, 2013, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Angkasa, Bandung. Hal. 123

itu akan menggambarkan secara valid dan sistematis tentang masalah dikaji, analisis yang dimaksud adalah menghubungkan data satu dan lainnya sehingga menjadi rangkaian yang di kaji, memberi gambaran secara menyeluruh, valid dan sistematis.<sup>24</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.<sup>25</sup>

Sumber data primer diperoleh dari lapangan secara langsung dengan wawancara kepada Kepala Subbid Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

- b. Data Sekunder adalah data-data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data sumber pelengkap sumber data primer.<sup>26</sup> Sumber data sekunder penelitian ini adalah :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang

mengikat dan dibuat oleh pihak-pihak yang berwenang. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun.

<sup>24</sup> Lexy J. Moleong, 2015, *Motodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rusdakarya, Bandung. Hal. 103

<sup>25</sup> Amiruddin, 2016, *Pengantar Metode Penelitan Hukum*, Raja Grafinso Persada, Jakarta, hal. 30

<sup>26</sup> Marzuki, 2013, *Metodologi Riset*, Hanindita Offset, Yogyakarta, hal. 56

- b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pasal 85 ayat 4.
  - c. Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2016 Tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.
  - d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  - e. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.
  - f. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 Tentang Pajak daerah.
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.
- Bahan hukum yang di gunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku dan dokumen-dokumen serta internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.
3. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber data primer dan



sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.<sup>27</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Keseluruhan sumber data hukum didalam penelitian ini dikumpulkan melalui :

##### 1. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan Tanya jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual atau audio visual.<sup>28</sup>

Dalam penelitian ini, wawancara yang dilakukan adalah wawancara langsung. Wawancara langsung ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan sebelumnya. Wawancara langsung dilakukan dengan menemui secara langsung orang yang memiliki informasi yang dibutuhkan. Adapun wawancara langsung ini dilakukan kepada Kepala Subbid Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

##### b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan (*library research*), yakni melakukan penelitian dengan berbagai bahan bacaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, pendapat para sarjana dan bahan lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Hal ini dilakukan

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op.Cit.*, Hal. 15

<sup>28</sup> Bambang Waluyo, 2014, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 15

untuk mendapatkan konsep, teori dan doktrin, serta pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahulu yang berhubungan dengan telaah penelitian ini.

#### **H. Teknik Analisa Data**

Suatu metode atau cara untuk mengolah data menjadikan formasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutama masalah tentang sebuah penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian yaitu teknik analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif.

#### **I. Sistematika Penulisan**

**BAB I** : Pendahuluan, pada bab ini berisi uraian tentang Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II** : Kajian Pustaka, terdiri dari tiga sub bab. Sub bab pertama tentang Landasan teori. Sub bab kedua tentang penelitian terdahulu. Sub bab ketiga tentang kerangka pemikiran

**BAB III** : Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari dua sub bab. Sub bab pertama tentang analisa yuridis terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan. Sub bab kedua tentang efektifitas terhadap upaya

peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

**BAB IV** : Penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK

##### 1. Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (sehingga dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum. Jadi, Pajak merupakan hak prerogatif pemerintah, iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung berdasarkan undang-undang.

Pajak menurut Rochmat Soemitro dalam bukunya Erly Suwandi adalah<sup>29</sup> “peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.”

Sedangkan S.I Djayadiningrat memberikan pengertian sebagai berikut: “Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian daripada kekayaan ke kas negara disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat

---

<sup>29</sup> Erly Suwandi, *Op. Cit*, Halaman 2

dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum”.

Menurut pendapat dari Sugiyanto, pajak ialah suatu pembayaran wajib yang dilaksanakan oleh seseorang atau perusahaan kepada suatu kawasan tanpa bayaran secara langsung yang sebanding, bisa untuk diwajibkan dengan menurut peraturan Undang-Undang yang berlangsung yang lalu dipakai untuk mengadakan pemerintah dan untuk pembangunan daerah.

Berdasarkan pada definisi tersebut, maka yang menjadi unsur dari pajak adalah:

1. Pajak dipungut oleh negara (Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah) berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
2. Dalam pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjukkan kontra prestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi secara individu;
3. Menyelenggarakan pemerintah secara umum merupakan kontra prestasi dari negara;
4. Diperuntukan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk “Public Investment”;
5. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan, kejadian dan
6. perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang;
7. Pajak dapat pula mempunyai tujuan tidak budgeter atau mengatur.

Ciri-ciri di atas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak oleh pemerintah pada dasarnya bertujuan pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan secara berdaya guna dan berhasil guna dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut R. Santoso Brotodiharjo, pajak mempunyai 2 ( dua ) fungsi yaitu:<sup>30</sup>

a. Fungsi *Budgeter*

Fungsi ini terletak dan Lazim dilakukan pada sektor public dan pajak disini merupakan suatu alat yang dapat dipergunakan untuk memasukan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara / daerah sesuai dengan waktunya dalam rangka membiayai seluruh pengeluaran rutin dan pembangunan pusat / daerah.

b. Fungsi mengatur

Merupakan fungsi yang dipergunakan oleh pemerintah pusat / daerah untuk mencapai tujuan tertentu yang berbeda di luar sector keuangan negara / daerah, konsep ini paling sering digunakan pada sektor swasta.

Berdasarkan fungsi pajak tersebut dapat dipahami bahwa fungsi *budgeter* berkaitan dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara umumnya dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah pada khususnya dimaksud untuk mengisi kas negara / daerah sebanyak-banyaknya dalam rangka membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan maka pemungutan pajak harus dilakukan secara proporsional.

---

<sup>30</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Op. Cit.*, halaman 212



Adapun pemungutan menurut Musgrave sebagaimana dikutip oleh Abdul Halim harus memenuhi syarat-syarat berikut<sup>31</sup> :

- 1) Pemungutan pajak harus memenuhi syarat keadilan.

Pemungutan pajak harus sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan Undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantara mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing, yang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

- 2) Pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang atau memenuhi syarat yuridis.

Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan baik bagi negara maupun warganya.

- 3) Pemungutan pajak harus memenuhi syarat ekonomis atau tidak mengganggu perekonomian.

Pemungutan pajak jangan sampai mengganggu perekonomian khususnya kegiatan perdagangan sehingga tidak menimbulkan kelesuhan perekonomian masyarakat.

- 4) Pemungutan pajak harus efisien dan didasarkan pada fungsi budgeter, artinya biaya pemungutan pajak harus ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutan.

---

<sup>31</sup> Abdul Halim, *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*, (Yogyakarta :Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2000), halaman 146

- 5) System pemungutan pajak harus sederhana, maksud dari system ini agar memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Sesuai dengan sila kedua panca sila “Kemanusiaan yang adil dan beradab”, tujuan hukum pajak adalah keadilan. Asas keadilan dalam pemungutan pajak harus dipegang teguh baik dalam prinsip mengenai pelaksanaan perundang-undangan dalam hal ini adalah pejabat yang melaksanakan pemungutan pajak maupun bagi wajib pajak.
- 6) Penyusunan dan pelaksanaan undang-undang terutama oleh pejabat harus dilandasi kemanusiaan dan keadilan yang manusiawi, yang oleh wajib pajak akan diterima dengan penuh pengertian dan kesadaran akan kewajibannya. Negara berkembang sebaiknya memungut pajak sesuai dengan daya pikul seseorang, dan pajak yang demikian lazimnya tergolong pajak subyektif, artinya keadaan wajib pajak dan daya pikul wajib pajak mempunyai pengaruh besar dalam menentukan besarnya pajak yang harus dibayar. Tetapi pada kenyataannya, justru di negara berkembang seperti Indonesia pajak-pajak obyektif atau pajak-pajak langsung yang lebih banyak menjadi dasar pemungutan pajak.

Hal ini disebabkan karena pajak tidak langsung mudah dipungut dan tidak memerlukan administrasi yang rumit. Pelaksanaan pemungutan pajak perlu dibarengi dengan rasa kemanusiaan dan tidak dibenarkan pelaksanaan bertindak sewenang-wenang karena tindakan ini bertentangan dengan peri kemanusiaan.

## 2. Pemungutan Pajak

### a. Dasar Hukum

Pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan, yang dimiliki negara sedemikian besarnya, bahkan hukumnya pun dapat diciptakan oleh negara sendiri. Justru karena hal itulah maka harus disertai dengan pengabdian kepada rakyat, kepada kesejahteraan umum, sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pengabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa kekuasaan adalah ketidak berdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan.<sup>32</sup>

Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 A Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka pemungutan terhadap segala jenis pajak harus berdasarkan undang-undang. 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 yang langsung. Tetapi bukan berarti pemerintah yang menentukan tarif secara sembarangan, karena menurut Undang-Undang Dasar 1945, pembuatan undang-

---

<sup>32</sup> Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 18

undang dilakukan oleh Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) secara bersama-sama. Sedangkan pengaturan pajak berdasarkan undang-undang, berarti mengenai masalah tarif besarnya pajak sudah merupakan kesepakatan antara Presiden (pemerintah) dan DPR.

b. Azas Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak, harus diperhatikan azas – azasnya, yaitu<sup>33</sup> :

1) Falsafah Hukum

Meninjau pemungutan pajak dari sudut falsafahnya, sehingga pajak itu menjadi adil. hal tersebut berarti bahwa alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan. Mengenai hal ini ada dua kriteria yang lazim digunakan untuk melihat apakah alokasi beban pajak telah mencerminkan aspek keadilan, yaitu kemampuan membayar dari wajib pajak (ability to pay), dan prinsip benefit (benefit principle).

2) Yuridis

Pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan atau undang-undang yang berdasarkan kepastian hukum. Pelaksanaan undang-undang pajak pun harus diawasi supaya pejabat yang melaksanakan tidak sewenang wenang, sekaligus ada kesempatan untuk pengajuan keberatan dan pengaduan kepada

---

<sup>33</sup> Yogia S. Melinda, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Armico, Bandung, 1982, hal. 2-3.

atasan pejabat yang berwenang. Ditambahkan pula bahwa meskipun telah digunakan pertimbangan masak-masak saat suatu undangundang dibuat, pelaksanaannya dapat menjadi kurang adil. Untuk itu dapat dilakukan *billijkheids ordonantie*.

### 3) Ekonomis

Pemungutan pajak jangan sampai menunggu kehidupan ekonomis dari Wajib Pajak. Jadi jangan sampai akibat adanya pemungutan pajak terhadap seseorang, maka orang itu menjadi jatuh melarat. Yang dikenakan pajak adalah pendapatan bukan modal. di mana pajak harus dibayar dari penghasilan rakyat (*volkeinkomen*) dan tidak boleh mengurangi kekayaan rakyat. Pajak tidak menghalang-halangi kelancaran perdagangan dan perindustrian. Pajak tidak boleh merugikan kebahagiaan rakyat, umpama pajak atas barang-barang sandang-pangan yang memberatkan. Pajak sebaiknya ditagih pada waktu yang tepat, misalnya sehabis panen, dan sebagainya

### 4) Finansial

Pemungutan pajak disesuaikan dengan fungsinya, yaitu fungsi untuk obligasi kas negara. Di sini fungsi pajak yang terpenting adalah fungsi budgeter, yakni memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara. Sehubungan dengan hal itu, agar hasil pemungutan pajak besar maka biaya pemungutannya harus sekecil-kecilnya. Untuk itu pemerintah harus memperhitungkan efisiensi pengeluaran untuk penetapan pajak,

pemungutan pajak, pelaporan pajak, juru pungut, dan sebagainya. Sedapat mungkin biaya yang dikeluarkan 32 Asas dan Dasar Pemungutan Pajak itu ditekan. Atau, kalau memang secara riil tidak menguntungkan, sebaiknya tak perlu dilakukan pemungutan. Memang tidak mudah menyikapi hal ini, terutama dari sisi proporsionalitas besaran pajak. Kalau pemerintah hanya melakukan pemungutan terhadap pajak yang besar maka peran serta masyarakat pada lapisan bawah tidak tertampung. Tentunya bukan itu yang dimaksudkan di sini. Masyarakat diharapkan secara aktif mau memenuhi kewajiban pajaknya sekalipun hanya kecil sehingga dari sisi pemungutan dapat menekan biaya pemungutan. Untuk itu perlu adanya kesadaran dari masyarakat selaku wajib pajak

Jadi jelaslah bahwa yang diutamakan dalam pemungutan pajak adalah unsur keadilan sebab apabila keadilan tidak tercapai dalam pemungutan pajak, maka dapat menimbulkan pengaruh yang negatif dalam kehidupan masyarakat.

c. Cara Pemungutan pajak

Pemungutan pajak berdasarkan cara stelsel, yaitu<sup>34</sup> :

1. Stelsel (*riil stelsel*)

Didasarkan pada obyek (penghasilan) yang nyata. Pemungutan pajaknya dilakukan setelah penghasilan yang sesungguhnya telah

---

<sup>34</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta, 2000, hal. 7



dapat diketahui, biasanya dilakukan pada akhir tahun, dengan begitu penghasilan yang sesungguhnya dapat diketahui.

Kelebihannya adalah perhitungannya yang didasarkan pada penghasilan sesungguhnya dan hasilnya akan lebih akurat dan *real*. Sedangkan kekurangannya adalah karena baru dilakukan pada akhir tahun, maka agak sulit karena pajak akan dibutuhkan untuk pembiayaan atau pengeluaran sepanjang tahun sehingga:

- a. Wajib pajak akan dibebani jumlah **pembayaran** pajak yang **tinggi** pada akhir tahun semenara pada waktu tersebut belum tersedia jumlah kas yang memadai
  - b. Semua Wajib Pajak akan **membayar** pada **akhir tahun** sehingga jumlah uang yang beredar akan terpengaruh
2. Stelsel Anggapan (*fictieve stelsel*)

Didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh Undang-undang, misalnya penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya. Biasanya dilakukan pada awal tahun. Kelebihannya adalah pajak yang dibayarkan berjalan selama setahun tanpa harus menunggu hingga akhir tahun. Kekurangannya adalah pajak yang dibayarkan tidak berdasarkan keadaan sesungguhnya karena mengikuti tahun yang sebelumnya sehingga tidak akurat.

### 3. Stelsel Campuran

Merupakan kombinasi stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya.

Dari penjelasan sekilas diatas, dapat dikatakan bahwa banyak ketentuan-ketentuan dalam dunia perpajakan yang perlu diperhatikan oleh para wajib pajak, agar para wajib pajak dapat mengetahui kewajiban yang harus dilaksanakan.

#### d. Sistem Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah (fiskus) kepada Wajib Pajak menggunakan 3 (tiga) sistem, yaitu :

##### 1) Official Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya :

- Wewenang untuk menentukan pajak yang terhutang ada pada fiskus.
- Wajib Pajak bersifat pasif
- Hutang pajak timbul setelah dikeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh fiskus.

##### 2) *Self Assessment System*

Adalah suatu system pemungutan pajak yang memberi wewenang

kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang.

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b. Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

### 3) *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang oleh Wajib Pajak.

Ciri-cirinya :

Wewenang menentukan besarnya pajak yang terhutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pajak BPHTB**

### 1) **Pengertian BPHTB**

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terhutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara *self assessment system*, *self assessment system*

adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di wajib pajak.<sup>35</sup>

Menurut Erly suandy BPHTB mempunyai 3 pengertian yaitu<sup>36</sup> :

- a. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
- b. Perolehan hak atas tanah dan/bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan orang pribadi atau badan hukum.
- c. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960.

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan 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. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat pajak sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat (1) undang-undang Nomor

---

<sup>35</sup> Safri Nurmana, Pengantar Perpajakan, Obor Indonesia, Jakarta, 2003, halaman. 110

<sup>36</sup> Erly suandy, Hukum Pajak, salemba empat, Jakarta, 2011 halaman. 60

21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment*. Yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.
- b. Besarnya tarif Yaitu ditetapkan sebesar 5 % dari nilai perolehan obyek pajak (NPOP) atau 5 % dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.
- c. Dikenakan sanksi kepada wajib pajak maupun kepada pejabat/pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang BPHTB.
- d. Hasil penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80 % untuk daerah dan 20 % untuk pusat.

Pelaksanaan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di

bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

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

Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat Negara / pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugastugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam



Undang-undang ini."<sup>37</sup> Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>38</sup> Notaris dalam menjalankan profesinya, memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Dengan berlakunya undang-undang ini, maka Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Notaris, adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".

Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, ordonansi Staatblad 1860 Nomor 3 yang berlaku mulai 1 Juli 1860 yang kemudian diperbaharui dengan Undangundang nomor 30 tahun 2004, Pasal 1 butir 1 yang menyebutkan

---

<sup>37</sup> Djuhad Mahja. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Jakarta : Durat Bahagia,2005), halaman 60

<sup>38</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I (Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), halaman 157

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”. Kewenangan Notaris menurut Undang-undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Selain kewenangan yang bersifat luas terbatas tersebut Notaris juga diberi kewenangan lain yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e, yaitu kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai atau bahkan menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris dan PPAT merupakan lembaga atau institusi yuridis yang mempunyai karakter sendiri-sendiri, sebagaimana juga manusia mempunyai karakter sendiri-sendiri. Perbedaan karakter yuridis tersebut dapat dilihat dalam ke dua aktanya (akta notaris dan akta PPAT) yang masing-masing didasarkan pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

- a. Akta Notaris Karakter yuridis yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 adalah : pembatalan akta Notaris oleh hakim tidak dapat dibenarkan karena merupakan kehendak para penghadap, fungsi Notaris hanya mencatat keinginan penghadap dan Notaris tidak mempunyai kewajiban materiil atas hal-hal yang dikemukakan dihadapan Notaris. Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 karakter yuridis yang terkandung adalah : akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, sedangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 adalah : bahwa tiap akta Notaris hanya memuat satu tindakan atau perbuatan hukum saja, sedang jika akta Notaris memuat lebih dari satu perbuatan hukum maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan title eksekutorial atau tidak sah.
- b. Akta Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Karakter yuridis yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 adalah : PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan dengan membuat akta PPAT dimana akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata, sedang karakter yuridis dalam Putusan Mahkamah Agung

Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 adalah : akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena aktanya bersifat bilateral (kontaktual) sedangkan keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Sejak diberlakukannya Undang-undang Otonomi Daerah Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB juga disempurnakan atau disesuaikan Namun demikian seiring dengan semangat otonomi daerah seperti halnya PBB, maka BPHTB pun pada tahun 2011 akan menjadi pajak daerah dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 1 tahun 2022. Hal ini berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah terutama berkaitan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, ini menunjukkan bahwa sekalipun pengelolaan BPHTB dilaksanakan oleh pemerintah pusat namun sebagian besar penerimaan BPHTB merupakan pendapatan daerah. Perubahan Undang-undang BPHTB menjadi undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan disempurnakan Namun demikian seiring dengan semangat otonomi daerah seperti halnya PBB, maka BPHTB pun pada tahun 2011 akan menjadi pajak daerah dengan diberlakukannya undang-undang nomor 1 tahun 2022. Hal ini difokuskan pada perubahan substansi dan penyesuaian terminologi yang berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah dengan mempertimbangkan bahwa pemerintah daerah masih akan berkembang.

Sebenarnya BPHTB mempunyai kesamaan dengan PBB bila dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaanya, bedanya hanya terdapat pada substansinya saja BPHTB dikenakan secara

nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sedangkan PBB dikenakan secara nyata terhadap obyek fisik property (tanah dan atau bangunan). Arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan undang-undang BPHTB adalah<sup>39</sup> :

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

Perkembangan politik dan ekonomi yang terjadi di Indonesia serta berdasarkan kekurangan-kekurangan yang diketahui dalam pelaksanaan undang-undang BPHTB selama kurang lebih satu setengah tahun mengakibatkan beberapa materi dalam undang-undang BPHTB yang dirasa kurang sesuai lagi dengan keadaan sekarang. Perubahan atas undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tertuang dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 yang memuat pokok-pokok perubahan antara lain :

- 1) Memperluas cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru.

---

<sup>39</sup> Marihot Pahala. Siahaan, *Op. Cit*, halaman 54

- 2) Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar.
- 3) Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya.
- 4) Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan undang-undang tentang pemerintahan daerah dan pertimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah.

## 2) **Objek dan Subjek BPHTB**

### a. **Obyek BPHTB**

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan (disengaja) atau peristiwa hukum (otomatis / tidak disengaja) yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Contoh peristiwa hukum adalah warisan karena pemilik meninggal dunia.

Perolehan hak pada dasarnya ada dua : yaitu pemindahan hak dan perolehan hak baru. Pemindahan hak berarti sebelum memperoleh hak, hak atas tanah dan atau bangunan tersebut sebelumnya sudah ada di “orang” lain. Karena perbuatan atau peristiwa tertentu, haknya berpindah kepada subjek hukum A ke subjek hukum ke B. Sedangkan perolehan hak baru biasanya berasal dari tanah negara kemudian diperoleh subjek pajak. Atau konversi



hak, contohnya, dari hak adat menjadi hak milik. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi<sup>40</sup> :

1. Pemindahan hak karena :

- Jual Beli
- Tukar Menukar
- Hibah
- 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;
- Waris
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama;
- Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang;
- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan Hukum tetap, yaitu adanya peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut;
- Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan

---

<sup>40</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung;

Adapun jenis hak dasar yang menjadi objek BPHTB karena adanya peralihan hak dan peristiwa hukum dengan status yang meliputi :

- hak milik, yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah
- hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku
- hak guna bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- hak milik atas satuan rumah susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik

atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

- hak pengelolaan, yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga

Meski memiliki cakupan objek pajak luas, tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atas bangunan dikenai BPHTB.

## 2. Pemberian hak baru karena :

- Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
- Di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## b. Tidak Termasuk Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh<sup>41</sup> :

---

<sup>41</sup> Mardiasmo, *Op.cit*, hal. 273

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembeangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Karena wakaf
6. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

**c. Subjek Pajak<sup>42</sup>**

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB.

**3) Saat Terutangnya BPHTB dan Tempat Pembayaran**

**a. Saat Terhutangnya Pajak**

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah<sup>43</sup> :

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, untuk :
  - Jual beli,
  - Tukar menukar
  - Hibah
  - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 273.

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 275.

- Waris
  - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang
  3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk putusan hakim
  4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hak untuk :
    - Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
    - Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

b. Tempat Pembayaran<sup>44</sup>

Tempat pajak terutang adalah di wilayah: Kabupaten, Kota, atau Provinsi. Tempat tersebut meliputi letak tanah dan atau bangunan. Tempat pembayaran pajak yang terutang di bayar ke kas negara melalui:

1. kantor pos dan giro;
2. bank badan usaha milik negara atau bank badan usaha milik daerah;
3. tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri

Keuangan.dengan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD)**

#### **1. Susunan, Kedudukan dan Tugas Pokok BPPKAD Kabupaten Grobogan**

<sup>44</sup> Penjelasan Umum Undang-undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 10 ayat (2)

Pengertian lingkup keuangan daerah mempunyai arti yang cukup penting mengingat istilah dan pengertian keuangan daerah terdapat di berbagai peraturan perundang-undangan yang terkadang menjadi bahan permasalahan yang dihadapi di daerah dan berkaitan dengan keuangan daerah.

Pengelolaan Keuangan adalah keseluruhan kegiatan meliputi : perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggung jawaban dan pengawasan keuangan daerah (himpunan peraturan perundang-undangan RI pedoman pengelolaan keuangan daerah, 2011).

Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah. Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan terletak di Jalan S. Parman Nomor 23 Purwodadi Grobogan, yang merupakan jantung ibu kota Kabupaten Grobogan. Letak ini merupakan lokasi yang sangat strategis, karena Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan mempunyai wilayah kerja di seluruh kabupaten. Sehingga dalam melaksanakan koordinasi ke dinas terkait lainnya tidak ada kendala.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.



Berdasarkan Peraturan Bupati Grobogan Nomor 31 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Grobogan Nomor 73 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Pokok fungsi, Uraian Tugas jabatan dan tata kerja Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Grobogan, Kepala Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan mempunyai tugas pokok“ *Melaksanakan urusan pemerintahan daerah berdasarkan asas otonomi daerah dan tugas pembantuandi bidang keuangan daerah*”.

Badan mempunyai fungsi:

- a. Perumusan kebijakan teknis di bidang Keuangan Daerah
- b. pengoordinasian, pengembangan dan fasilitasi kegiatan di bidang keuanganDaerah
- c. Pembinaan dan pengendalian kegiatan di bidang keuangan Daerah
- d. Pelaksanaan, monitoring, evaluasi, dan pelaporan kegiatan di bidang keuanganDaerah
- e. Pengelolaan kesekretariatan Badan
- f. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai tugas dan fungsinya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah dan Peraturan Bupati Grobogan Nomor 31 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Grobogan Nomor 73 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Pokok

Fungsi, Uraian Tugas Jabatan dan Tata Kerja Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan, maka susunan organisasi Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan saat ini adalah sebagai berikut :<sup>46</sup>

- 1) Kepala BPPKAD
- 2) Bagian Sekretariat, membawahkan :
  - a. Sub Bagian Perencanaan
  - b. Sub Bagian Keuangan
  - c. Sub Bagian Umum
- 3) Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, terdiri dari :
  - a. Sub Bidang Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan Pajak I
  - b. Sub Bidang Penagihan Pajak I
  - c. Sub Bidang Pengawasan, Pengaduan, Keberatan dan
  - d. Pelaporan Pajak I
- 4) Bidang Pajak Daerah Lainnya, terdiri dari :
  - a. Sub Bidang Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan Pajak II
  - b. Sub Bidang Penagihan Pajak II
  - c. Sub Bidang Pengawasan, Pengaduan, Keberatan dan Pelaporan Pajak II
- 5) Bidang Administrasi Anggaran, terdiri dari :
  - a. Sub Bidang Administrasi Anggaran Pendapatan

---

<sup>46</sup> Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) BPPKAD Kab. Grobogan

- b. Sub Bidang Administrasi Anggaran Belanja I
  - c. Sub Bidang Administrasi Anggaran Belanja II
- 6) Bidang Akuntansi, terdiri dari :
- a. Sub Bidang Akuntansi I
  - b. Sub Bidang Akuntansi II
  - c. Sub Bidang Pelaporan
- 7) Bidang Perbendaharaan, terdiri dari :
- a. Sub Bidang Perbendaharaan I
  - b. Sub Bidang Perbendaharaan II
  - c. Sub Bidang Kas Daerah
- 8) Bidang Asset Daerah, terdiri dari :
- a. Sub Bidang Perencanaan Kebutuhan dan Pemanfaatan
  - b. Sub Bidang Administrasi Asset
  - c. Sub Bidang Penghapusan

## 2. Sumber Daya Manusia

Dalam menjalankan tugas pokok dan fungsi organisasi, Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan telah didukung Sumber Daya Manusia yang memadai dan profesional sesuai dengan kompetensi dan tuntutan tugas yang diperlukan. Sumber Daya Aparatur yang ada dilingkungan Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah adalah sebagai berikut :

### KUALIFIKASI PEGAWAI BPPKAD

NO	URAIAN	JUMLAH PEGAWAI
----	--------	----------------

1	2	3
1.	Pegawai berdasarkan Kualifikasi Pendidikan a. SD b. SMP c. SMA d. Sarjana Muda (D I – D III) e. S 1 dan D IV f. S 2 g. S 3	1 1 18 9 33 16 0
Jumlah	78	
2.	Pegawai berdasarkan Pangkat / Golongan a. Golongan I b. Golongan II c. Golongan III d. Golongan IV	0 21 44 13
Jumlah	78	
3.	Pegawai berdasarkan Jabatan a. Eselon II b. Eselon III c. Eselon IV d. Staf	1 7 20 50
Jumlah	78	
4.	Pejabat Fungsional	-
Jumlah		

**Sumber Data : Kantor BPPKAD Kabupaten Grobogan**

### 3. Sarana dan Prasarana

Disamping Sumber Daya aparatur, untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsinya Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Grobogan juga didukung dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana kerja yang memadai. Berikut ini kondisi sarana dan prasarana yang ada di lingkungan Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset daerah Kabupaten Grobogan sampai dengan akhir Desember 2018 :

JENIS SARANA DAN PRASARANA	JUMLAH	HARGA
a. Tanah	15 Bidang	4.600.582.845,00
b. Peralatan dan Mesin	1 unit	395.683.000,00
- Alat-alat Besar (Genset)	71 unit	4.184.555.945,00
- Alat-alat Angkutan (Mobil, Motor)	6 unit	171.904.783,00
- Alat-alat Bengkel & Alat Ukur	3.900 unit	5.601.225.702,00

- Alat-alat Kantor & Rumah Tangga	30 unit	371.188.130,00
- Alat-alat Studio & Komunikasi	15 buah	4.647.115.279,00
c. Gedung dan Bangunan	6 buah	109.016.000,00
d. Jalan, Irigasi dan Jaringan	320 buah	17.307.314,00
e. Aset Tetap Lainnya		
Jumlah	1.732 unit	20.098.578.998,00

**Sumber Data : Kantor BPPKAD Kabupaten Grobogan**

## D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Pajak

### 1. Pemahaman Tentang Pajak dan Zakat

Dalam menentukan hukum atas suatu hal yang berhubungan masyarakat seperti pajak, dalam syariat Islam salah satunya berdasarkan kepada kemaslahatan umum. Salah satu kaidah ushul fiqhi menyatakan *kemaslahatan yang umum lebih diprioritaskan atas kemaslahatan yang khusus*. Dasar itulah yang dapat dijadikan rujukan pemungutan pajak seperti yang difatwakan oleh tokoh-tokoh dari mazhab Maliki<sup>47</sup>

Al-Maslahah Mursalah merupakan dalil-dalil khusus berupa nash-nash syara yang tidak menunjukkan diakui atau tidaknya suatu keabsahan, melainkan dalil-dalil umumlah yang menunjukkan bahwa syariat memelihara berbagai kemaslahatan makhluk dan bertujuan mewujudkan kemaslahatan dalam setiap hukum sebagaimana ia bertujuan menghilangkan kemudharatan dan kemafsadatan baik yang bersifat materil maupun maknawi, kini dan mendatang.<sup>48</sup>

Pajak merupakan iuran yang wajib dibayar oleh rakyat sebagai sumbangan kepada negara, propinsi, kota praja dan sebagainya.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> J. Sayuti Pulungan, *Fiqih Siyasah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994), h. 137.

<sup>48</sup> Yusuf Qardawi, *Hukum Zakat*, ( Bogor : Litera Antar Nusa, 2001 ), cet. Ke-5, h.168

<sup>49</sup> Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Jakarta : Pustaka Amani 1999, h. 279

pemungutan pajak menjadi konsekuensi logis dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara sebagai pencerminan suatu keadilan untuk kesejahteraan, dengan berlandaskan pada teori dan asas-asas perpajakan yang sifatnya universal. Untuk kebanyakan Negara, pajak merupakan salah satu devisa dalam menunjang keberhasilan pembangunan nasional.

Undang-undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (selanjutnya disebut UU KUP), Pasal 1 angka (1) bahwa:“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam pandangan Islam, pajak merupakan salah satu bentuk muamalah dalam bidang ekonomi. Pajak termasuk keuangan publik atau sumber pendapatan negara yang digunakan sebagai alat pemenuhan kebutuhan negara dan masyarakat untuk kepentingan umum. Jika sumber-sumber utama pendapatan negara seperti zakat, infaq, sedekah, ghanimah dan lain-lain tidak mampu memenuhi kebutuhan tersebut, maka penguasa dapat menetapkan pajak sebagai pendapatan tambahan untuk mengisi kekosongan atau kekurangan kas negara. Pajak memang bukan kewajiban agama selayaknya zakat yang memang diwajibkan dan akan berdosa bila enggan membayarnya. Pajak merupakan salah satu bentuk ijtihad baru guna mewujudkan kemaslahatan baik bagi masyarakat maupun negara. Walaupun keberadaan pajak diperbolehkan oleh beberapa ulama, namun pelaksanaannya harus dilakukan dengan ketentuan yang



dibenarkan. Pemungutan pajak dalam Islam menekankan aspek kehati-hatian dan keadilan. Pajak tidak diperbolehkan melebihi kemampuan rakyat untuk membayar, juga jangan sampai membuat mereka tidak mampu memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari.

Seperti halnya pajak, dalam ajaran islam seorang yang sudah dikategorikan mampu diwajibkan untuk mengeluarkan zakat. Zakat berarti mengeluarkan jumlah tertentu dari harta yang dimilikinya untuk diberikan kepada orang yang berhak menerimanya (mustahik zakat). Dinamakan zakat karena di dalamnya terkandung harapan untuk memperoleh berkah, membersihkan jiwa dan memupuknya dengan berbagai kebajikan, yang semua itu dapat diperoleh dari mengeluarkan zakat, zakat juga bisa menumbuhkan kebersihan dan keberkahan. Zakat bukan hanya dapat menciptakan pertumbuhan ekonomi bagi orang-orang miskin, tetapi juga mengembangkan jiwa dan kekayaan orang-orang kaya.<sup>50</sup>

Ketaatan kepada pemerintah untuk mematuhi peraturan yang telah ditetapkan dalam hal ini kewajiban membayar pajak juga sama halnya ketaatan kepada agama yang mewajibkan untuk mengeluarkan zakat, meskipun pada masa Rasulullah dan Khulafaurrosidin zakat dikenakan kepada penduduk yang beragama Islam, sedang pajak (tax) dikenakan kepada penduduk non muslim. Tidak ada penduduk yang terkena kewajiban rangkap (double duties) berupa zakat dan pajak. Oleh

---

<sup>50</sup> Yusuf Qardhawi, *Hukum Zakat*, (Bogor: Litera Antara Nusa, 2001), h. 34-35

karenanya timbul masalah dan hambatan mengenai persepsi kewajiban umat Islam dalam hal pembayaran pajak dan zakat,<sup>51</sup> yakni :

- a. Salah satu hambatan untuk memungut pajak di kalangan masyarakat modern adalah pandangan tentang hubungan antara pajak dan zakat. Zakat berbeda dengan pajak, karena pajak adalah kewajiban kepada negara dan tidak mengandung nilai ibadah mahdhoh. Pajak adalah penarikan oleh negara terhadap warga negara seluruhnya. Sedangkan zakat adalah transfer pendapatan kekayaan dari orang-orang yang kaya kepada yang miskin, yang membutuhkan serta kemaslahatan lainnya dan perkembangan agama.
- b. Pembayaran zakat tidak menerima kontra-prestasi sebagaimana pembayaran pajak. Ppermasalahannya adalah, pada zaman Khalifah Abu Bakar Sidiq dan Ummar Ibnu Khattab, zakat memang merupakan penerimaan utama negara. Pajak (Kharaj) memang ada yang hanya dikenakan kepada yang non muslim.
- c. Masalah lain yang menjadi keberatan banyak muslim adalah karena mereka harus melakukan kewajiban ganda, yakni membayar pajak dan zakat, walupun mereka menyadari bahwa zakat merupakan kewajiban agama yang penyalurannya harus sesuai ketentuan dalam Al-Quran Surat At-Taubah ayat 60 yaitu<sup>52</sup> :

﴿ إِنَّمَا الصَّدَقَتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَمِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمَوْلَاةِ قُلُوبِهِمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَرِيْبِينَ  
 وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ فَرِيْضَةٌ مِّنْ اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ ۝۷ ﴾

<sup>51</sup> M.Dawam Rahardjo, *Islam Tranformasi Sosial-Ekonomi*, (Yogyakarta: Lembaga Studi Agama Islam dan Filsafat, 1999 ), Cet.ke-1, h. 490

<sup>52</sup> Departemen Agama RI, 2005, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Penerbit Jumanatul 'Ali-Art (J-Art), h. 196

“Sesungguhnya zakat-zakat itu, hanyalah untuk orang-orang fakir, orang-orang miskin, pengurus-pengurus zakat, Para mu'allaf yang dibujuk hatinya, untuk (memerdekakan) budak, orang-orang yang berhutang, untuk jalan Allah dan untuk mereka yuang sedang dalam perjalanan, sebagai suatu ketetapan yang diwajibkan Allah, dan Allah Maha mengetahui lagi Maha Bijaksana”

Berdasarkan kepada Al-Quran Surat At-Taubah ayat 60 tersebut, maka yang berhak menerima zakat ialah :<sup>53</sup>

1. Orang fakir kani orang yang amat sengsara hidupnya, tidak mempunyai harta dan tenaga untuk memenuhi penghidupannya.
2. Orang miskin yakni orang yang tidak cukup penghidupannya dan dalam keadaan kekurangan.
3. Pengurus zakat yaitu orang yang diberi tugas untuk mengumpulkan dan membagikan zakat.
4. Muallaf adalah orang kafir yang ada harapan masuk islam dan orang yang baru masuk islam yang imannya masih lemah.
5. Memerdekakan budak, mencakup juga untuk melepaskan muslim yang di tawan oleh orang-orang kafir.
6. Orang berhutang yakni orang yang berhutang karena untuk kepentingan yang bukan maksiat dan tidak sanggup membayarnya. Adapun orang yang berhutang untuk memelihara persatuan umat islam dibayar hutangnya itu dengan zakat, walaupun ia mampu membayarnya.

---

<sup>53</sup> ibid

7. Pada jalan Allah (fi sabilillah) yaitu untuk keperluan pertahanan islam dan kaum muslimin. Diantara mufasirin ada yang berpendapat bahwa fisabilillah itu mencakup juga kepentingan-kepentingan umum seperti mendirikan sekolah, rumah sakit dan lain-lain.
8. Orang yang sedang dalam perjalanan yang bukan maksiat mengalami kesengsaraan dalam perjalanannya.

## **2. Pemanfaatan Zakat**

Dalam pandangan Islam harta yang dimiliki oleh manusia adalah suatu amanah dan kepemilikan atasnya tidak absolut, tetapi Allah-lah yang memiliki secara mutlak atas harta tersebut. Oleh karena itu Islam memberikan pengajaran agar harta itu tidak dimiliki oleh segelintir orang saja, tetapi harus berputar baik atas dasar kewajiban agama seperti zakat, shadaqoh, infak, dan sebagainya, maupun atas dasar kewajiban kenegaraan seperti pajak.

Untuk memperoleh manfaat yang maksimal, al-Qur'an tidak mengatur bagaimana seharusnya dan sebaiknya membagikan zakat kepada mustahik zakat tersebut. Umar bin al-Khattab ra. Pernah memberikannya berupa kambing agar dapat berkembang biak. Nabi saw. Pernah memberikannya kepada seorang fakir sebanyak dua dirham, sambil memberikan anjuran agar mempergunakan uang tersebut, satu dirham untuk dimakan dan satu dirham lagi supaya dibelikan kapak sebagai alat kerja. Oleh karena itu masalahnya adalah masalah produktifitas pembagian zakat, masalah duniawi yang

bersifat ijtihadiyah, sehingga diserahkan saja kepada badan yang mengelola harta zakat.

Al-Qur'an telah menentukan pos-pos pengeluaran zakat yakni kepada mustahik zakat yang delapan, tapi tidak menetapkan bentuk serah-terima secara terinci. Di sini tampak suatu jangkauan lenturan yang sangat luas sepanjang dana zakat didayagunakan secara efisien sesuai dengan ketentuan syari'at, sehingga membutuhkan pertimbangan yang penuh hati-hati tergantung mana yang lebih berdaya guna.<sup>54</sup>

### **3. Hubungan Pajak dan Zakat**

Tujuan pajak dan tujuan zakat pada dasarnya memiliki kesamaan, yaitu sebagai sumber dana untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata dan berkesinambungan antara kebutuhan material dan spiritual. Pajak pada dasarnya dimanfaatkan untuk membiayai kegiatan-kegiatan dalam bidang dan sektor pembangunan, begitupun pemanfaatan dana zakat dapat disalurkan pada kegiatan-kegiatan pembangunan yang disesuaikan dengan pengalokasian dari mustahik zakat seperti pembangunan bidang ekonomi, perhubungan dan pariwisata, peningkatan pengamalan agama, sektor pendidikan, generasi muda dan kebudayaan, pembangunan kesehatan, jaminan kesejahteraan social, sektor peranan wanita, pembangunan dalam bidang politik, aparaturnya pemerintah serta hukum luar negeri.

---

<sup>54</sup> Hadi Permono, Sjechul, *Persamaan dan Perbedaan Pendayagunaan Pajak dan Zakat dalam Rangka Pembangunan Nasional, (Perbandingan dengan Zakat)*, (Jakarta : Pustaka Firdaus, 1993), h. 42.

Kegiatan-kegiatan pembangunan bidang ekonomi tersebut di arahkan untuk mencapai sasaran-sasaran dan tujuan-tujuan antara lain sebagai berikut :

- a. Mencapai struktur ekonomi yang seimbang.
- b. Memperbaiki taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak.
- c. Meningkatkan penghasilan rakyat.
- d. Memperluas kesempatan kerja.
- e. Memeratakan kesempatan berusaha.
- f. Menyediakan bahan-bahan kebutuhan pokok sehari-hari dan bahan-bahan penting lainnya sehingga lebih menjamin penyebarannya secara merata dengan harga yang layak dan terjangkau oleh masyarakat banyak.
- g. Peningkatan mutu kehidupan yang lebih baik secara menyeluruh.
- h. Memperluas usaha-usaha untuk memperbaiki penghasilan masyarakat golongan ekonomi lemah, dengan antara lain: pembinaan kemampuan berusaha, penyediaan tempat berusaha yang layak.
- i. Meningkatkan kesejahteraan rakyat secara merata.
- j. Terciptanya masyarakat yang berkeadilan sosial.

Walaupun terdapat perbedaan nilai di dalam pemungutan pajak dan zakat, namun zakat dapat dihubungkan dengan empat norma perpajakan :<sup>55</sup>

#### 1. Norma Persamaan

<sup>55</sup> Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : PT. Dana Bhakti Yasa, 1997), h. 264



Setiap warganegara dari suatu negara sedapat mungkin harus menyumbang untuk menyokong pemerintah, sebanding dengan penghasilan yang mereka peroleh. Hal ini berlaku dalam sistem modern perpajakan yang menentukan pemungutan pajak berdasarkan penghasilan seseorang. Sebaliknya zakat di pungut atas tabungan yang terhimpun dengan tarif seragam, yang menjamin pengorbanan yang sama, di samping itu zakat tidak dapat digunakan oleh negara sekehendak hatinya.

## 2. Norma kepastian

Pajak yang harus dibayar seseorang adalah pasti dan tidak dapat ditetapkan cara sewenang-wenang. Waktu pembayaran, jumlah yang akan dibayar, harus jelas dan nyata bagi si wajib pajak dan orang lainnya. "Pembayar pajak harus mengetahui jumlah yang harus dibayarnya sehingga ia dapat menyesuaikan pengeluaran dengan pendapatannya. Mengenai kepastian zakat, tidak ada perbandingannya karena ketentuan-ketentuan pokoknya ditetapkan secara pasti dan tidak berubah-ubah berdasarkan ketentuan Illahi.

## 3. Norma kemudahan

Setiap pajak harus direncanakan sedemikian rupa sehingga hanya mengambil dan menyingkirkan dari kantor rakyat sesedikit mungkin, di samping yang dimasukkannya ke dalam perbendaharaan negara. Ketentuan tentang pemungutan zakat pun harus dibuat sesederhana mungkin sehingga tidak diperlukan

pengetahuan khusus untuk mengetahuinya, dan karena itu biayanya pasti menjadi ekonomis.

Selain norma-norma di atas, zakat juga memiliki norma produktivitas dan norma elastisitas,<sup>56</sup> tidak perlu dikatakan bahwa zakat sangat konsisten dengan norma produktivitas, karena dikenakannya pajak pada uang yang menganggur dalam bentuk zakat yang dengan sendirinya mengeluarkan hasil pajak itu ke bidang produksi sehingga pada gilirannya dapat menambah kekayaan Nasional suatu negara, memang benar bahwa tampaknya zakat tidak elastis dalam arti istilah negara tetapi masalah elastisitas kehilangan kekuatannya, karena dalam rangka masyarakat Islami kepala negara membuat dan menetapkan pajak baru menurut perubahan keadaan.<sup>57</sup>

Baik dan buruknya system perpajakan tergantung akibatnya pada masyarakat. Sistem perpajakan terbaik adalah sistem yang menjamin keuntungan sosial terbanyak dimana sistem kesejahteraan ekonomi suatu masyarakat dapat ditingkatkan yakni dengan cara perbaikan dalam hal produksi serta distribusi yang dihasilkan.<sup>58</sup>

Zakat dapat memperbaiki pola konsumsi, produksi dan distribusi dalam masyarakat islam, karena zakat adalah musuh bagi penimbunan dan penguasaan serta pemilikan sumber daya produksi oleh orang-orang tertentu saja.

#### 4. Tujuan Zakat

---

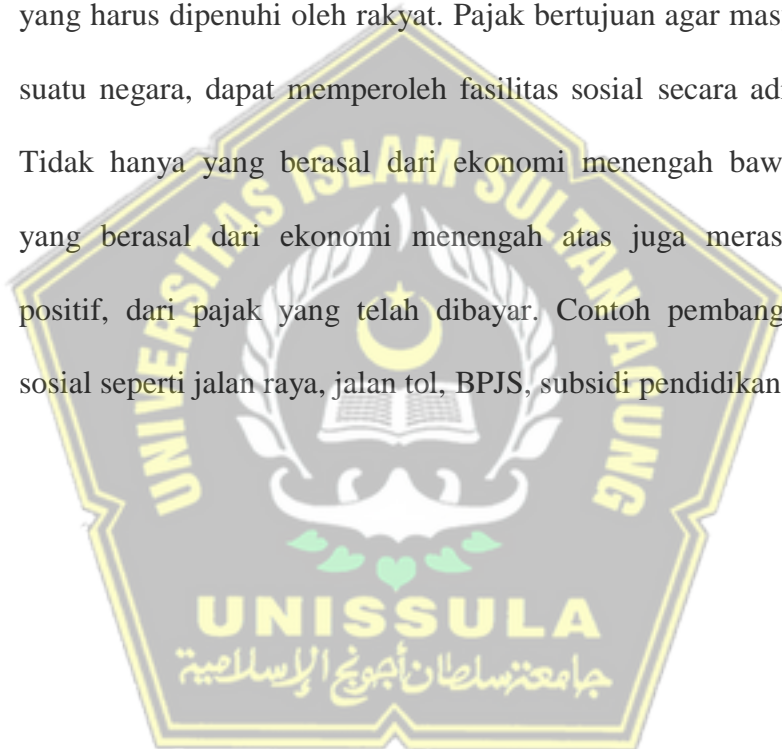
<sup>56</sup> Ibid, h. 265

<sup>57</sup> Ibid, h. 266

<sup>58</sup> Ibid, h. 268

Tujuan awal zakat dan pajak sangat berbeda. Umat muslim diwajibkan menunaikan ibadah zakat, dengan tujuan untuk menyucikan jiwa dan membersihkan harta. Karena dalam setiap harta yang kita upayakan, terdapat hak orang-orang yang membutuhkan. Selain itu, ibadah zakat adalah perintah langsung oleh Allah, dimana perintahnya sama pentingnya dengan ibadah sholat.

Sedangkan pajak merupakan kesepakatan dalam undang-undang yang harus dipenuhi oleh rakyat. Pajak bertujuan agar masyarakat dalam suatu negara, dapat memperoleh fasilitas sosial secara adil dan merata. Tidak hanya yang berasal dari ekonomi menengah bawah, penduduk yang berasal dari ekonomi menengah atas juga merasakan dampak positif, dari pajak yang telah dibayar. Contoh pembangunan fasilitas sosial seperti jalan raya, jalan tol, BPJS, subsidi pendidikan, dan lainnya.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Analisa yuridis terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.**

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi

Kata “Kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif di tempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkrit menjadi premis minor. Melalui system logika tertutup akan serta merta dapat di peroleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat di prediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertip. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bias di jawab secara normative, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan di undangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang di timbulkan dari ketidak pastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Menurut Gustav Radbruch, ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas. Keadilan bias saja lebih di utamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan

terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang),
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum,
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum,
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan,
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa.

Sebelum lahirnya undang-undang baru Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pajak Daerah dan retri busi daerah, BPHTB pada pemerintah pusat merupakan dana bagi hasil yang merupakan bagian dari daerah yang bersumber dari penerimaan yang dihasilkan oleh daerah. Alokasi dana bagi hasil BPHTB ditetapkan berdasarkan pada rencana penerimaan BPHTB tahun anggaran yang bersangkutan dan ditetapkan oleh menteri keuangan paling lambat 2 bulan sebelum anggaran yang bersangkutan



dilaksanakan. Seperti definisi dari dana perimbangan pada undang-undang nomor 33 tahun 2008 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yaitu dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi.

Pemerintah pusat berkoordinasi dengan Pemerintah daerah untuk pemungutan BPHTB. BPHTB merupakan sumber pendapatan negara, tetapi pemerintah daerah membantu pemerintah pusat untuk melaksanakan pemungutan tersebut. Namun dengan berbagai pertimbangan dan menyimak undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pemerintah pusat mengambil keputusan untuk pengalihan BPHTB ke pemerintah daerah untuk di jadikan pajak daerah. Pada tahun 2010 merupakan tahun terakhir pemerintah pusat melaksanakan pemungutan BPHTB sebagai pajak negara. Pemerintah pusat telah memutuskan bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011 BPHTB resmi dan sah menjadi pajak daerah dan akan dikelola oleh pemerintah Daerah.

Hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas. Metode berpikir yang dipergunakan adalah metode deduktif-rasional, sehingga menimbulkan jalan pikiran yang dogmatis. Di lain pihak ada yang memandang hukum sebagai sikap tindak atau perilaku yang teratur (ajeg). Metode berpikir yang digunakan adalah induktif-empiris, sehingga hukum itu dilihatnya sebagai tindak yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama, yang mempunyai tujuan tertentu.

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat

diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Efektivitas hukum artinya efektivitas hukum akan disoroti dari tujuan yang ingin dicapai, yakni efektivitas hukum. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negatif atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji.

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan, meliputi : pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan

peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah) dan pemberian hak baru (kelanjutan pelepasan hak).

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No. 291. Untuk melakukan pemungutan pajak, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Undang-undang perpajakan yang berlaku sekarang lebih sederhana dibandingkan dengan undang-undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami undang-undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukan Wajib Pajak kurang memahami peraturan BPHTB.

UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu

pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Seperti yang dikemukakan oleh para sarjana di muka, sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Dari pengertian *self assessment* dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut.

Dalam prakteknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *self assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya

setiap akan membayar pajak. Sebagai pajak yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari KPPBB.

Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/Notaris, Risalah Lelang untuk pembeli sebelum ditandatangani oleh Kepala kantor Lelang/Pejabat Lelang, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota. Kantor Pertanahan Kota mempunyai wewenang dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim dan hibah wasiat.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, dalam jual beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan: Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli

didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

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

Namun perlu diperhatikan bahwa dalam pemungutan pajak BPHTB ini menganut prinsip asas keadilan, dalam asas keadilan ini salah satu yang diutamakan adalah sikap perlakuan yang sama terhadap semua Wajib Pajak, dalam pemungutan pajak BPHTB ini terdapat batasannya yaitu Wajib Pajak yang Nilai Jual Objek Pajak di bawah Rp 60.000.000;00 (enam puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, sehingga keadilan tercermin dalam pengenaan pajak BPHTB ini.

Dari pembahasan diatas maka sistem pemungutan BPHTB yang di lakukan oleh BPPKAD kabupaten Grobogan telah memperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

## 2. Asas Kepastian Hukum

Sebenarnya BPHTB mempunyai kesamaan dengan PBB bila dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaannya, bedanya hanya terdapat pada substansinya



saja BPHTB dikenakan secara nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sedangkan PBB dikenakan secara nyata terhadap obyek fisik property (tanah dan atau bangunan). Arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan undang-undang BPHTB adalah :

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

## 2. Teori Efektifitas Hukum

Pada Dasarnya pengertian efektifitas yang umum menunjukkan pada taraf tercapainya hasil, sering atau senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisiensi, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Efektifitas menekankan pada hasil yang dicapai, sedangkan efisiensi lebih melihat pada bagaimana cara mencapai hasil yang dicapai itu dengan membandingkan antara input dan outpunya.

Efektifitasnya memiliki beragam jenis, salah satunya adalah efektifitas organisasi. Sama halnya dengan teori

efektifitas secara umum, para ahli pun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektifitas organisasi Steers misalnya menyatakan : “ Makin rasional suatu organisasi makin besar upayanya pada kegiatan yang mengarah ke tujuan. Makin besar kemajuan yang diperoleh ke arah tujuan, Organisasi makin efektif pula. Efektifitas dipandang sebagai tujuan akhir organisasi. Pernyataan Steers menegaskan bahwa, efektifitas adalah tujuan akhir dari suatu organisasi. Organisasi-organisasi yang rasional akan mengarahkan segala tindakannya untuk mencapai tujuan yang diinginkan dan ditetapkan oleh organisasi.

**B. Efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.**

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

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan

pembangunan nasional dibidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.

- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak.

Pada Dasarnya pengertian efektifitas yang umum menunjukkan pada taraf tercapainya hasil, sering atau senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisiensi, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Efektifitas menekankan pada hasil yang dicapai, sedangkan efisiensi lebih melihat pada bagaimana cara mencapai hasil yang dicapai itu dengan membandingkan antara input dan outpunya.

Efektifitasnya memiliki beragam jenis, salah satunya adalah efektifitas organisasi. Sama halnya dengan teori efektifitas secara umum, para ahli pun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektifitas organisasi Steers misalnya menyatakan : “ Makin rasional suatu organisasi makin besar upayanya pada kegiatan yang mengarah ke tujuan. Makin besar kemajuan yang diperoleh ke arah tujuan, Organisasi makin efektif pula. Efektifitas dipandang sebagai tujuan akhir organisasi “ Steers (1997, h.02). Pernyataan Steers menegaskan bahwa, efektifitas adalah tujuan akhir dari suatu organisasi. Organisasi-organisasi yang rasional akan mengarahkan segala tindakannya untuk mencapai tujuan yang diinginkan dan ditetapkan oleh organisasi.

Suatu organisasi sering menghubungkan efektifitas dengan efisiensi. Efektifitas kadang-kadang bahkan sering sekali tidak sejalan dengan efisiensi. Efisiensi menekankan penggunaan sumber daya dengan tepat sedangkan efektif menekankan pada sasaran yang tepat. Dari penjelasan Sedarmayanti (2013: 59) dengan judul buku: “Sumber Daya Manusia dan Produktifitas Kerja” bahwa efektifitas adalah ukuran yang dapat memberikan Gambarran seberapa besar target yang dapat tercapai. Orientasi dari pengertian efektifitas yang dimaksud adalah kepada keluaran sedangkan penggunaan masukan tidak menjadi perhatian yang prioritas. Apabila efektifitas dihubungkan dengan efisiensi maka walaupun ada peningkatan efektifitas namun belum tentu akan ada peningkatan efisiensi. Secara umum pengertian efektifitas yaitu suatu proses yang menunjukkan sejauh mana sesuatu itu mencapai hasil, dan sering atau selalu dihubung-hubungkan dengan pengertian efisiensi, walaupun sebenarnya diantara keduanya memiliki perbedaan. Efektifitas menekankan secara dominan pada hasil yang akan dicapai, namun efisiensi dominan lebih menonjolkan bagaimana cara pencapaian dari hasil yang diinginkan dengan melakukan perbandingan antara input dan outputnya.

Efektifitas terdiri dari beberapa jenis, dan salah satunya yaitu efektifitas organisasi. Sama halnya dengan teori efektifitas secara umum, para ahlipun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektifitas organisasi. Streers (1985: 8) misalnya menyatakan: “Bila suatu organisasi makin rasional, maka akan semakin besar upaya kegiatan yang

dilakukan untuk mengarahkan ke tujuan. Dan bila makin besar kegiatan yang diupayakan ke arah tujuan, maka organisasi akan makin efektif pula. Efektifitas dilihat sebagai sebuah tujuan akhir organisasi terutama pada jaman sekarang dengan teknologi yang semakin canggih. Pernyataan Strees menegaskan bahwa efektifitas adalah tujuan akhir dari suatu organisasi. Organisasi-organisasi yang berjalan dengan menggunakan rasionalisasi, akan mengarahkan seluruh tindakan atau proses organisasinya untuk menggapai tujuan yang ditetapkan dan diinginkan oleh organisasi.

Tingkat penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Grobogan dihitung dengan membandingkan tingkat efektivitas antara realisasi penerimaan pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB. Apabila perhitungan efektivitas pajak BPHTB menghasilkan angka atau persentase mencapai 100%, maka pajak BPHTB semakin efektif atau dengan kata lain kinerja pemungutan pajak BPHTB di Kota Jambi bisa dikatakan sudah baik. 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 menciptakan kepatuhan Wajib Pajak.

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa penerimaan pajak tidak hanya diukur dengan optimalisasi pajak saja, namun pengukuran penerimaan pajak dapat diukur dengan melihat realisasi.

Apakah penerimaan pajak sudah mencapai target yang diharapkan atau tidak. Sehingga dengan target maka sasaran dalam penerimaan pajak dapat tercapai.

Untuk melakukan analisis efektifitas terhadap pemungutan BPHTB pada penelitian ini maka mesti dilakukan perbandingan antara penerimaan dan potensi BPHTB untuk tahun 2019 – 2021 Rumusan yang dilakukan untuk menghitung tingkat efektifitas BPHTB yaitu:

$$\text{Efektivitas BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB} \times 100\%}{\text{Potensi BPHTB}}$$

## 1. Pemungutan BPHTB

### a. Pemungutan BPHTB Oleh Pemerintah Pusat

Sebelum lahirnya undang-undang baru Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pajak Daerah dan retri busi daerah, BPHTB pada pemerintah pusat merupakan dana bagi hasil yang merupakan bagian dari daerah yang bersumber dari penerimaan yang dihasilkan oleh daerah. Alokasi dana bagi hasil BPHTB ditetapkan berdasarkan pada rencana penerimaan BPHTB tahun anggaran yang bersangkutan dan ditetapkan oleh menteri keuangan paling lambat 2 bulan sebelum anggaran yang bersangkutan dilaksanakan. Seperti definisi dari dana perimbangan pada undang-undang nomor 33 tahun 2008 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yaitu dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang



dialokasikan kepada daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi.

Pemerintah pusat berkoordinasi dengan Pemerintah daerah untuk pemungutan BPHTB. BPHTB merupakan sumber pendapatan negara, tetapi pemerintah daerah membantu pemerintah pusat untuk melaksanakan pemungutan tersebut. Namun dengan berbagai pertimbangan dan menyimak undang-undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pemerintah pusat mengambil keputusan untuk pengalihan BPHTB ke pemerintah daerah untuk di jadikan pajak daerah. Pada tahun 2010 merupakan tahun terakhir pemerintah pusat melaksanakan pemungutan BPHTB sebagai pajak negara. Pemerintah pusat telah memutuskan bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011 BPHTB resmi dan sah menjadi pajak daerah dan akan dikelola oleh pemerintah Daerah.

**b. Pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah**

Seiring dengan euforia otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, pajak BPHTB telah resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011.

Pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) kabupaten Grobogan dilaksanakan dengan prinsip Kepastian hukum dan efektifitasn hukum yang berlaku. Seperti halnya kepastian

hukum Gustav Radburch bahawa kata kepastian hukum berkaitan erat dengan asas kebenaran, oleh karen itu pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh pemerintah daerah harus benar dan sesuai dengan aturan-aturan hukum positif yang berlaku. Sedangkan efektifitas hukum seperti halnya menurut Soerjono soekamto bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh, faktor hukumnya sendiri, faktor peenegakan hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan, maka dari itu pemungutan BPHTB harus memperhatikan hal-hal tersebut di atas, sehingga upaya pemungutan BHTB bisa terlaksanakan dengan efektif.

Pemungutan BPHTB di Kabupaten Grobogan dilaksanakan berdasarkan pada peraturan daerah (Perda) Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2016 Tentang perubahan atas Peraturan daerah Kabupaten grobogan Nomor 6 Tahun 2010 tentang pajak Daerah. Peraturan daerah Nomor 14 Tahun 2016 merupakan pedoman utama dari BPPKAD Kabupaten Grobogan dalam melaksanakan Pemungutan BPHTB.

## **2. Waktu dan Biaya selama Pemungutan BPHTB**

Efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) memerlukan waktu dan biaya selama pemungutan. Waktu pemungutan BPHTB berlangsung pada hari kerja dan waktu jam kerja yaitu senin-jum'at. Waktu pemungutan

BPHTB dilakukan setelah terjadinya transaksi antara wajib pajak dengan BPPKAD.

Biaya pemungutan disini dimaksudkan untuk pembiayaan selama proses pemungutan BPHTB, dimana untuk biaya pemungutan ini telah dianggarkan oleh BPPKAD Labupaten Grobogan dari rekening kas Umum Daerah (KASDA). Sebab dalam pengelolaan BPHTB dibutuhkan dana atau biaya yang cukup besar nominalnya.

#### **a. Sistem pemungutan BPHTB**

Pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan sistem self Assessment ini dilaksanakan berdasarkan atas penjelasan pasal 10 Ayat 1 undang-undang No. 20 tentang BPHTB.

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Grobogan didalam melaksanakan pemungutan BPHTB sebagai pajak Daerah yang baru, juga menerapkan sistem self Assessment yang berdasarkan atas undang-undang tentang BPHTB. BPHTBpun merupakan suatu pajak yang sifatnya terhutang dan harus dibayarkan oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan tersebut.

Dalam pelaksanaanya, pemungutan pajak BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait yaitu : Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Pemerintahan Daerah. Selain itu, peraturanperaturan yang mendukung

pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam praktiknya tidak jarang malah menimbulkan permasalahan. Terjadinya perbedaan penafsiran hukum peraturan perundangundangan terkait dengan objek BPHTB di masing-masing kantor pertanahan di wilayah Lombok, Nusa Tenggara Barat menimbulkan persoalan panjang dan sangat merugikan masyarakat khususnya yang akan melakukan pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak konversi tanah adat.

Dari hasil target dan realisasi PAD yang di olah oleh BPPKAD Kabupaten Grobogan, dapat diketahui bahwa kontribusi BPHTB terhadap dana bagi hasil sangat baik dan signifikan. Dengan adanya kontribusi tersebut, dapat dikatakan bahwa pemungutan BPHTB selama menjadi pajak daerah, hasilnya bisa lebih efektif.

Hasil dari pemungutan BPHTB merupakan penerimaan daerah, untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, merupakan tonggak hukum atau landasan hukum yang di gunakan oleh BPPKAD Kabupaten Grobogan sebagai acuan di dalam melaksanakan pemungutan pajak BPHTB.

Dalam pemungutan BPHTB diperlukan pengawasan yang efektif yang mengacu pada tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat dan pegawai atau staf bidang

pendataan BPPKAD Kabupaten Grobogan. Pengawasan yang efektif harus sudah dilaksanakan mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan dan pelaporan.

Pencapaian keberhasilan efektifitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan PAD tidak lepas dari adanya peran serta wajib pajak tersebut. Peran serta wajib pajak sebagai kontributor utama bagi pendapatan daerah dan juga peningkatan efektifitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan PAD Kabupaten Grobogan.

Dalam pelaksanaan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut juga terdapat beberapa kendala yang dihadapi. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan maka penulis mengelompokkan kendala yang ada dan penulis temukan di lapangan, yaitu:

1. Kendala yang berhubungan dengan wajib pajak.

Kendala yang berhubungan wajib pajak lebih disebabkan kurang adanya kesadaran dari beberapa sebagian Wajib Pajak dalam membayar pajak BPHTB. Hal ini karena mereka kesulitan dengan cara dan syarat-syarat

yang harus dilengkapi untuk membayar pajak BPHTB yang semakin rumit menurut mereka.

Dalam menentukan syarat-syarat transaksi di BPPKAD sudah berdasarkan peraturan dari pemerintah yaitu terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 48.<sup>59</sup>

Selain hal tersebut permasalahan lain yang sering dialami oleh pihak dispenda yaitu pertentangan dari Wajib Pajak dengan permasalahan terlalu tingginya Nilai Jual Objek pajak yang ditetapkan oleh pihak BPPKAD Kabupaten Grobogan.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kurang pemahamannya masyarakat atau wajib pajak dalam hal peraturan pajak BPHTB dapat merupakan salah satu kendala dalam pemungutan pajak BPHTB agar mencapai target dari pemerintah.

2. Kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

Selain itu kendala yang dihadapi adalah kurang adanya survei yang dilakukan oleh pihak Dispenda yang mengerti pengukuran lapangan. Hal ini dikarenakan

---

<sup>59</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6 Tahun 2010, tentang Tentang Pajak Daerah



kurangnya SDM yang berkualitas yang memahami masalah perpajakan. Para wajib pajak banyak yang ingin membayar BPHTB kurang mengerti sistem pembayaran dan juga jumlah pajak yang harus dibayar karena kurang adanya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak BPPKAD Kabupaten Grobogan.

Demikianlah beberapa kendala yang penulis temukan dalam penelitian yang penulis lakukan terhadap pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan berikut beberapa penyelesaian yang penulis dapatkan untuk menghadapi kendala sebagaimana tersebut diatas.

a. Untuk kendala yang berhubungan dengan wajib pajak

Para pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik.

Dalam hal wajib pajak masih belum mengetahui tentang pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) untuk melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan tentang pajak BPHTB dapat melalui : sosialisasi / penyuluhan langsung, media televisi / Elektronik, Media Cetak, Brosur / Pamflet, Banner dan Media Informasi lainnya.

Kendala-kendala yang dialami dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB diantaranya :

- i. Tidak semua wajib pajak jujur dalam melaporkan harga transaksi,
  - ii. Petugas verifikasi lapangan kesulitan untuk mendapatkan bukti transaksi yang sebenarnya, sehingga menyebabkan lamanya proses verifikasi
  - iii. Tidak seluruh SSPD BPHTB yang telah tervalidasi dibayar oleh wajib pajak, bahkan ada yang sudah melakukan pembayaran BPHTB namun wajib pajak batal melakukan peralihan hak sehingga wajib pajak memohon restitusi pajak BPHTB yang disetorkan, sedangkan UU No. 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
  - iv. Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan
  - v. Kurangnya etika baik pada penjual, dimana pembeli tidak mau membayar BPHTB sebelum tandatangan akta, sebaliknya penjual tidak mau bayar akta sebelum membayar pajak BPHTB
  - vi. Banyak masyarakat yang kurang memahami mengenai pengenaan pajak BPHTB.
- b. Untuk kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan

Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

Tak dapat dipungkiri, SDM memegang peranan penting dalam proses keberhasilan dalam suatu organisasi. SDM merupakan subyek yang aktif dan menentukan, bukan obyek yang pasif dan ditentukan sebagaimana kedua psikis yang dimilikinya. Pada dasarnya, SDM yang berkualitas sangat dibutuhkan untuk membangun atau mengembangkan perusahaan.

SDM harus mampu menghadapi tingkat perubahan yang cepat dan radikal di berbagai aspek terutama dengan perkembangan teknologi yang terus berubah. Tetapi, di balik kecanggihan dan perubahan yang terjadi dapat menimbulkan ketimpangan jika tidak siap dengan adanya perubahan sehingga bisa terjadi ketimpangan budaya yang tentunya akan merugikan.

Arah pembangunan SDM di Indonesia sendiri ditujukan pada pengembangan kualitas SDM secara komprehensif meliputi aspek kepribadian dan sikap mental, penguasaan ilmu dan teknologi, serta profesionalisme dan kompetensi yang ke semuanya dijiwai oleh nilai-nilai religius sesuai dengan agamanya. Dengan kata lain, pengembangan SDM di Indonesia meliputi pengembangan kecerdasan akal

(IQ), kecerdasan sosial (EQ) dan kecerdasan spiritual (SQ).

Berbagai pengaruh perubahan yang terjadi menuntut organisasi untuk membuka diri terhadap tuntutan perubahan dan berupaya menyusun strategi dan kebijakan yang selaras dengan perubahan lingkungan bisnis dan akan bergantung pada kemampuan dalam menyesuaikan diri terhadap perubahan lingkungan.

Dalam pengertian bahwa SDM merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Organisasi. Karena ini menyangkut banyak aspek dan tuntutan yang harus dicapai maka perlu dilakukan pengembangan kualitas SDM. Pengembangan kualitas SDM biasanya dilakukan melalui kegiatan investasi SDM maka perlu diketahui bahwa dengan adanya investasi SDM maka pola strategi SDM akan berubah dan menuntut perubahan tipe kompetensi pada tipe tugas berbeda yang akan berdampak pada perubahan peran SDM.

Ada dua elemen mendasar yang berkaitan dengan pengembangan sumber daya manusia, yaitu pendidikan dan keterampilan yang dimiliki oleh karyawan atau pekerja, karena kedua elemen ini berhubungan dengan perencanaan karir pekerja dan pada akhirnya bermuara pada kinerja organisasi

yang berlangsung secara berkelanjutan”. Berbicara mengenai kedua aspek diatas, mengemukakan bahwa: “Pendidikan merupakan faktor untuk menentukan penempatan formasi atau jabatan dalam suatu organisasi, sementara keterampilan (ability) berkaitan dengan kemampuan seseorang dalam menyelesaikan suatu pekerjaan secara efisien, tepat, dan efektif”

Terhadap kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM maka pihak BPPKAD dapat melakukan peningkatan seperti, meningkatkan kualitas sumber daya aparatur yang handal dan berintegritas, berdedikasi, serta amanah. Meningkatkan sistem pengelolaan data dan pelayanan pajak dan retribusi yang terintegrasi, akurat berbasis teknologi informasi.

Demikianlah penyelesaian terhadap kendala-kendala yang terdapat dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Adanya penyelesaian ini, maka semua pihak yang masih atau sedang mengalami kendala sama seperti yang penulis kemukakan di atas, dapat memakai penyelesaian yang penulis uraikan dalam sub bab ini. Selain itu dengan telah adanya penyelesaian ini semoga pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat berjalan dengan baik dan lancar, sehingga penerimaan Negara juga meningkat.

C. Contoh Akta yang berkaitan dengan BPHTB

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(P.P.A.T)  
DYAN DWI HARYANTO, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA KABUPATEN GROBOGAN

SK. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor: 416/KEP-400.20.3/XI/2017 Tanggal 2 November 2017

Jl. Ahmad Yani Nomor 314 Nglejok, Kuripan – Purwodadi, Kab. Grobogan Telp. 081326155550

---

**AKTA JUAL BELI**

Nomor : **435/2022**

*Lembar Kedua*

Pada hari ini, Jumat, tanggal 22 (dua puluh dua), bulan Juli, tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua). -----

Hadir dihadapan saya, DYAN DWI HARYANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 2 November 2017 nomor 416/KEP-400.20.3/XI/2017 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Grobogan dan berkantor di Jalan Ahmad Yani Nomor 314 Nglejok, Kuripan-Purwodadi, Kabupaten Grobogan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan **SURADI bin TASNO disebut juga tuan SURADI**, lahir di Grobogan, pada tanggal 14-07-1965 (empat belas Juli seribu sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Grobogan, Kecamatan Brati, Desa Karang Sari, Dusun Mangonan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, pemegang



Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3315141407650001; -----

-menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari istrinya yang turut hadir menghadap dan menandatangani akta ini yaitu : -----

.- Nyonya **RUMINAH**, lahir di Grobogan, pada tanggal 11-06-1970 (sebelas Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3315145106700001, bertempat tinggal bersama dengan istrinya menghadap tuan SURADI, tersebut diatas. -----

-selaku **penjual**, untuk selanjutnya disebut juga : -----

----- Pihak Pertama -----

II. **Nyonya ESTI WULANSARI**, lahir di Semarang, pada tanggal 17-04-1984 (tujuh belas April seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Grobogan, Kecamatan Brati, Desa Kronggen, Dusun Kronggen, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3315145704840001; -----

-selaku **pembeli**, untuk selanjutnya disebut juga : -----

----- Pihak Kedua -----

Para menghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan identitas yang diperlihatkan. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :

- Hak Milik Nomor **02922/Kronggen** atas sebidang tanah -- sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal **02-11-2021** Nomor **01909/Kronggen/2021** seluas **381 M<sup>2</sup>** (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): **11.10.14.07.03037** dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): **33.15.140.007.013-0177.0** dengan batas-batas : -----

- Utara : Jalan; -----

- Timur : Milik Sdr. KASMURI; -----

- Selatan : Milik Sdr. DARSI; -----

- Barat : Bidang Tanah Nomor 03035/03036; -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan tanggal **20 JANUARI 2022**, terdaftar atas nama **SURADI bin TASNO**, terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Tengah; -----

- Kabupaten : Grobogan; -----

- Kecamatan : Brati; -----

- Desa : Kronggen; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

**-Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah permanen.** -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

-Pihak Pertama dan Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 80.000.000,- ((delapan puluh juta rupiah). -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -

----- Pasal 1 -----

Mulai Hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari - sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah di peroleh izin pemindahan hak dari -----

Tanggal -----

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum

penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. -----

----- Pasal 5 -----

Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. ---

----- Pasal 6 -----

Pihak Kedua memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tersebut dalam akta ini. -----

----- KHUSUS -----

untuk melakukan perbuatan hukum yang diperlukan tidak ada yang dikecualikan) sehingga hak atas tanah yang tersebut dalam akta ini menjadi tercatat keatas nama Pihak kedua. -----

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada antar Pengadilan Negeri Purwodadi di Kabupaten Grobogan. -----

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan ----hak ini dibayar oleh Pihak Kedua (**Pembeli**). -----

Akhirnya para pihak menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Pejabat, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut. ---  
-Selanjutnya para pihak menyatakan melepaskan Pejabat dan -saksi-saksi dari tuntutan berupa apapun, dan juga para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya TRI YULIANA NINGRUM, lahir di Grobogan, pada -tanggal 19-07-1991 (sembilan belas Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di lingkungan Sambak, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 009, Kelurahan Danyang, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3315135907910002; dan -----
2. Nona ILMIYAH KURNIASARI, Sarjana Ekonomi, lahir di Grobogan, pada tanggal 27-09-1997 (dua puluh tujuh September seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Dusun Selo Krajan, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Desa Selo, Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan NIK): 3315116709970001; -----

Keduanya pegawai kantor saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, DYAN DWI HARYANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 ( dua ) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**S U R A D I**

**ESTI WULANSARI**

Persetujuan **istrinya** :

**R U M I N A H**

Saksi

Saksi

**TRI YULIANA NINGRUM**

**ILMIYAH KURNIASARI, S.E**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**DYAN DWI HARYANTO, S.H., M.Kn.**





## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dari bab ke bab, maka untuk mempermudah bagi pembaca dalam memahami pembahasan yang ada dalam Tesis ini, maka penulis memberi kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisa yuridis terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

Dalam Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Grobogan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Efektif atau tidaknya BPHTB sebagai Penghasilan Asli Daerah dapat di pengaruhi oleh dua factor yaitu :

- a. Faktor yang berhubungan dengan wajib pajak

Hal ini lebih disebabkan kurang adanya kesadaran dari beberapa sebagian Wajib Pajak dalam membayar pajak

BPHTB. Hal ini karena mereka kesulitan dengan cara dan syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk membayar pajak BPHTB yang semakin rumit menurut mereka.

- b. Faktor SDM yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

kurang adanya survei yang dilakukan oleh pihak Dispenda yang mengerti pengukuran lapangan. Hal ini dikarenakan kurangnya SDM yang berkualitas yang memahami masalah perpajakan. Para wajib pajak banyak yang ingin membayar BPHTB kurang mengerti sistem pembayaran dan juga jumlah pajak yang harus dibayar karena kurang adanya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak BPPKAD Kabupaten Grobogan.

2. Efektifitas terhadap upaya peningkatan pendapatan asli daerah melalui penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

Pelaksanaan pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak selamanya berjalan dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut juga terdapat beberapa kendala yang dihadapi. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan maka penulis mengelompokkan kendala yang ada dan penulis temukan di lapangan, yaitu:

- a. Kendala yang berhubungan dengan wajib pajak.

Kendala yang berhubungan wajib pajak lebih disebabkan kurang adanya kesadaran dari beberapa sebagian Wajib Pajak

dalam membayar pajak BPHTB. Hal ini karena mereka kesulitan dengan cara dan syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk membayar pajak BPHTB yang semakin rumit menurut mereka.

Syarat-syarat transaksi di BPPKAD sudah berdasarkan peraturan dari pemerintah yaitu terdapat dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 48.

Selain hal tersebut permasalahan lain yang sering dialami oleh pihak dispenda yaitu pertentangan dari Wajib Pajak dengan permasalahan terlalu tingginya Nilai Jual Objek pajak yang ditetapkan oleh pihak BPPKAD Kabupaten Grobogan.

Uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa kurang pahamiannya masyarakat atau wajib pajak dalam hal peraturan pajak BPHTB dapat merupakan salah satu kendala dalam pemungutan pajak BPHTB agar mencapai target dari pemerintah.

- b. Kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

Selain itu kendala yang dihadapi adalah kurang adanya survei yang dilakukan oleh pihak Dispenda yang mengerti pengukuran lapangan. Hal ini dikarenakan kurangnya SDM yang berkualitas yang memahami masalah

perpajakan. Para wajib pajak banyak yang ingin membayar BPHTB kurang mengerti sistem pembayaran dan juga jumlah pajak yang harus dibayar karena kurang adanya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak BPPKAD Kabupaten Grobogan.

Demikianlah beberapa kendala yang penulis temukan dalam penelitian yang penulis lakukan terhadap pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan berikut beberapa penyelesaian yang penulis dapatkan untuk menghadapi kendala sebagaimana tersebut diatas.

a. Kendala yang berhubungan dengan wajib pajak

Pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik. Dalam hal wajib pajak masih belum mengetahui tentang pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan tentang pajak BPHTB dapat melalui : sosialisasi / penyuluhan langsung, media televisi / Elektronik, Media Cetak, Brosur / Pamflet, Banner dan Media Informasi lainnya.

b. Kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM yang ada di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Grobogan.

Terhadap kendala yang berhubungan dengan terbatasnya SDM maka pihak BPPKAD dapat melakukan

peningkatan seperti, meningkatkan kualitas sumber daya aparatur yang handal dan berintegritas, berdedikasi, serta amanah. Meningkatkan sistem pengelolaan data dan pelayanan pajak dan retribusi yang terintegrasi, akurat berbasis teknologi informasi.

Demikianlah penyelesaian terhadap kendala-kendala yang terdapat dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Adanya penyelesaian ini, maka semua pihak yang masih atau sedang mengalami kendala sama seperti yang penulis kemukakan di atas, dapat memakai penyelesaian yang penulis uraikan dalam sub bab ini. Selain itu dengan telah adanya penyelesaian ini semoga pemungutan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat berjalan dengan baik dan lancar, sehingga penerimaan Negara juga meningkat.

## **B. Saran-saran**

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

1. Pemungutan pajak BPHTB memang masih mengalami beberapa kendala, dengan demikian perlu diadakan upaya untuk melakukan peningkatan penerimaan BPHTB dengan mengadakan program sosialisasi kepada masyarakat serta peningkatan kesadaran

masyarakat atas kewajiban membayar pajak yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan BPHTB terhadap perolehan pendapatan daerah Kabupaten Grobogan.

2. Peraturan Bupati serta Peraturan Daerah yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus tetap berjalan dan sesuai dengan ketentuannya.
3. Pemerintah dan BPPKAD Kabupaten Grobogan harus dapat bekerjasama dalam menjalankan semua kebijakan Program yang ada di Kabupaten Grobogan khususnya di BPPKAD Kabupaten Grobogan terutama pajak BPHTB.
4. Penerapan Peta ZNT sebagai dasar pengenaan perpajakan dan PNBP perlu mempertimbangkan bahwa Peta ZNT BPN belum mencakup nilai bangunan serta masih dalam zona-zona yang belum menampilkan nilai berbasis bidang tanah.
5. Dalam rangka mengatasi kehilangan penerimaan negara baik dari PNBP, BPHTB maupun PBB, maka Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan perlu mempertimbangkan pembuatan peta nilai tanah tunggal yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pengenaan pajak daerah maupun PNBP untuk mencegah terjadinya kehilangan penerimaan negara.
6. Memberikan Nilai objek daerah yang ril kepada masyarakat.
7. Memberikan Nilai yang valid dan transparan kepada masyarakat.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Departemen Agama RI, 2005, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Jumanatul Bandung.

### B. Buku

Abdul Halim, 2000, *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*, Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, Yogyakarta

Ali, Mohammad, 2013, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Angkasa, Bandung.

Ali Muhammad, 1999, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Moderen*, Pustaka Amani, Jakarta.

Amiruddin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Arief, Sidharta, 2004, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni: Bandung.

Arief, Sidharta, 2017, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung.

Badrudin, Rudy, 2011, *Ekonomi Otonomi Daerah*, UPP STIM YKPN Yogyakarta.

Bohari, 1993, *Pengantar Hukum Pajak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Erwin, Muhammad, 2015, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

Erly suandy, 2011, *Hukum Pajak, salemba empat*, Jakarta

- Manan Abdul, 1997, Teori dan Praktek Ekonomi Islam, PT. Dana Bhakti Yasa, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 2000, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta.
- Marzuki, 2013, *Metodologi Riset*, Hanindita Offset, Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J, 2015, *Motodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rusdakarya, Bandung.
- Mudrajad, 2004, *Otonomi dan Pembangunan Daerah, Reformasi Perencanaan, Strategi Dan Peluang*. Erlangga, Jakarta.
- Ngajenan, Muhammad, 1990, *Kamus Estimologi Bahasa Indonesia*, Dahara Prize, Semarang.
- Permono Hadi, 1993, *Persamaan dan Perbedaan Pendayagunaan Pajak dan Zakat dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Pustaka Firdaus, Jakarta.
- Pulungan Sayuti. J, 1993, *Fiqih Siyasah*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Qardawi Yusuf, 2001, *Hukum Zakat*, Litera Antar Nusantara, cetakan ke 5, Bogor.
- Rachim, Abdul, 2015, *Barometer Keuangan Negara/Daerah*, CV. Andi, Yogyakarta.
- Rahardjo, Dawam.M, 1999, *Islam Transformasi Sosial Ekonomi*, Lembaga Studi Agama Islam dan Filsafat, Yoyakarta.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Safri Nurmana, 2003 *Pengantar Perpajakan*, Obor Indonesia, Jakarta.

Soekanto, Soerjono, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta.

Suandy, Erly, *Hukum Pajak*, salemba empat, Jakarta, 2011 halaman. 60

Waluyo, Bambang, 2014, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta

Yogia S. Melinda, 1982, *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Armico, bandung

### **C. Jurnal**

Sidik, Machfud, 2002, *Optimalisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah*, Journal Makalah disampaikan Acara Orasi Ilmiah. Bandung.

Susanto, Nur Agus, 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) BPPKAD Kab. Grobogan

### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6 Tahun 2010, tentang Tentang Pajak Daerah

UU Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 18 tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 14 Tahun 2016 Tentang  
Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 6  
Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Grobogan Nomor 15 Tahun 2016 tentang  
Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

Umum Undang-Undang No. 20 Tahun 2000

#### **E. Internet**

Arywono, Bandot, *Profil Kabupaten Grobogan, Wilayah Eks-Pati Peserta  
Pilkada Tahun 2020*, <https://jateng.idntimes.com/news/jateng/oetoro-aji/profil-kabupaten-grobogan-wilayah-eks-pati-peserta-pilkada-tahun>. Di akses pada tanggal 09 Desember 2021.

Pungus, Sonny, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 5 Desember 2021.

Renstra Perubahan BPPKAD Tahun 2016-2021.

<https://bppkad.grobogan.go.id/profil/renstra> di akses pada tanggal  
09 Desember 2021.