

ABSTRAK

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, telah ditegaskan bahwa pemerintah daerah sebagai otonom telah mendapatkan pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan . Pemberian otonomi daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, dengan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan dalam rangka membangun kemandirian daerah .

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui: (1) Bagaimana pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan; (2) Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan; (3) Upaya-upaya optimalisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Rembang.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode *Yuridis Sosiologis*, karena peneliti ingin mengetahui sejauh mana pelaksanaan Perda Nomor 1 tahun 2011 dan bagaimana pengaruhnya terhadap kehidupan sosial masyarakat.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa : (1) Pelaksanaan Perda Kabupaten Rembang Nomor 1 tahun 2011 belum sesuai peraturan perundangan yang berlaku, yaitu kurangnya sosialisasi kepada masyarakat/wajib pajak tentang bea perolehan

hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah, penentuan besarnya pajak BPHTB masih ditentukan oleh petugas belum diterapkan secara *self assessment*, penentuan nilai perolehan objek pajak hanya berdasarkan pada harga transaksi dan nilai pasar saja dan tidak memakai nilai jual objek pajak (NJOP) yang ada dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), pengajuan penghitungan bea perolehan hak atas tanah harus dilampiri bukti lunas SPPT PBB 5 (lima) tahun terakhir; (2) Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 adalah kurangnya pengetahuan masyarakat tentang BPHTB dan rendahnya kesadaran dan ketaatan masyarakat membayar pajak, pemerintah daerah belum mempunyai tim *appraisal* tanah, NJOP dalam SPPT PBB masih rendah dibandingkan harga transaksi/nilai pasar;

(3) Optimalisasi peningkatan pendapatan asli Daerah kabupaten Rembang dari sektor BPHTB dengan melaksanakan verifikasi lapangan (verlap) terhadap harga transaksi/nilai pasar yang diajukan oleh pemohon BPHTB, termasuk melihat neraca/pembukuan/pencatatan pembukuan besaran biaya pembelian tanah yang diajukan sebagai objek BPHTB oleh badan hukum/perusahaan, membuat *zona mapping* nilai pasar di kawasan-kawasan strategis di semua wilayah, Penegakan hukum agar masyarakat patuh membayar pajak BPHTB.

Kata kunci : Peraturan Daerah, Aparatur Pemerintah Daerah, Wajib Pajak, Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah.

ABSTRACT

Based on the law number 23 of 2014 about local government, has been explained that the local government as an autonom get abundant authority from the central government to regulate and manage their own government based on the autonomy principles and co-administration. The provision of local autonomy pursued to accelerate the existence of society welfare through improvement in services, empowerment and the role of society, with the principle of democracy, equality, justice in order to build local independence.

The purpose of this research is find out the: (1) How the implementation of Rembang's local regulation number 1 of 2011 about the bea acquisition of rights over the land and buildings; (2) obstacles encountered in the implementation of the bea acquisition of rights over the land and buildings; (3) the optimization endeavors bea acquisition of rights over the land and buildings in the original area increase revenues in the Regency of Rembang.

The approach methods used in this research is the method of Juridical Sociological, because researcher wanted to know the extent of regulation Number 1 of 2011 and how they affect people's social life.

From the results of the study find out that : (1) implementation of Rembang's local regulation number 1 of 2011 not yet appropriate regulatory legislation in force, namely the lack of socialization to society/tax payers yet about the bea acquisition of rights over land and buildings (BPHTB) as tax areas, the determination of the amount of tax was determined by the officer has not been applied in a self assessment, determining the value of the acquisition tax only

object based on the transaction price and market value only and does not use values sell tax object (NJOP) that exist in the mail notification tax payable (SPPT) Earth and building Tax (PBB), the filing of customs count get land rights should be attached with a full proof SPPT PBB 5 (five) years; (2) obstacles in the implementation of local regulations number 1 of 2011 is the lack of public knowledge about BPHTB and low awareness and observance of the community paying taxes, local governments do not have a team on the ground, NJOP appraisal SPPT PBB is still low compared to the transaction price/market value; (3) optimization of income generation native of Rembang BPHTB sector is implementing the verification field against the transaction price/market value presented by the applicant, including balance sheets see BPHTB/logging/bookkeeping bookkeeping quantity the cost of purchase of land proposed as object BPHTB by legal entities/companies, making its market value mapping zones in strategic areas in all regions, low enforcement to be observance of the community paying taxes, local governments do not have a team on the ground (BPHTB).

Key words : local regulation, local government official, taxpayer, acquisition of land and buildings, tax on acquisition of land and buildings, locally-generated revenue.