

**REKONSTRUKSI REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
BERBASIS KEADILAN**

DISERTASI



Disusun oleh:

SUPRIYADI, S.H. Sp.N., M.Kn.
PDIH. 10302200228

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2024

LEMBAR PENGESAHAN DISERTASI
REKONSTRUKSI REGULASI PELAKSANAAN PEMUNGUTAN
PAJAK BPHTB BERBASIS KEADILAN

SUPRIYADI
NIM : 10302200228

DISERTASI

Untuk Memenuhi salah satu syarat
Guna Memperoleh Gelar Doktor dalam Ilmu Hukum
Telah disahkan oleh Promotor dan Co Promotor pada tanggal
Seperti tertera dibawah ini
Semarang, 10 Februari 2025

Promotor

Co-Promotor


Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum
NIDN. 605036205


Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H
NIDN. 0607077601

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, 10 Februari 2025

Yang Membuat Pernyataan



SUPRIYADI

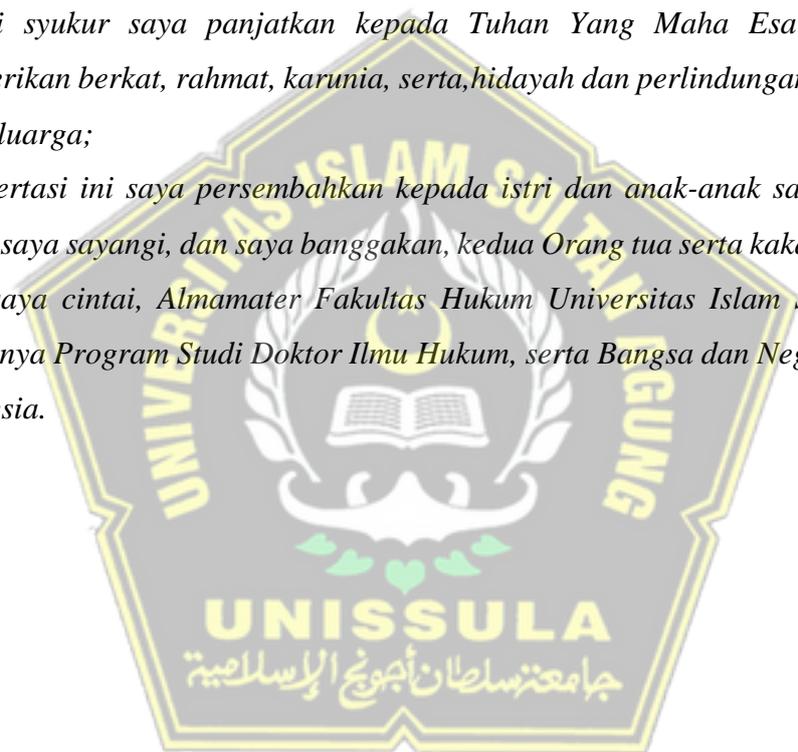
NIM. 10302200228

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“kuasai bahasa maka engkau akan menguasai dunia.”
(Kantor Kedutaan Besar Republik Indonesia di Jepang)

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberikan berkat, rahmat, karunia, serta, hidayah dan perlindungan kepada saya dan keluarga;

Disertasi ini saya persembahkan kepada istri dan anak-anak saya yang saya cintai, saya sayangi, dan saya banggakan, kedua Orang tua serta kakak-kakak saya yang saya cintai, Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung khususnya Program Studi Doktor Ilmu Hukum, serta Bangsa dan Negara Republik Indonesia.



ABSTRAK

Memahami ketentuan Pasal 60 ayat (1) huruf a, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023, sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 1 Tahun 2023 mensyaratkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) harus dibayar dengan menunjukkan bukti pembayarannya ketika akan ditanda tangannya akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam pembelian tanah dan bangunan dengan ditanda tangani Akta Jual Beli (AJB), demikian pula peralihan hak yang aktanya dibuat dihadapan Notaris dalam hal ini pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB). Perlu diperhatikan bahwa PJB ada yang dibuat dengan klausule lunas dan ada yang dibuat dengan klausul tidak lunas, ketika akta PJB akan ditanda tangani, atau PJB sudah dibayar lunas tetapi karena satu dan lain hal maka tidak/belum bisa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT, dalam kondisi seperti tersebut hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tentu belum beralih, oleh karena itu pembayaran BPHTB dirasa belum diperlukan, demikian pula terhadap suatu perseroan terbatas dalam pembebasan tanah, transaksi peralihan hak yang implementasinya di tanda tangani PJB, perlu diperhatikan saat terhutangnya BPHTB dengan proses tersebut tidak serta merta perseroan memperoleh hak dan seringkali Surat Keputusan Pemberian Hak diterima beberapa hari atau bahkan beberapa minggu setelah tanggal pendaftaran, keadaan tersebut sering dikeluhkan bagi para praktisi dan pelaku usaha karena khawatir menimbulkan denda yang dihitung secara langsung dan dikenakan pada penerima haknya walaupun secara nyata perseroan belum memperoleh hak tersebut.

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 berikut peraturan pelaksanaannya menyatakan dasar perhitungan pajak adalah nilai transaksi jual beli, tetapi pada kenyataannya BPKPD selaku institusi yang diberi kewenangan melakukan verifikasi dan validasi sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah tidak serta merta menerima hal tersebut, bahkan turut serta menentukan nilai dasar perhitungan pajak BPHTB sehingga wajib pajak merasakan ketidakadilan tersebut, hal ini juga terjadi ketika akan membuat akta peralihan hak yang dibuat dihadapan Notaris antara lain PJB.

Dari uraian tersebut munculah rasa ketidakadilan sebagaimana yang semestinya diharapkan dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan ketika membahas mengenai dasar penetapan perhitungan pajak BPHTB dan kapan pajak BPHTB tersebut yang semestinya terutang terkait dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Kondisi ketidakadilan seperti ini juga terjadi ketika menentukan kapan seharusnya pajak terutang BPHTB harus dibayar sehubungan dengan penanda tanganan akta akta yang dibuat dihadapan Notaris dalam peralihan hak atas tanah dan/atau Bangunan.

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan menemukan regulasi pemungutan pajak BPHTB belum berbasis keadilan, untuk menganalisis dan menemukan kelemahan-kelemahan terhadap regulasi pemungutan pajak BPHTB pada saat ini, dan untuk merekonstruksi regulasi pemungutan pajak BPHTB berbasis keadilan. Metode penelitian ini menggunakan paradigma post-positivisme yaitu paradigma dengan ontologi realisme kritis, metode pendekatan yuridis sosiologis, diperkuat dengan studi kepustakaan melalui teoritik, sifat penelitian yaitu deskriptif analitis. Landasan teori dalam disertasi ini menggunakan teori keadilan Pancasila, teori sistem hukum, dan teori kewenangan serta hukum progresif.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa masih ada ketidaktegasan peraturan hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, dan inkonsistensi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, serta keterlibatan atau *involvement* – ada intervensi adalah kondisi yang memungkinkan suatu pihak diikutsertakan terhadap suatu kegiatan. Pihak yang satu (pemerintah) lebih berperan dari pihak yang lain (wajib pajak), saran dalam penulisan disertasi ini adalah penyempurnaan pemungutan pajak BPHTB dengan berbasis IT, meliputi aplikasi permohonannya verifikasi sampai pada tahapan validasi, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses perpajakan, dan meningkatkan kerjasama antara wajib pajak dan pemerintah.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Rekonstruksi, Keadilan.

ABSTRACT

Understanding the provisions of Article 60 paragraph (1) letter a, Government Regulation (PP) Number 35 of 2023, as the implementing regulation of Law Number 1 of 2023, requires that Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) must be paid by showing proof of payment when the deed of transfer of rights is signed before the Land Deed Making Officer (PPAT), in the purchase of land and buildings signed by the Sale and Purchase Deed (AJB), as well as the transfer of rights whose deed is made before a Notary in this case the making of the Sale and Purchase Agreement (PJB) deed. It should be noted that some PJBs are made with a paid-in-full clause and some are made with a non-paid-in-full clause when the PJB deed is to be signed, or the PJB has been paid in full but for one reason or another the sale and purchase deed cannot be made before the PPAT, in such conditions the ownership rights to the land and buildings have certainly not been transferred, therefore the payment of BPHTB is not deemed necessary, likewise for a limited liability company in land acquisition, the transfer of rights transaction whose implementation is signed by the PJB, it should be noted that when the BPHTB is owed with this process, the company does not immediately obtain the rights and often the Decision Letter for Granting Rights is received several days or even several weeks after the registration date, this situation is often complained about by practitioners and business actors because they are worried about incurring fines that are calculated directly and imposed on the recipient of the rights even though in reality the company has not obtained the rights.

Law Number 1 of 2022 and its implementing regulations state that the basis for calculating tax is the value of the sale and purchase transaction, but in reality, the BPKPD as an institution authorized to carry out verification and validation as an extension of the government does not immediately accept this, and even participates in determining the basic value of calculating BPHTB tax so that taxpayers feel this injustice, this also happens when making a deed of transfer of rights made before a Notary, including PJB.

From the description above, a sense of injustice arises as should be expected in the transfer of rights to land and/or buildings when discussing the basis for determining the calculation of BPHTB tax and when the BPHTB tax should be owed. This condition of injustice also occurs when determining when the BPHTB tax payable should be paid in connection with the signing of deeds made before a Notary in the transfer of rights to land and/or buildings.

The purpose of this study is to analyze and find the regulation of BPHTB tax collection that is not yet based on justice, to analyze and find weaknesses in the current regulation of BPHTB tax collection, and to reconstruct the regulation of BPHTB tax collection based on justice. This research method uses the post-positivism paradigm, namely the paradigm with critical realism ontology, the sociological juridical approach method, reinforced by literature studies through theory, the nature of the research is descriptive analytical. The theoretical basis in this dissertation uses the theory of Pancasila justice, the theory of the legal system, and the theory of authority and progressive law.

The conclusion of this study is that there is still a lack of clarity in the legal regulations in the implementation of BPHTB collection, and inconsistency in the implementation of BPHTB tax collection, as well as involvement - there is intervention is a condition that allows a party to be involved in an activity. One party (the government) plays a bigger role than the other party (taxpayers), the suggestion in writing this dissertation is to improve BPHTB tax collection based on IT, including the application of verification applications to the validation stage, increasing public participation in the taxation process, and increasing cooperation between taxpayers and the government.

Keywords: Land and Building Acquisition Fee (BPHTB), Notary/Land Deed Official (PPAT), Reconstruction, Justice.

RINGKASAN

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) harus dibayar sebelum tanda tangan akta jual beli atau akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) ketika sudah dilunasi seluruh harga jual belinya, mengenai pembuatan akta PJB dikenal adanya dua jenis akta PJB dari cara pembayarannya, di mana seluruh harga sudah dilunasi pada saat penandatanganan akta, namun karena satu dan lain hal maka tidak/belum bisa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT atau akta PJB yang dibuat dihadapan Notaris tetapi pembayarannya masih harus dibayarkan secara bertahap, dalam beberapa kali angsuran. Ada hal yang menjadi sangat penting dan perlu menjadi perhatian dari para PPAT/Notaris dan para penasihat hukum yang melaksanakan corporate action terhadap suatu perseroan terbatas, sehingga ketika dibuatnya akta Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Perseroan yang dilanjutkan dengan membuat akad transaksi peralihan hak, harus memahami saat terhutangnya BPHTB dimaksud. Surat Keputusan Pemberian Hak Baru kepada perseroan harus melalui proses pendaftaran dan seringkali diterima beberapa hari atau bahkan beberapa minggu setelah tanggal surat, keadaan tersebut sering dikeluhkan bagi para praktisi dan pelaku usaha karena menimbulkan denda yang dihitung secara langsung dan dikenakan pada penerima haknya walaupun secara nyata dia belum menerima hak tersebut.

Menurut peneliti pengaturan saat terhutangnya BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dan PERDA Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024, menjadi masalah dalam pelaksanaannya, karena berbagai alasan yang timbul, yaitu:

Pertama mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur BPHTB otomatis terhutang pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pertanyaannya, jika BPHTB otomatis terhutang pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta PJB secara Notariil yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, apakah BPHTB harus dibayar sejak tahap pertama atau ketika sudah dilunasi seluruhnya mengingat dalam pembuatan akta PJB dikenal adanya dua jenis akta PJB dari cara pembayarannya, sebagaimana diuraikan diatas. Hal ini menjadi permasalahan di dalam pelaksanaannya, karena ada kemungkinan terjadi pembatalan atau wanprestasi dalam proses transaksi.

Kedua mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur pengenaan BPHTB pada saat penandatanganan akta hibah wasiat. Di sini perlu dipahami bahwa essensi dari sebuah Akta Hibah Wasiat, adalah tentang saat berlakunya, yang mana hibah wasiat tersebut baru berlaku efektif pada saat si pembuat wasiat meninggal dunia, bukan pada saat ditandatanganinya akta hibah wasiat, karena tidak setiap akta wasiat dapat

serta merta dilaksanakan karena masih ada kemungkinan pembuat wasiat melakukan perubahan terhadap wasiatnya selama berkali-kali sampai dengan pembuat wasiat tersebut meninggal dunia, selain itu harus pula diperhatikan apakah penerima wasiat masih hidup atau meninggal lebih dulu dari pemberi wasiat serta obyek yang disebutkan dalam akta wasiat masih ada atau tidak.

Ketiga mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur pengenaan BPHTB terutang pada saat tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta peleburan, pemekaran, dan penggabungan usaha. Hal ini sangat penting dan perlu menjadi perhatian dari para PPAT/Notaris dan para penasihat hukum yang melaksanakan corporate action terhadap suatu perseroan terbatas, sehingga ketika dibuatnya akta Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Perseroan sebagai dasar untuk membuat akad transaksi peralihan hak, memahami kapan saat terhutangnya BPHTB dimaksud.

Keempat mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur saat terhutangnya BPHTB yang disandarkan pada tanggal Surat Keputusan Pemberian Hak baik terkait dengan pelepasan hak maupun pemberian hak baru. Hal ini juga seringkali menjadi masalah dalam prakteknya, dikarenakan sudah menjadi semacam kelaziman di dalam praktek bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak Baru harus melalui proses pendaftaran dan seringkali diterima beberapa hari atau bahkan beberapa minggu setelah tanggal surat. Keadaan tersebut sering dikeluhkan bagi para praktisi dan pelaku usaha karena menimbulkan denda yang dihitung secara langsung dan dikenakan pada penerima haknya walaupun secara nyata dia belum menerima hak tersebut.

Berdasarkan paparan yang telah diuraikan diatas, maka menurut penulis, pengaturan pemungutan Pajak BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dapat menimbulkan berbagai permasalahan baik terkait dengan saat terhutangnya BPHTB, penetapan nilai dasar pengenaan pajak oleh Pemerintah Daerah maupun denda yang dikenakan. Landasan hukum pemungutan pajak terdapat dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat (2) yang berbunyi: “Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”. Dalam hal ini Undang-undang tidak cukup diartikan sebagai aturan yang mengikat warganya saja, melainkan harus memiliki aspek keadilan yang berguna melindungi warganya dengan adil, kemanfaatan bagi masyarakat serta menjamin kepastian hukum bagi setiap warga negara tanpa kecuali, oleh sebab itu pengaturan pemungutan Pajak BPHTB seyogyanya berlandaskan tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa regulasi pemungutan pajak BPHTB belum berbasis keadilan?

2. Bagaimana kelemahan-kelemahan regulasi pemungutan pajak BPHTB pada saat ini?

3. Bagaimana rekonstruksi regulasi pemungutan pajak BPHTB berbasis keadilan?

Landasan teori dalam disertasi ini menggunakan teori triadism law dan keadilan Pancasila, teori sistem hukum, dan teori kewenangan serta hukum progresif.

Metode penulisan ini menggunakan paradigma post-positivisme yaitu paradigma dengan ontologi realisme kritis, paradigma ini melihat sebuah realitas diasumsikan ada, namun tidak bisa dipahami secara sempurna karena pada dasarnya mekanisme intelektual manusia memiliki kekurangan sedangkan fenomena itu sendiri secara fundamental memiliki sifat yang tidak mudah diatur, penelitian disertasi ini menggunakan data primer dengan bahan hukum primer yaitu wawancara dan kuisisioner serta bahan hukum sekunder yaitu peraturan-peraturan, jurnal, dan buku. Sifat penelitian yaitu deskriptif analitis adalah suatu jenis penelitian yang dimaksud untuk melukiskan, memaparkan, dan melaporkan suatu keadaan obyek atau suatu peristiwa sekaligus mengambil suatu kesimpulan umum tentang obyek dari penelitian tersebut, dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Penelitian dalam penulisan disertasi ini diperlukan data-data yang didapatkan dengan melakukan Field Research (penelitian lapangan), yaitu memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancara dan kuisisioner. Pada penelitian sosiologis ini, wawancara dengan narasumber digunakan sebagai data utama.

Arah dalam pembahasan disertasi adalah pertama regulasi pemungutan pajak BPHTB belum berbasis keadilan, dimulai dari faktor ketidaktegasan peraturan hukum yang menjadi salah satu penyebab utama lemahnya regulasi pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB. Ketidakjelasan ini bisa terjadi karena ketidaktegasan peraturan perpajakan berikut peraturan pelaksanaannya sehingga memungkinkan penafsiran yang berbeda disamping belum sepenuhnya memanfaatkan teknologi komunikasi dan informasi, serta manajemen dan sumber daya manusia. Meskipun pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 memberikan landasan hukum dalam pengaturan pemungutan pajak BPHTB, namun dalam praktiknya sering terjadi penafsiran yang berbeda-beda mengenai penerapan system pemungutan pajak BPHTB yang menggunakan self assessment. Ketidakjelasan ini membuat masyarakat tidak memiliki panduan yang jelas sehingga menyebabkan belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada.

Faktor selanjutnya yaitu, pelayanan kepada Wajib Pajak yang tidak memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta tidak didukung oleh system administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Faktor regulasi dan pelaksanaan pemungutan BPHTB saat ini masih belum sepenuhnya mencerminkan nilai-nilai keadilan Pancasila. Keadilan distributif, prosedural dan komutatif, dalam BPHTB perlu ditingkatkan melalui reformasi tarif pajak, peningkatan transparansi dan partisipasi, serta penggunaan yang efektif dari pendapatan pajak, dengan demikian keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh Pancasila dapat diwujudkan dalam sistem perpajakan di Indonesia.

Faktor penegakan hukum, meskipun peraturan telah ada, namun seringkali lemahnya pelaksanaan penegakan hukum membuat pelaksanaan peraturan tersebut tidak efektif. Selain itu, kurangnya kerjasama antara wajib pajak dan pemerintah, membuat masyarakat merasa tidak terdorong untuk mematuhi peraturan. Hukuman yang tidak memadai atau sanksi yang lemah terhadap pelanggaran hukum terkait pemungutan pajak dan ketidak pastian yang nyata, pelanggaran hukum dapat terus terjadi tanpa konsekuensi yang signifikan.

Sistem self assessment dalam pemungutan pajak BPHTB masih belum sepenuhnya dipahami oleh seluruh masyarakat. Ketidak-pahaman masyarakat dalam pembayaran BPHTB disebabkan karena masyarakat cenderung tidak paham prosedur apa yang harus dilakukan dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut. Hal ini menjadi peluang bagi orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk mencari keuntungan dengan cara menawarkan jasa dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut, ketidakhati-hatian wajib pajak dalam pembayaran BPHTB yang menggunakan jasa pihak lain (biro jasa/orang yang menawarkan jasa untuk pembayaran BPHTB seperti biro jasa orang pribadi), kondisi ini bisa berakibat pada pembayaran BPHTB yang dilakukan fiktif atau palsu.

Kurangnya pemahaman masyarakat tentang self assessment masih rendah maka hal ini berdampak pada belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada. Sebagai indikatornya, realisasi dan peranan pajak terhadap APBN belum sesuai yang diharapkan, sedangkan berbagai kalangan mengharapkan peranan pajak dalam APBN mengalami peningkatan guna mengamankan pembiayaan tugas pemerintahan dalam pembangunan.

Permasalahan kedua menjelaskan kelemahan-kelemahan regulasi pemungutan pajak BPHTB pada saat ini. Kelemahan secara substansi hukum, ketidakjelasan peraturan hukum, Peraturan hukum terkait dengan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB masih belum cukup jelas dan tegas karena beberapa faktor seperti, ketidaksempurnaan perundang-undangan yang sebagian besar peraturan hukum terkait pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB masih belum mampu mencakup

semua situasi yang mungkin terjadi di lapangan. Hal ini bisa disebabkan oleh proses legislatif yang kompleks, kurangnya konsensus di antara para pemangku kepentingan, atau keterbatasan sumber daya untuk melakukan penelitian yang mendalam. faktor ketidakjelasan prosedur dan persyaratan, dalam peraturan seringkali tidak memberikan panduan yang cukup rinci mengenai prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB. Hal ini membuat masyarakat kurang yakin tentang langkah yang harus diambil. UU No. 28 Tahun 2009, sebagai patokan peralihan kewajiban membayar BPHTB sebagai pedoman pelaksanaan Pajak Kabupaten/Kota, dilakukan semuanya oleh Kabupaten atau Kota mulai tanggal 01 Januari 2010, yang tindak lanjut pelaksanaan pembayaran Pajak Daerah dilaksanakan dengan Perda namun dalam regulasi mengenai batasan dan prosedur pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB seringkali menyebabkan ketidakpastian hukum.

Kelemahan secara struktur hukum, kompleksitas dan kurangnya koordinasi antar lembaga ini sering kali menyebabkan ketidakefisienan dan inkonsistensi dalam pelaksanaan pemungutan pajak, dan sering kali menyebabkan proses pemungutan pajak menjadi lambat dan berbelit-belit. Wajib pajak sering kali harus berurusan dengan berbagai lembaga yang masing-masing memiliki prosedur dan persyaratan yang berbeda. Hal ini tidak hanya menyulitkan wajib pajak, tetapi juga meningkatkan risiko terjadinya kesalahan dan penyalahgunaan kewenangan. Selain itu, kurangnya transparansi dalam proses penetapan NJOP sering kali menyebabkan ketidakpuasan di kalangan wajib pajak. Wajib pajak merasa bahwa nilai yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, yang dapat menyebabkan beban pajak yang tidak adil. Selain itu, kurangnya akuntabilitas dalam penggunaan dana yang diperoleh dari BPHTB juga menimbulkan kecurigaan dan ketidakpercayaan di kalangan masyarakat. Selanjutnya, kurangnya sumber daya manusia yang kompeten menyebabkan berbagai masalah, termasuk penetapan NJOP yang tidak akurat dan pelaksanaan pemungutan pajak yang tidak efisien. Selain itu, kurangnya pelatihan dan pengawasan juga meningkatkan risiko terjadinya korupsi dan penyalahgunaan wewenang di kalangan petugas pajak dan terakhir, sistem teknologi yang ketinggalan zaman menyebabkan banyaknya kesalahan dalam pencatatan dan penetapan pajak, kurangnya integrasi sistem antara lembaga-lembaga yang terlibat juga menyebabkan kesulitan dalam berbagi informasi dan koordinasi, yang pada akhirnya berdampak negatif pada efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak.

Kelemahan secara kultur hukum, rendahnya kepatuhan wajib pajak yang cenderung menghindari atau menunda pembayaran BPHTB dengan berbagai alasan, termasuk ketidakpercayaan terhadap pemerintah dan aparatat pemungut pajak adalah masalah budaya hukum yang sangat signifikan dan harus diperhatikan karena bisa menimbulkan persepsi negatif yang berakibat pada rendahnya tingkat kepatuhan dan tingginya pelanggaran pajak BPHTB.

Permasalahan ketiga, rekonstruksi regulasi pemungutan pajak BPHTB berbasis keadilan. Untuk mencapai rasa keadilan dalam pembuatan regulasi perlu diperhatikan Pertama, partisipasi masyarakat berkenaan dengan keikutsertaan dalam satu atau beberapa bagian dari suatu siklus proses kegiatan/pembangunan. Kedua, pemberdayaan, berarti menguatkan kemampuan, atau memampukan, atau memberikan keberdayaan (to give power – empower). Ketiga, pelibatan atau involvement – ada intervensi adalah kondisi yang memungkinkan suatu pihak diikutsertakan terhadap suatu kegiatan. Pihak yang satu (pemerintah) lebih berperan dari pihak yang lain (masyarakat & swasta). Keempat, keterlibatan masyarakat secara aktif dalam pembuatan keputusan dan pelaksanaan suatu kegiatan. Kelima, keterlibatan secara aktif dalam kegiatan pencapaian tujuan bersama pada perbaikan lingkungan, yang menyangkut struktur fisik dari masyarakat melalui pemanfaatan sumber daya dan informasi yang dimiliki masyarakat.

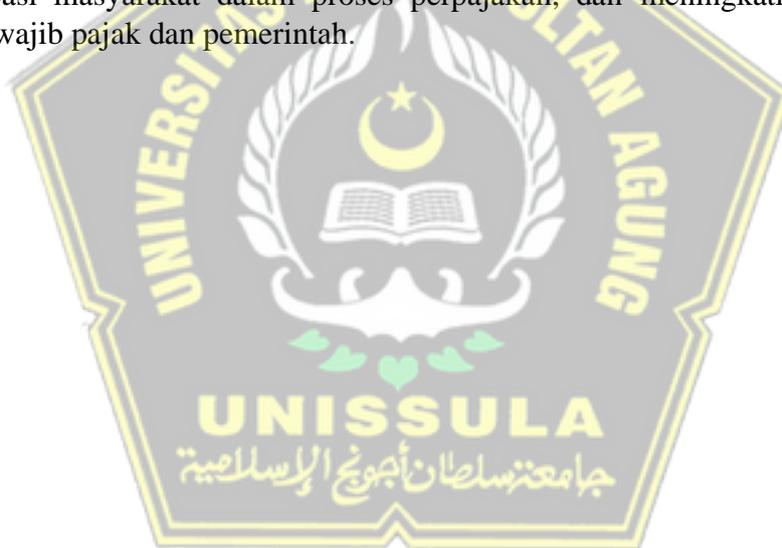
Rekonstruksi regulasi yang berkaitan dengan pemungutan pajak BPHTB diperlukan karena kurang tegasnya perundang undangan berikut peraturan pelaksanaannya, sehingga memungkinkan pihak ketiga untuk ikut berperan dalam pelaksanaannya, hal tersebut tampak pada Undang Undang nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan nomor 35 tahun 2023, yaitu kurangnya verifikasi dan validasi Pembayaran Pajak yang tidak berdasar pada harga di akta jual beli dan tidak pula berdasar pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diterbitkan BPKPD, tetapi berdasarkan penetapan dari BPKPD, walaupun untuk mengatasi kendala seperti akibat kurangnya pembayaran pajak, surat pemberitahuan kurang pajak bagi wajib pajak, besaran nilai pajak yang diambil dengan besaran rata-rata dapat diatasi dengan melakukan pembayaran kurang bayar BPHTB sesuai prosedur yang telah ditetapkan.”

Rekonstruksi Pasal 46 ayat (2) huruf a, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 harusnya mengatur dengan tegas tentang dasar perhitungan pemungutan BPHTB demikian pula dan pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 35 Tahun 2023 sebagai pelaksanaannya harusnya juga sudah mengatur tentang kapan BPHTB terutang dengan memperhatikan perbuatan atau peristiwa hukum secara spesifik yang dilaksanakan oleh wajib pajak sehubungan dengan kapan peralihan hak terjadi sehingga timbul kewajiban pembayaran BPHTB, dan oleh karena itu seharusnya dasar untuk perhitungan pajak BPHTB juga dilakukan perubahan secara berkala guna penyesuaian nilai pasar sehingga secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan cerminan dari nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil menurut hukum positif.”

Peneliti memiliki pandangan bahwa seharusnya BPKPD dibekali oleh pemerintah kota mengenai rumusan-rumusan yang lebih transparan dalam bentuk Perda atau Perwali untuk menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar pemungutan BPHTB.

Pemerintah Kota Salatiga seharusnya bisa memberikan fasilitas kepada BPKPD untuk membuat aplikasi guna pengajuan BPHTB dalam rangka memberikan kepastian penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB, aplikasi yang sudah ada perlu disempurnakan khususnya mengenai perhitungan dasar pengenaan BPHTB, bukan sekedar permohonan pengajuan verifikasi BPHTB.

Hasil penelitian menemukan kesimpulan bahwa masih adanya ketidaktegasan peraturan hukum dalam pemungutan BPHTB, kompleksitas dan kurangnya koordinasi antar lembaga ini sering kali menyebabkan ketidakefisienan dan inkonsistensi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, dan pelibatan atau involvement – ada intervensi dalam kondisi yang memungkinkan suatu pihak diikutsertakan terhadap suatu kegiatan khususnya dalam penetapan nilai dasar pemungutan BPHTB. Pihak yang satu (pemerintah) lebih berperan dari pihak yang lain (masyarakat & swasta), serta saran dalam penulisan disertasi ini yaitu penyempurnaan pemungutan pajak BPHTB dengan berbasis IT, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses perpajakan, dan meningkatkan kerjasama antara wajib pajak dan pemerintah.



SUMMARY

Land and/or Building Acquisition Fee (BPHTB) must be paid from the first stage or when it has been fully paid considering that in the making of PJB deeds there are two types of PJB deeds from the method of payment, where the entire price has been paid in full at the time of signing the deed, but for one reason or another, the sale and purchase deed cannot/has not been made by the PPAT or the price must still be paid in stages, in several installments. There is something that is very important and needs to be considered by PPATs and legal advisors who carry out corporate actions against a limited liability company, so that when the deed of the Company's General Meeting of Shareholders (GMS) is made which is continued or not continued by making a transfer of rights transaction agreement, it becomes the time when the BPHTB is owed. The Decree on Granting New Rights must go through a registration process and is often received several days or even weeks after the date of the letter. This situation is often complained about by practitioners and business actors because it results in fines that are calculated directly and imposed on the recipient of the rights even though they have not actually received the rights.

According to researchers, the regulation on the time of BPHTB debt in Law Number 1 of 2022 in conjunction with Government Regulation Number 35 of 2023 can be a problem in its implementation, due to various reasons that arise, namely:

First regarding Law Number 1 of 2022 in conjunction with Government Regulation Number 35 of 2023 regulates that BPHTB is automatically owed on the date of the making and signing of the Sale and Purchase Agreement (hereinafter referred to as PJB) for sale and purchase. The question is, if BPHTB is automatically owed when the PJB deed is made and signed by a Notary whose payment is made in stages, must BPHTB be paid from the first stage or when it has been paid in full considering that in making a PJB deed there are two types of PJB deeds from the method of payment, where the entire price has been paid in full at the time of signing the deed, but for one reason or another, the PPAT cannot/has not been able to make a sale and purchase deed or the price must still be paid in stages, in several installments. This is a problem in the implementation of the

agreement, because there is a possibility of cancellation or default in the transaction process.

Second regarding Law Number 1 of 2022 in conjunction with Government Regulation Number 35 of 2023 regulates the imposition of BPHTB at the time of signing a will grant deed. Here it is necessary to understand that the essence of a Will Grant Deed is about the time of its validity, where the will grant is only effective when the testator dies; not when the will grant deed is signed, because not every will deed can be executed immediately because there is still a possibility that the testator will make changes to his will many times until the testator dies, besides that it must also be considered whether the recipient of the will is still alive or died before the testator and the object mentioned in the will deed still exists or not.

Third regarding Law Number 1 of 2022 in conjunction with Government Regulation Number 35 of 2023 regulates the imposition of BPHTB at the time of the date of the making and signing of the deed of consolidation, expansion, and merger of businesses. This is very important and needs to be the concern of PPATs and legal advisors who carry out corporate actions against a limited liability company, so that when the deed of the Company's General Meeting of Shareholders (GMS) is made which is continued or not continued by making a transfer of rights transaction agreement, it becomes the time when the BPHTB is owed.

Fourth regarding Law Number 1 of 2022 in conjunction with Government Regulation Number 35 of 2023 regulates the time of BPHTB debt based on the date of the Decree on Granting of Rights, both related to the release of rights and the granting of new rights. This is also often a problem in practice, because it has become a kind of custom in practice that the Decree on Granting of New Rights must go through a registration process and is often received several days or even weeks after the date of the letter. This situation is often complained about by practitioners and business actors because it results in fines that are calculated directly and imposed on the recipient of the rights even though in reality he has not received the rights.

Based on the explanation that has been described above, according to the author, the regulation of BPHTB Tax collection in Law Number 1 of 2022 in

conjunction with Government Regulation Number 35 of 2023 can cause various problems related to when BPHTB is owed, the determination of the basic tax value by the Regional Government and the fines imposed. The legal basis for tax collection is contained in Article 23 Paragraph (2) of the 1945 Constitution which reads: "All taxes for state needs are based on law". In this case, the Law is not enough to be interpreted as a rule that binds its citizens, but must have an aspect of justice that is useful for protecting its citizens fairly, benefits the community and guarantees legal certainty for every citizen, without exception. Therefore, the regulation of BPHTB tax collection should be based on legal objectives, namely justice, benefit and legal certainty.

Based on the background above, the problems in this study are formulated as follows:

1. Why are BPHTB tax collection regulations not yet based on justice??
2. What are the weaknesses of the current BPHTB tax collection regulations??
3. How to reconstruct the BPHTB tax collection regulations based on justice?

The theoretical basis in this dissertation uses the theory of triadism law and Pancasila justice, the theory of the legal system, and the theory of authority and progressive law.

This writing method uses a post-positivism paradigm, namely a paradigm with a critical realism ontology. This paradigm sees a reality as being assumed to exist, but cannot be understood perfectly because basically the human intellectual mechanism has shortcomings while the phenomenon itself fundamentally has a nature that is not easily controlled. This dissertation research uses primary data with primary legal materials, namely interviews and questionnaires, as well as secondary legal materials, namely regulations, journals and books.. The nature of the research is descriptive analytical is a type of research that is intended to describe, explain, and report a condition of an object or an event while drawing a general conclusion about the object of the research, in this research the researcher uses the data collection method used in a study basically depends on the scope and purpose of the research. Research in writing this dissertation requires data obtained by conducting Field Research, namely obtain information by asking the interviewee

directly and using a questionnaire. In this sociological research, interviews with informants are used as the primary data.

The direction of the dissertation discussion is firstly that the regulation on BPHTB tax collection is not yet based on justice, starting from the factor of the lack of firmness in legal regulations is one of the main causes of the weakness regulation implementation of BPHTB tax collection. This ambiguity can occur in various aspects, including: tax regulations, tax administration, organizational structure, business processes through the use of communication and information technology, and human resource management. Although Tax collection on Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) is regulated in Law Number 21 of 1997 concerning Land and Building Acquisition Fee as amended by Law Number 20 of 2000 provide a legal basis for the regulation BPHTB tax collection, but in practice there are often different interpretations regarding the application of the system BPHTB tax collection use self assessment. This ambiguity means that the public does not have clear guidance, which results in the realization of tax revenues each year is less than optimal compared to existing tax potential. In addition, the indecisiveness legal basis for types of rights to land and/or buildings that are regulated outside the Basic Agrarian Law.

The next factor is, services to Taxpayers that do not pay attention to the principles of justice, legal certainty, legality and simplicity and are not supported by a tax administration system that makes it easier for Taxpayers to fulfill their tax obligations.

Factor the current regulation and implementation of BPHTB collection still do not fully reflect the values of Pancasila justice. Distributive, procedural, and commutative justice in BPHTB need to be improved through tax rate reform, increased transparency and participation, and effective use of tax revenues. Thus, social justice as mandated by Pancasila can be realized in the taxation system in Indonesia.

The limited supervision and law enforcement factor, although regulations have been in place, often weak supervision and law enforcement make the implementation of these regulations ineffective. In addition, the lack of cooperation

between taxpayers and the government. The lack of sanctions for violators of the law, who are often tax officials, can also discourage people from complying with regulations. Inadequate penalties or weak sanctions for violations of land use laws do not provide sufficient incentives for perpetrators to comply with regulations. Without the threat of real sanctions, violations of the law can continue to occur without significant consequences.

The self-assessment system in collecting BPHTB tax is still not understood by the public. The public's lack of understanding in paying BPHTB is caused by the public's tendency not to understand what procedures must be carried out in fulfilling the BPHTB obligation. This is an opportunity for irresponsible people to seek profit by offering services in fulfilling the BPHTB obligation.

Taxpayer carelessness in BPHTB payments using the services of other parties (service bureaus/people offering services for BPHTB payments such as private service bureaus or PPAT employees). This latter condition often results in BPHTB payments made using the services of other parties being fictitious or fake payments.

Lack of public understanding of self-assessment is still low, so this has an impact on the less than optimal realization of tax revenues each year compared to the existing tax potential. As an indicator, the realization and role of taxes in the APBN in 1998 - 2000 was still around 50% (fifty) percent to 60% (sixty) percent. While various groups expect the role of taxes in the APBN to increase in order to secure the financing of government and development tasks.

The second problem explains the weaknesses of the current BPHTB tax collection regulations. Weaknesses in legal substance: ambiguity of legal regulations, Legal regulations related to implementation of BPHTB tax collection still not clear and firm enough due to several factors such as the imperfection of legislation, most of the legal regulations related to implementation of BPHTB tax collection still not able to cover all possible situations in the field. This could be due to the complex legislative process, lack of consensus among stakeholders, or limited resources to conduct in-depth research. the factor of unclear procedures and requirements, in regulations often do not provide sufficiently detailed guidance on the procedures and requirements that must be met in implementation of BPHTB tax

collection. This makes people less confident about what steps to take Law No. 28 of 2009, as a reference for the transfer of the obligation to pay BPHTB as Regency/City Tax, is carried out entirely by the Regency or City starting from January 1, 2010, so that Regional Tax payments are benchmarked with Regional Regulations and there is no relief.. However, the ambiguity in the regulations regarding the limits and procedures implementation of BPHTB tax collection often causes legal uncertainty.

Weaknesses in legal structure: Complexity and lack of coordination between institutions, The complexity and lack of coordination between these institutions often lead to inefficiency and inconsistency in the implementation of tax collection. And often causes the tax collection process to be slow and complicated. Taxpayers often have to deal with various institutions, each of which has different procedures and requirements. This not only makes it difficult for taxpayers, but also increases the risk of errors and abuse of authority. Besides that, The lack of transparency in the NJOP determination process often causes dissatisfaction among taxpayers. Taxpayers feel that the value set does not reflect the actual market value, which can lead to an unfair tax burden. In addition, the lack of accountability in the use of funds obtained from BPHTB also raises suspicion and distrust among the public.. Furthermore, The lack of competent human resources causes various problems, including inaccurate determination of NJOP and inefficient implementation of tax collection. In addition, the lack of training and supervision also increases the risk of corruption and abuse of authority among tax officers. And last, Outdated technology systems cause many errors in tax recording and determination. In addition, the lack of system integration between the institutions involved also causes difficulties in information sharing and coordination, which ultimately has a negative impact on the efficiency and effectiveness of tax collection.

Weaknesses in legal culture: low taxpayer compliance. Many taxpayers tend to avoid or delay paying BPHTB for various reasons, including distrust of the government and unclear information related to taxes.. Besides that, distrust of tax officials is a significant legal culture problem. The public often has a negative perception of tax officials, considering them incompetent or even corrupt.

Furthermore, the lack of tax education leads to low public awareness and knowledge of their obligations. This results in low levels of compliance and high rates of tax violations.

The third problem of the reconstruction of the BPHTB tax collection regulation based on justice. First, participation, or commonly known as role, is related to participation in one or several parts of a cycle of activity/development processes. Second, empowerment, means strengthening and ability, or enabling, or giving power (to give power – empower). Third, involvement – intervention is a condition that allows a party to be involved in an activity. One party (government) plays a bigger role than the other party (community & private sector). Fourth, active community involvement in decision making and implementation of an activity. Fifth, active involvement in activities to achieve common goals in environmental improvement, which concerns the physical structure of the community through the utilization of resources and information owned by the community.

In order to be included in Law Number 7 of 2021 concerning Harmonization of Tax Regulations, namely the validation of Tax Payments is not based on the deed of sale but rather based on the NJOP BPKPD. As for overcoming obstacles such as taxpayer notification letters that are difficult to detect and the amount of tax taken with an average amount can be overcome by paying BPHTB payments according to established procedures."

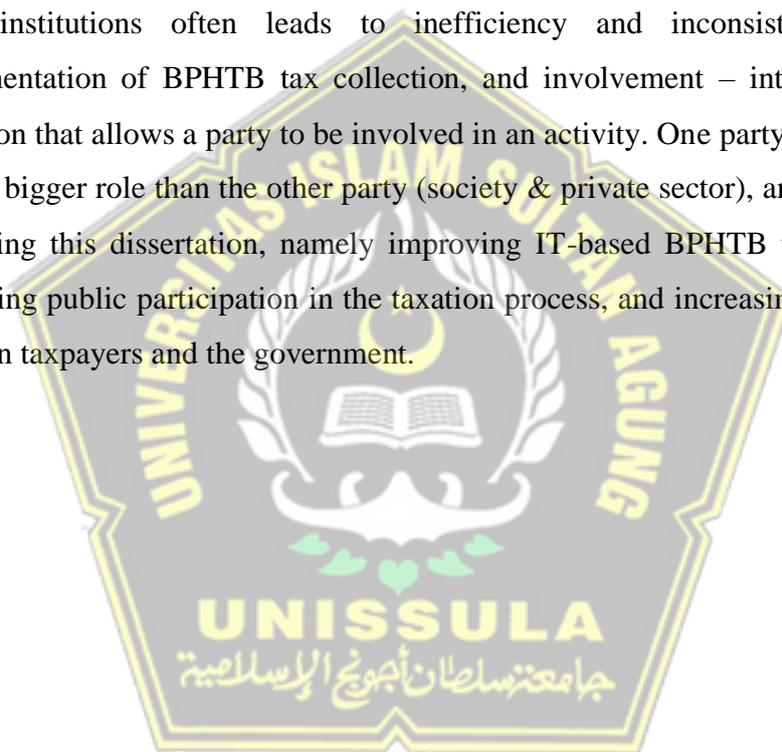
Reconstruction of Article 7 paragraph (2) letter k of Law Number 30 of 2014 concerning Government Administration into Government Officials having the obligation: k. to implement legitimate Decisions and/or Actions and Decisions that have been declared invalid or cancelled by the Court, the relevant official, or the Official's Superior regarding State Administrative decisions, namely that normatively the existence of a taxable object's selling value (NJOP) should be a reflection of a fair selling value, or market value, or real value because according to positive law."

Researchers have the view that the BPKTD should be provided by the city government with more transparent formulations in the form of Regional

Regulations or Mayoral Regulations to determine the taxable selling value (NJOP) as the basis for collecting BPHTB.

The Salatiga City Government should be able to provide facilities to BPKTD to create an application for submitting BPHTB in order to provide certainty in determining the taxable object selling value (NJOP) which is used as the basis for calculating BPHTB.

The results of the study found the conclusion that there is still the lack of clarity in legal regulations in BPHTB, The complexity and lack of coordination between these institutions often leads to inefficiency and inconsistency in the implementation of BPHTB tax collection, and involvement – intervention is a condition that allows a party to be involved in an activity. One party (government) plays a bigger role than the other party (society & private sector), and suggestions in writing this dissertation, namely improving IT-based BPHTB tax collection, increasing public participation in the taxation process, and increasing cooperation between taxpayers and the government.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-NYA sehingga peneliti dapat menyelesaikan disertasi dengan judul **“Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Keadilan”**. Disertasi ini disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pendidikan Strata 3 (S-3) pada Fakultas Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Peneliti menyadari penelitian ini tidak dapat diselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan dukungan dari pihak-pihak lain, oleh karena itu peneliti hendak mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., sebagai Ketua Umum Yayasan Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai Co-Promotor.
2. Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E., Akt., M.Hum., sebagai Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai Promotor.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai Co-Promotor.
4. Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus sebagai penguji.
5. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, S.H., M.M., Prof. Dr. H. Eman Suparman, S.H., M.H., Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp. N., dan Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. sebagai penguji.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan materi perkuliahan selama pembelajaran untuk Program Doktor Ilmu Hukum.
7. Rekan-rekan Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kota Salatiga dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Salatiga.
8. Kepala Dinas BPKPD (Badan Pengelolaan Keuangan Daerah) Kota Salatiga berikut jajarannya.

9. Rekan-rekan Fakultas Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Angkatan 2022 dan peserta KKL Jepang yang telah memberikan support.
10. Teruntuk ayahanda serta ibunda yang telah, membesarkan, mendidik, dan mendoakan saya dari kecil sehingga dapat menyelesaikan studi doktor ini.
11. Keluarga yang selalu mendukung dan mendoakan dalam penyelesaian Pendidikan Doktor Ilmu Hukum (PDIH).
12. Rekan-rekan Notaris/PPAT wilayah Kota Salatiga.
13. Kepala kantor BPN Kota Salatiga berikut jajarannya.
14. Semua pihak yang membantu baik langsung maupun tidak langsung selama proses perkuliahan hingga penyelesaian.

Peneliti menyadari penelitian ini masih jauh dari sempurna. Kritik dan saran kami harapkan dari rekan-rekan dan peneliti lainnya, sehingga berguna bagi perkembangan ilmu kenotariatan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya yang berkaitan dengan tugas dan pekerjaan dalam memberikan pelayanan masyarakat pada umumnya.

Salatiga, 28 September 2024

PENELITI

(SUPRIYADI, S.H., Sp.N, M.Kn.)

NIM 10302200228

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN DISERTASI.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
RINGKASAN	viii
SUMMARY	xv
KATA PENGANTAR	xxiii
DAFTAR ISI	xxv
DAFTAR RAGAAN	xxx
DAFTAR TABEL	xxxi
GLOSARRY	xxxii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual	12
1. Rekonstruksi.....	12

2. Regulasi.....	13
3. Pemungutan Pajak.....	13
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	14
5. Nilai Keadilan	15
F. Kerangka Teori.....	16
1. Teori Keadilan Pancasila sebagai <i>Grand Theory</i>	16
2. Teori Sistem Hukum sebagai Middle Theory	26
3. Teori Kewenangan dan Hukum Progresif sebagai <i>Applied Theory</i>	27
G. Kerangka Pemikiran.....	36
H. Metode Penelitian.....	39
1. Paradigma Penelitian	39
2. Metode Pendekatan	41
3. Tipe Penelitian	42
4. Lokasi Penelitian	43
5. Jenis dan Sumber Data	44
6. Metode Pengumpulan Data	46
7. Metode Analisis Data	47
I. Originalitas Penelitian	48
J. Sistematika Penulisan.....	55
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	57
A. Tinjauan Umum Mengenai Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)	57

B. Tinjauan Umum Mengenai Regulasi Dasar Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	65
C. Tinjauan Umum Mengenai Sistem Pajak	73
D. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Pajak	80
E. Tinjauan Umum Mengenai Asas Pemungutan Pajak	85
F. Tinjauan Umum mengenai Implementasi Sistem <i>Self Assessment</i> dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.....	92
G. Tinjauan Umum Mengenai Kepastian Hukum Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Berkaitan dengan Kewajiban verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	98
H. Tinjauan Umum Mengenai Sanksi Perpajakan	108
I. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Islam Dalam Regulasi Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	110
BAB III REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN	
123	
A. Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	123
B. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	130

C. Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan belum Berdasarkan Nilai Keadilan	150
BAB IV KELEMAHAN-KELEMAHAN REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA SAAT INI	179
A. Kelemahan Dari Segi Substansi Hukum	179
B. Kelemahan Dari Segi Struktur Hukum	195
C. Kelemahan Dari Segi Budaya Hukum	209
BAB V REKONSTRUKSI REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERBASIS NILAI KEADILAN	228
A. Perbandingan Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan Negara Lain	228
1. Belanda.....	228
2. Perancis.....	235
3. Brazil.....	241
4. Indonesia	247
B. Rekonstruksi Nilai Keadilan dalam Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	260
C. Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	272
BAB VI PENUTUP	284
A. Simpulan	284

B. Saran	291
C. Implikasi Kajian Disertasi	292
DAFTAR PUSTAKA	294



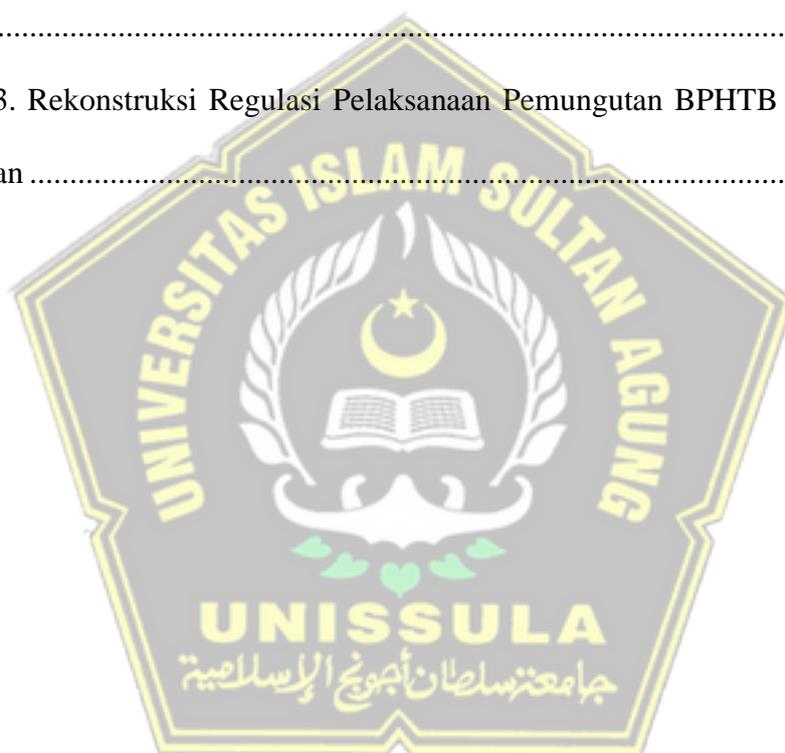
DAFTAR RAGAAN

Ragaan 1. Kerangka Pemikiran Disertasi.....	38
---	----



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Originalitas Penelitian Disertasi.....	48
Tabel 2. Regulasi Pelaksanaan Pemungutan BPHTB dengan Negara-Negara Lain	257
Tabel 3. Rekonstruksi Regulasi Pelaksanaan Pemungutan BPHTB berbasis Nilai Keadilan	274



GLOSARRY

1. **Rekonstruksi:** Bangunan dalam arti konstruksi yang dapat memberikan tingkat penjelasan yang meyakinkan; dan sejauh mana memiliki “relevansi” dan “dapat dimodifikasi” Sifat-sifat konstruksi maupun sifat- sifat rekonstruksi ulang yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Konstruksi di sini yang dimaksud adalah rekonstruksi tugas dan kewenangan Notaris dalam upaya untuk menjelaskan atau menafsirkan pengalaman, dan kebanyakan bersifat dapat mempertahankan dan memperbarui diri. Konstruksi yang dibangun adalah konstruksi perlindungan hukum terhadap tugas kewenangan Notaris khususnya terkait dengan alat bukti otentik dan keterangan saksi, dihasilkan dari sebuah kritik terhadap konstruksi-konstruksi yang bersifat ideal dan “eksisting” yang sebelumnya berlaku tidak efektif dan efisien. Konstruksi baru ini dapat ditelusuri pada tiga domain bekerjanya hukum di dalam masyarakat, yaitu domain Lembaga Pembuat Peraturan Perundang- undangan, (*Law Making Institutions*), domain Lembaga-lembaga Penerap Sanksi (*Sanctioning Activity Institutions*) dan Pemegang Peran (*Role Occupant*) berdasarkan Teori Bekerjanya Hukum Chambliss-Seidman. Rekonstruksi kewenangan kelembagaan ini berarti upaya untuk membangun konstruksi baru dengan berbekal pada konstruksi ideal dan konstruksi “*existing*” tentang dasar, tujuan dan isi kekuatan alat bukti absolut dari akta otentik yang merupakan bukti utuh atau sempurna.
2. **Regulasi:** aturan atau kebijakan yang dibuat untuk mengatur atau mengontrol perilaku atau tindakan.
3. **Kebijakan:** Apapun kegiatan pemerintah baik yang eksplisit maupun implisit merupakan kebijakan. Implikasinya adalah pertama, Kebijakan harus dilakukan oleh badan pemerintah, kedua; kebijakan mengandung pilihan dilakukan atau tidak dilakukan oleh pemerintah. James E. Anderson mendefinisikan kebijakan sebagai perilaku dari sejumlah aktor dalam suatu bidang kegiatan tertentu (termasuk di dalamnya perilaku dari sejumlah aktor dalam suatu birokrasi dan pelayanan publik terkait peneteapan dan pembagian

hak waris., pen.) Pembicaraan kebijakan dalam hal ini tidak lepas dari kaitan kepentingan antar kelompok dalam sistem penegakan hukum (penyidik, penuntut umum dan pemeriksa/hakim) mulai tingkat penyidikan sampai tingkat pemeriksaan oleh hakim pada ranah kasus hukum pengaduan masyarakat secara umum.

4. **Keadilan Sosial:** Keadilan sosial dilawankan dengan keadilan individual. Keadilan individual adalah keadilan mikro yang pelaksanaannya tergantung kepada kehendak pribadi sedangkan keadilan sosial adalah keadilan makro yang pelaksanaannya tidak lagi tergantung kepada kehendak pribadi, atau pada kebaikan-kebaikan individu yang bersikap adil, tetapi sudah bersifat struktural. Artinya, pelaksanaan keadilan sosial sangat tergantung kepada penciptaan struktur-struktur sosial yang ada. Ketidakadilan sosial dapat berwujud kemiskinan dan ketertindasan. Sesuai dengan Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945, keadilan sosial akan terwujud bila: (1) Produksi diusahakan secara bersama berdasar asas kekeluargaan, bangun usaha yang cocok adalah koperasi; (2) Cabang-cabang produksi bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara, hanya perusahaan yang tidak penting bagi negara dan tidak menguasai hajat hidup orang banyak saja yang boleh ada ditangan swasta (Penjelasan UUD NRI 1945); (3) bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat bukan untuk kepentingan segelintir orang.
5. **Sistem:** (1) Perangkat unsur yg secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas: (2) Susunan yg teratur dr pandangan, teori, asas, dsb: -- pemerintahan negara (demokrasi, totaliter, parlementer, dsb); (3) Metode: -- pendidikan (klasikal, individual, dsb).
6. **Birokrasi:** (1) Sistem pemerintahan yg dijalankan oleh pegawai pemerintah karena telah berpegang pada hierarki dan jenjang jabatan; (2) Cara bekerja atau susunan pekerjaan yg serba lamban, serta menurut tata aturan (adat dsb) yang banyak liku-likunya dsb.

7. **Pelayanan Publik:** (1) Perihal atau cara melayani orang banyak (umum); (2) Usaha melayani kebutuhan orang lain dengan memperoleh imbalan (uang); jasa.
8. **Perlindungan Umum:** Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan adalah: 1 menempatkan dirinya di bawah (di balik, di belakang) sesuatu supaya tidak terlihat atau tidak kena angin, panas, dan sebagainya; bersembunyi: prajurit itu ~ di balik timbunan karung berisi pasir; perahu nelayan ~ di balik pulau; 2 bersembunyi (berada) di tempat yang aman supaya terlindung; 3 minta pertolongan kepada Tuhan Yang Mahakuasa supaya selamat atau terhindar dari godaan, bencana, dosa: melainkan Tuhan jumlah tempat kita ~.
9. **Peraturan Menteri (Permen):** Peraturan yang ditetapkan oleh menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan.
10. **Peraturan Pemerintah (PP):** Peraturan Perundang-undangan di Indonesia yang ditetapkan oleh Presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya.
11. **Peraturan Daerah (PERDA):** Peraturan yang dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dengan persetujuan Kepala Daerah untuk mengatur pemerintahan daerah setempat.
12. **Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA):** Merupakan undang-undang yang melakukan pembaruan agraria karena di dalamnya memuat program yang dikenal dengan panca program agraria reform indonesia, yang meliputi:
- Pembaruan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum.
 - Penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah.
 - Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur.

- d. Perombakan pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan-hubungan hukum yang berhubungan dengan pengusahaan tanah mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan, yang kemudian dikenal sebagai program *landreform*.
- e. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

13. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):** Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”..
14. **Notaris:** pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
15. **Fiskus:** Istilah yang merujuk pada otoritas atau badan yang berwenang mengelola perpajakan di suatu negara atau daerah. Dalam konteks Indonesia, fiskus adalah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan otoritas pajak daerah yang bertugas mengelola, memungut, dan mengawasi penerimaan pajak. Fiskus memiliki wewenang untuk melakukan pengawasan terhadap kepatuhan pajak, memberikan sanksi jika ada pelanggaran, serta menetapkan dan menagih pajak yang terutang.
16. **Akta Notariil:** Akta yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang

memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.[1] Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

17. **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB):** Pajak perolehan negara yang pengaturan pembagiannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Menurut Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan.
18. **Subjek Pajak BPHTB:** Orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
19. **Objek Pajak BPHTB:** Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
20. **Wajib Pajak BPHTB:** Orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
21. **Constatering:** Merupakan bahasa Belanda (*Constatering*) yang artinya pengamatan atau dalam bahasa Inggrisnya yaitu *Observation* (penelitian). Kemudian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia makna ‘konstatering” yaitu memberikan pernyataan tentang adanya suatu gejala; atau mengambil kesimpulan berdasarkan bukti atau gejala yang nyata. Dalam bukunya Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris, dalam melaksanakan tugas kewenangan jabatannya PPAT diberikan hak konstatering yang kemudian oleh Widhi disebut sebagai **asas konstatering**. Artinya PPAT berhak menterjemahkan dan menafsirkan kehendak para pihak, dari apa yang

diterangkan oleh para pihak untuk dituangkan dalam aktanya, dengan pertanggungjawaban semua yang diterangkan dan dijelaskan dalam aktanya tersebut menjadi tanggungjawab para pihak sebab PPAT hanya menjalankan tugas kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dalam pembuatan akta partij (*partij acta*) dan akta relas (*relaas acta*). Konstatering dalam kewenangan tugas jabatan PPAT dilakukan semata-mata hanya untuk kepentingan para pihak.

22. **Staatsblad:** lembaran negara yang berisi peraturan resmi pemerintah memuat perundang undangan baru yang diumumkan agar diketahui masyarakat.
23. **Ordonansi:** Peraturan perundang undangan yang dibentuk oleh Gubernur Jenderal bersama sama dengan Dewan Rakyat dan berlaku untuk wilayah Hindia Belanda
24. **Agent of change:** Individu yang dapat berperan untuk mempengaruhi target perubahan agar mengambil keputusan sesuai dengan yang diinginkan untuk kepentingan kebersamaan yang lebih baik.
25. **Perlindungan Hukum:** Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.
26. **Hukum represif:** Menurut Ketut (2022), Represif berasal dari bahasa Inggris “*reperessive*” yang berarti penindasan/menindas. Gagasan hukum represif menganggap bahwa tatanan hukum tertentu dapat berupa ketidakadilan yang tegas. Keberadaan hukum tidak menjamin keadilan apalagi keadilan substantif.
27. **Nilai Keadilan:** Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. jadi orang yang adil

adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku.

28. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD):

Organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab atas pengelolaan keuangan serta pendapatan daerah, termasuk penerimaan pajak dan retribusi, di tingkat pemerintah daerah (provinsi, kabupaten, atau kota). BPKPD dalam menetapkan nilai dasar pengenaan BPHTB terutang. BPKPD berperan dalam merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi seluruh aspek keuangan pemerintah daerah agar penggunaan anggaran daerah sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan.

29. Pajak: Pungutan yang dilakukan oleh negara kepada masyarakat sebagai sekumpulan orang yang bertempat tinggal disuatu wilayah tertentu yang mana pajak ini merupakan kontribusi wajib kepada negara dari masyarakat yang sifatnya memaksa berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 1 Ayat (1)”, untuk kepentingan negara dan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sifat pajak ini tidak memberi kenikmatan secara langsung kepada masyarakat yang membayar pajak.

30. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT): Organisasi tempat bernaung para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mempunyai kode etik sendiri yaitu Kode Etik PPAT. Penegakan Kode Etik PPAT merupakan tugas dan wewenang dari Pengurus IPPAT dan Majelis Kehormatan IPPAT sebagai organ/alat perlengkapan Organisasi/perkumpulan PPAT.

31. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP): Nilai yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan. NJOP mencerminkan perkiraan harga pasar dari objek pajak (tanah dan bangunan) yang dihitung berdasarkan nilai tanah dan bangunan di suatu wilayah tertentu.

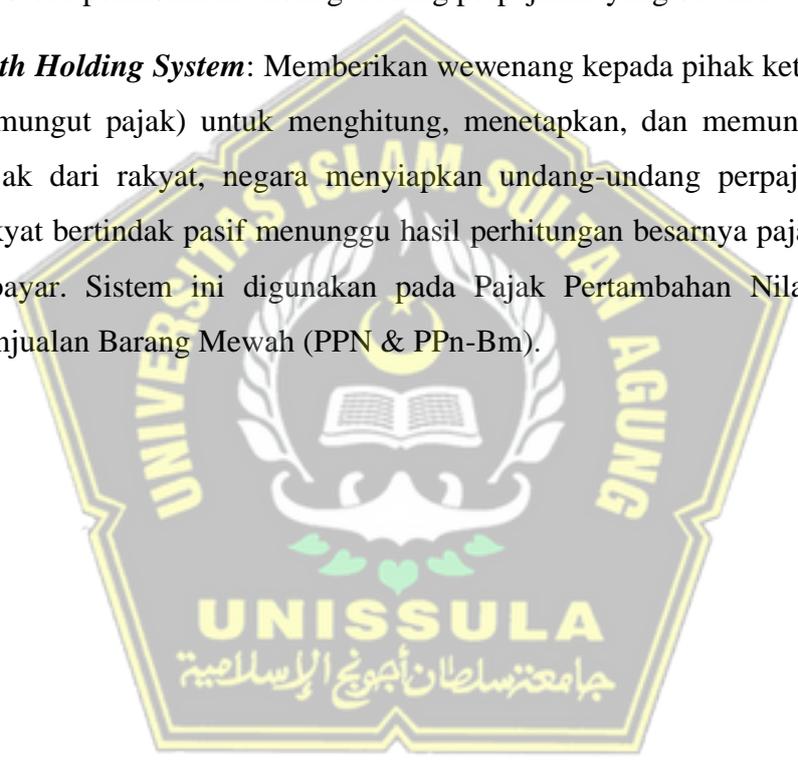
32. **Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB):** NJOP digunakan sebagai dasar dalam menghitung jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah dan/atau bangunan. NJOP PBB sebagai Dasar Pengenaan Pajak adalah nilai standar yang ditetapkan oleh pemerintah untuk tanah dan/atau bangunan dalam suatu area. NJOP PBB digunakan untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak atas tanah dan/atau bangunan yang dimilikinya.
33. **Nilai Pasar Objek Pajak (NPOP):** NPOP dalam berbagai kasus: Untuk transaksi non-standar seperti tukar-menukar, hibah, warisan, dan sejenisnya, penentuan NPOP bisa lebih rumit. Dalam skenario ini, tidak ada ' harga transaksi ' yang jelas, sehingga nilai pasar dari objek pajak yang diperoleh menjadi dasar pengenaan pajak. Nilai pasar ini bisa didasarkan pada penilaian oleh pihak ketiga yang kompeten atau metode penilaian lain yang diakui.
34. **Nilai Perolehan Obyek Ppajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP):** batasan nilai dasar perhitungan pajak BPHTB yang tidak dikenakan pajak BPHTB dalam menghitung pajak terutang.
35. **Pendapatan Asli Daerah (PAD):** Sumber pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah dari berbagai kegiatan ekonomi dan sumber daya yang dimiliki oleh daerah itu sendiri. PAD merupakan bagian penting dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan di tingkat daerah. PAD secara langsung mempengaruhi kualitas dan cakupan layanan publik yang dapat disediakan oleh pemerintah daerah. Dari infrastruktur hingga layanan sosial, pendapatan dari pajak daerah memungkinkan implementasi berbagai inisiatif yang esensial bagi kesejahteraan masyarakat.
36. **Tarif BPHTB:** Menurut ketentuan awal yang diuraikan dalam Undang-Undang No. 21 tahun 1997 dan No. 20 tahun 2000, tarif BPHTB dinyatakan

sebesar 5% (lima) persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

37. **Surat Setoran Bea (SSB):** SSB sebuah dokumen resmi yang memverifikasi bahwa pembayaran telah dilakukan sesuai dengan hukum.
38. **Kontraprestasi:** Jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.
39. **Tatbestand:** *tatbestand* (keadaan, peristiwa dan keadaan) tanpa menunggu adanya surat ketetapan pajak dari fiskus.
40. **Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD):** APBD merupakan kerangka atau susunan komponen pendapatan, belanja, dan pembiayaan yang disusun dan dikelola oleh pemerintah daerah untuk mendanai kegiatan pemerintahan dan pembangunan daerah dalam satu tahun anggaran. APBD mencerminkan rencana keuangan tahunan yang wajib dilaksanakan oleh pemerintah daerah untuk mencapai tujuan pembangunan, pelayanan publik, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat di wilayahnya.
41. **Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP):** Besaran nilai objek pajak yang menjadi dasar perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). NPOPKP merupakan nilai yang digunakan untuk menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan ketika terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti dalam transaksi jual-beli, hibah, warisan, atau tukar-menukar.
42. **Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD):** Bukti pembayaran atau penyetoran pajak daerah yang dilakukan oleh wajib pajak. SSPD digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan dan membayar kewajiban pajaknya ke pemerintah daerah, misalnya untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
43. **Official Assessment System:** Memberikan wewenang kepada negara (pemungut pajak) untuk melakukan perhitungan pajak yang terutang oleh

rakyatnya, rakyat bersifat pasif, besarnya beban pajak yang harus dibayar oleh rakyat menunggu surat ketetapan pajak yang diterbitkan oleh negara. Sistem ini digunakan oleh Indonesia pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Bea Perolehan Tanah dan/atau Bangunan (PPHTB).

44. ***Self Assesment System***: Wajib pajak diberi wewenang untuk menghitung, membayar, dan melaporkan pajak yang terutang atau yang harus dibayar, dalam hal ini rakyat dituntut aktif memahami dan mengerti tentang sistem dan prosedur pelaksanaan undang-undang perpajakan yang berlaku.
45. ***With Holding System***: Memberikan wewenang kepada pihak ketiga (lembaga pemungut pajak) untuk menghitung, menetapkan, dan memungut besarnya pajak dari rakyat, negara menyiapkan undang-undang perpajakannya dan rakyat bertindak pasif menunggu hasil perhitungan besarnya pajak yang akan dibayar. Sistem ini digunakan pada Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPN & PPn-Bm).



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Pertama Tahun 1999, ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak ditetapkan dengan Undang-undang. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan

perekonomian nasional dan internasional, berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat sehingga perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang ini adalah sebagai berikut:

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

Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahannya sebagai berikut:

1. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
2. Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta penerapan 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 Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839) dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848).

BPHTB merupakan pajak perolehan negara yang pengaturan pembagiannya diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang-Undang tersebut mencabut pengaturan BPHTB sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menurut Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan (vide Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022). BPHTB merupakan Pajak yang

dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota (vide Pasal 4 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022).

Penelitian ini hendak menyoroti secara khusus tentang BPHTB, karena berkaitan langsung dengan proses perolehan hak atas tanah dan bangunan di kalangan masyarakat, apalagi hal ini juga berkaitan dengan fungsi dan tugas jabatan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengaturan BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang kemudian aturan pelaksanaannya diatur secara lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terkait BPHTB juga diatur dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan Beserta Perubahannya Pasal 3 ayat (5) demikian pula Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 60 ayat (1) menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris sesuai kewenangannya, wajib:

1. Meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
2. Melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sedangkan Pasal 45 ayat 1 dan ayat 2 di undang undang yang sama, Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan.

Menurut peneliti pengaturan saat terhutangnya BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dapat menjadi masalah dalam pelaksanaannya, karena berbagai alasan yang timbul, yaitu:

Pertama mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur BPHTB otomatis terhutang pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli (selanjutnya disingkat PJB) untuk jual beli, pertanyaannya jika BPHTB otomatis terhutang pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta PJB secara Notariil yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, apakah BPHTB harus dibayar sejak tahap pertama atau ketika sudah dilunasi seluruhnya mengingat dalam pembuatan akta PJB dikenal adanya dua jenis akta PJB dari cara pembayarannya, di mana seluruh harga sudah dilunasi pada saat penandatanganan akta, namun karena satu dan lain hal maka tidak/belum bisa dibuat akta jual beli oleh PPAT atau harga masih harus dibayarkan secara bertahap, dalam beberapa kali angsuran. Hal ini menjadi permasalahan di

dalam pelaksanaan perjanjiannya, karena ada kemungkinan terjadi pembatalan atau wanprestasi dalam proses transaksi.

Kedua mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur pengenaan BPHTB pada saat penandatanganan akta hibah wasiat. Di sini perlu dipahami bahwa essensi dari sebuah Akta Hibah Wasiat, adalah tentang saat berlakunya, yang mana hibah wasiat tersebut baru berlaku efektif pada saat si pembuat wasiat meninggal dunia, bukan pada saat ditandatanganinya akta hibah wasiat, tidak setiap akta wasiat dapat serta merta dilaksanakan karena masih ada kemungkinan pembuat wasiat melakukan perubahan terhadap wasiatnya selama berkali-kali sampai dengan pembuat wasiat tersebut meninggal dunia, selain itu harus pula diperhatikan apakah penerima wasiat masih hidup atau meninggal lebih dulu dari pemberi wasiat serta obyek yang disebutkan dalam akta wasiat masih ada atau tidak.

Ketiga mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur pengenaan BPHTB pada saat tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta peleburan, pemekaran, dan penggabungan usaha. Hal ini sangat penting dan perlu menjadi perhatian dari para PPAT dan para penasihat hukum yang melaksanakan *corporate action* terhadap suatu perseroan terbatas, ketika dibuat akta Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Perseroan yang dijadikan dasar tindak lanjut untuk membuat akad transaksi peralihan hak, akan menjadi dasar saat terhutangya BPHTB dimaksud.

Keempat mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 jo Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 mengatur saat terhutangnya BPHTB yang disandarkan pada tanggal Surat Keputusan Pemberian Hak baik terkait dengan pelepasan hak maupun pemberian hak baru. Hal ini juga seringkali menjadi masalah dalam praktiknya, dikarenakan sudah menjadi semacam kelaziman di dalam praktik bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak Baru harus melalui proses pendaftaran dan seringkali diterima beberapa hari atau bahkan beberapa minggu setelah tanggal surat, keadaan tersebut sering dikeluhkan bagi para praktisi dan pelaku usaha karena menimbulkan denda yang dihitung secara langsung dan dikenakan pada penerima haknya walaupun secara nyata dia belum menerima hak tersebut.

Menurut peneliti, secara prinsip hukum tanah dan mengacu pada Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang definisi dari BPHTB itu sendiri, pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan, pengenaan pajak BPHTB tersebut seharusnya dikenakan ketika pemohon atau penerima hak sudah secara resmi menerima hak atas tanah dan bangunan dimaksud. Dalam esensi pembuatan akta PJB, peralihan hak (penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan) baru resmi terjadi ketika sudah ditandatanganinya akta jual beli atas tanah dan/atau bangunan dimaksud di hadapan Notaris/PPAT yang berwenang.

Dengan mengedepankan asas kepercayaan terkait dengan pembayaran pajak terhutang setidaknya mengurai permasalahan terkait saat terhutangnya BPHTB, selain permasalahan terkait bunga yang dibebankan

kepada wajib pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan terkait dengan keterlambatan atau kekurangan pembayaran BPHTB terhutang.

Dalam Pasal 78 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 ditegaskan bahwa terkait dengan keterlambatan pembayaran atau kekurangan pembayaran BPHTB tersebut dikenakan cukup serius, yaitu sebesar 1% per bulan dari jumlah terhutang atau jumlah kekurangan bayar maksimal 24 bulan, jika sampai keterlambatan dalam pembayaran BPHTB dimaksud. Sedangkan dalam Pasal 78 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 ditegaskan kembali bahwa tarif denda akibat kekurangan pembayaran karena kesalahan perhitungan, kesalahan tulis, atau kesalahan administratif wajib pajak, tarifnya adalah sebesar 0,6% per bulan dengan maksimal 24 bulan.

Selain denda yang dikenakan kepada wajib pajaknya, para praktisi notaris atau PPAT juga harus menyadari bahwa kewajiban menunjukkan bukti pembayaran BPHTB sebelum ditandatanganinya akta PJB, akta *corporate action* dan juga akta hibah wasiat dimaksud, maka Notaris atau PPAT juga dikenakan denda yang cukup besar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tersebut, yaitu : sebesar Rp10.000.000 (*vide* Pasal 60 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023). Denda tersebut dibebankan jika Notaris atau PPAT tidak meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum klien menandatangani akta yang dimaksud. Di samping kewajiban untuk meminta bukti pelunasan BPHTB sebelum ditandatanganinya akta, Notaris atau PPAT juga diwajibkan untuk membuat

laporan bulanan di samping berbagai macam laporan dibebankan kepada Notaris atau PPAT, denda yang dikenakan juga cukup besar yaitu Rp 1.000.000 setiap laporan, jika Notaris atau PPAT terlambat melaporkan transaksi bulanan adanya peralihan hak sebagaimana dimaksud di atas, jika melewati tanggal 10 setiap bulannya (*vide* Pasal 60 ayat (2) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023).

Tentunya hal ini akan banyak menimbulkan keberatan dan reaksi keras dari pihak Notaris dan PPAT, mereka akan menganggap bahwa kewajiban pemungutan ini menjadi beban bagi mereka, karena denda yang dibebankan sangat memberatkan.

Disamping apa yang sudah diuraikan tersebut, dasar pengenaan BPHTB yang selama ini digunakan untuk menghitung dan menetapkan besarnya nilai pajak terutang juga belum jelas, karena penetapan nilai dasar untuk penghitungan pajak terutang selalu ditetapkan berdasarkan persetujuan yang diberikan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (selanjutnya ditulis BPKPD).

Berdasarkan paparan yang telah diuraikan diatas, maka menurut penulis, pengaturan pemungutan Pajak BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 dapat menimbulkan berbagai permasalahan baik terkait dengan saat terhutangnya BPHTB, penetapan nilai dasar pengenaan pajak oleh Pemerintah Daerah maupun denda yang dikenakan. Landasan hukum pemungutan pajak terdapat dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat (2) yang berbunyi: “Segala pajak untuk

keperluan negara berdasarkan undang-undang”, dalam hal ini Undang-undang tidak cukup diartikan sebagai aturan yang mengikat warganya saja, melainkan harus memiliki aspek keadilan yang berguna melindungi warganya dengan adil, kemanfaatan bagi masyarakat serta menjamin kepastian hukum bagi setiap warga negara, tanpa kecuali.¹ Oleh sebab itu, pengaturan pemungutan Pajak BPHTB seyogyanya berlandaskan tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Berdasarkan uraian di atas, menurut peneliti Pemerintah harus ikut andil dan turun tangan guna menyelesaikan masalah tersebut dan oleh karena itu, peneliti tertarik untuk meneliti, mengkaji, dan mempelajari masalah tersebut sebagai bahan penelitian untuk disertasi dengan judul **“Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Keadilan”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa regulasi pemungutan pajak BPHTB belum berbasis keadilan?
2. Bagaimana kelemahan-kelemahan regulasi pemungutan pajak BPHTB pada saat ini?
3. Bagaimana rekonstruksi regulasi pemungutan pajak BPHTB berbasis keadilan?

¹ Satjipto Rahardjo. 1986. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, hlm. 25.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan menemukan bahwa regulasi pemungutan pajak BPHTB belum berbasis keadilan.
2. Untuk menganalisis dan menemukan kelemahan-kelemahan terhadap regulasi pemungutan pajak BPHTB pada saat ini.
3. Untuk merekonstruksi regulasi pemungutan pajak BPHTB berbasis keadilan.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam rangka penyusunan disertasi oleh penulis diharapkan memiliki 2 (dua) kegunaan, yakni kegunaan secara teoritis dan praktis, yakni:

1. Kegunaan secara teoritis, penelitian ini berupaya untuk memberi kontribusi atau relevansi keilmuan, khususnya dalam upaya memberikan justifikasi kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
2. Kegunaan secara praktis, penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh pemerintah daerah dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) dalam menetapkan nilai dasar pengenaan BPHTB terutang dan sebagai bahan kajian bagi akademisi lain, terkait penelitian kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa

hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan Hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Rekonstruksi

Rekonstruksi adalah pengembalian sesuatu ketempatnya yang semula, penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan-bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula.² Rekonstruksi mencakup tiga poin penting, yaitu:

- 1) memelihara inti bangunan asal dengan tetap menjaga watak dan karakteristiknya;
- 2) memperbaiki hal-hal yang telah runtuh dan memperkuat kembali sendi-sendi yang telah lemah;
- 3) memasukkan beberapa pembaharuan tanpa mengubah watak dan karakteristik aslinya, sehingga bisa dipahami bahwa pembaharuan bukanlah menampilkan sesuatu yang benar-benar baru, namun tepatnya merekonstruksi kembali kemudian menerapkannya dengan realita yang ada pada saat ini.³

Apabila dikaitkan dengan pembangunan hukum nasional Indonesia, pada saat ini hukum nasional dapat dipilah ke dalam dua

² BN Marbun. 1996. *Kamus Politik*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hlm.469. baca pula dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memberi definisi Rekonstruksi adalah pengembalian seperti semula atau penyusunan (penggambaran) kembali.

³ Yusuf Qardhawi. 2014. *Problematika Rekonstruksi Ushul Fiqih*. Tasikmalaya: Al-Fiqh Al Islami bayn Al-Ashalah wa At-Tajdid, hlm. 56

bagian besar yaitu hukum nasional “asli” dan hukum peninggalan kolonial.⁴ Hukum peninggalan kolonial yang sudah kuno ini tentu saja sudah ketinggalan jaman dan tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang. Sedangkan kita mendambakan hukum yang sesuai dengan jiwa bangsa dan sistem hukum Indonesia yaitu Pancasila, dengan demikian rekonstruksi hukum Indonesia dapat diartikan perubahan dan penyusunan kembali hukum nasional sesuai dengan paradigma hukum Indonesia yaitu Paradigma Pancasila.

2. Regulasi

Regulasi adalah suatu peraturan yang dirancang, dirumuskan, disusun atau dibuat sedemikian rupa untuk membantu mengendalikan suatu kelompok masyarakat, lembaga, organisasi, dan perusahaan dengan tujuan tertentu.

Istilah regulasi banyak digunakan dalam berbagai bidang, sehingga definisinya memang cukup luas, namun secara umum kata regulasi digunakan untuk menggambarkan suatu peraturan yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat.⁵

3. Pemungutan Pajak

Pajak adalah pungutan yang dilakukan oleh negara kepada masyarakat sebagai sekumpulan orang yang bertempat tinggal disuatu wilayah tertentu yang mana pajak ini merupakan kontribusi wajib

⁴ Nur Yahya. 2001. Rekonstruksi Hukum Untuk Mewujudkan Indonesia Baru, *Jurnal Perspektif* VI : 3, hlm.170

⁵ Rizka Maria Merdeka. 2021. Definisi Regulasi dan Pengertiannya di Dunia Bisnis. Melalui <<https://greatdayhr.com/id-id/blog/regulasi-adalah/>> [11/03/2024]

kepada negara dari masyarakat yang sifatnya memaksa. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 1 Ayat 1”, untuk kepentingan negara dan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sifat pajak ini tidak memberi kenikmatan secara langsung kepada masyarakat yang membayar pajak.⁶

4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Salah satu jenis pajak yang menjadi sumber potensi pajak dalam perekonomian serta perkembangan pembangunan daerah sekarang ini adalah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau disingkat BPHTB. BPHTB merupakan pajak perolehan negara yang pengaturan pembagiannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang-Undang tersebut mencabut pengaturan BPHTB sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menurut Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan Bangunan, sedangkan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di

⁶ Suandy E. 2008. *Hukum Pajak*. Jakarta : Salemba Empat, hlm. 69.

bidang pertanahan dan bangunan (vide Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022). BPHTB merupakan Pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota (vide Pasal 4 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022). Pengaturan BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang kemudian aturan pelaksanaannya diatur secara lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

5. Nilai Keadilan

Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku. Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara dua ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ekstrem melibatkan dua orang atau benda. Ketika dua orang telah punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka setiap orang harus mendapatkan objek atau hasil yang sama, jika tidak sama, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan proporsi pelanggaran tersebut disebut tidak adil. Menurut W.J.S. Poerwodarminto kata adil berarti tidak berat

sebelah, harus tidak ada kesewenang-wenangan dan tidak memihak, Jadi keadilan pada dasarnya memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak-hak mereka, artinya adil itu tidak harus sama.⁷

F. Kerangka Teori

1. Teori Keadilan Pancasila sebagai *Grand Theory*

Teori dasar ini akan membantu peneliti untuk mengulas dan menyelesaikan rumusan masalah pertama. Teori ini berasal dari Gustav Radbruch, *teori triadism low* dari Gustav Radbruch menyatakan “*rechct ist wille zur gerechtigkeit*” (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).⁸ Sedangkan Soejono K.S mendefinisikan keadilan adalah keseimbangan batiniah dan lahiriah yang memberikan kemungkinan dan perlindungan atas kehadiran dan perkembangan kebenaran yang beriklim toleransi dan kebebasan.

Menurut Radbruch, jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, kita harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama dari pada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.

⁷Aristoteles. 1998. *Nicomachean Ethlmics*. Terjemahan W.D. Ross. Jakarta : Press Word, hlm. 10.

⁸ Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 32.

Selanjutnya adalah nilai dasar yang ketiga yakni *kepastian hukum*. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Pemikiran *mainstream* beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman, untuk itu hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban.

Kemudian muncul pengaruh pemikiran Francis Bacon di Eropa terhadap hukum pada abad XIX nampak dalam pendekatan *law and order* (hukum dan ketertiban). Salah satu pandangan dalam hukum ini mengibaratkan bahwa antara hukum yang normatif (peraturan) dapat

dimuati ketertiban yang bermakna sosiologis. Sejak saat itu, manusia menjadi komponen dari hukum berbentuk mesin yang rasional dan terukur secara kuantitatif dari hukuman-hukuman yang terjadi karena pelanggarannya. Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau Tindakan/perbuatan yang sesuai dengan aturan hukum, karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar.

Terkait dengan hubungan dari ketiga nilai dasar hukum yang telah disebutkan diatas, sekalipun sudah dijelaskan, namun diantara mereka dapat terjadi ketegangan satu sama lain. Ketegangan itu bisa dimengerti oleh karena ketiga-tiganya berisi tuntutan yang berlain-lainan yang satu sama lain mengandung potensi untuk bertentangan. Apabila diambil sebagai contoh kepastian hukum maka sebagai nilai ia segera menggeser nilai-nilai keadilan dan kegunaan kesamping. Menurut Radbruch, jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, kita harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum serta menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.

Radbruch⁹ mengatakan bahwa hukum itu harus memenuhi berbagai karya disebut sebagai nilai dasar dari hukum. Nilai dasar hukum tersebut adalah keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Sekalipun ketiga-tiganya itu merupakan nilai dasar dari hukum, namun di antara mereka terdapat suatu *Spannungsverhältnis* (ketegangan), oleh karena di antara ketiga nilai dasar hukum tersebut masing-masing mempunyai tuntutan yang berbeda satu sama lainnya, sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan.

Seandainya kita lebih cenderung berpegang pada nilai kepastian hukum atau dari sudut peraturannya, maka sebagai nilai ia segera menggeser nilai-nilai keadilan dan kegunaan, karena yang penting pada nilai kepastian itu adalah peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu telah memenuhi rasa keadilan dan berguna bagi masyarakat adalah di luar pengutamakan nilai kepastian hukum. Begitu juga jika kita lebih cenderung berpegang kepada nilai kegunaan saja, maka sebagai nilai ia akan menggeser nilai kepastian hukum maupun nilai keadilan, karena yang penting bagi nilai kegunaan adalah kenyataan apakah hukum tersebut bermanfaat atau berguna bagi masyarakat. Demikian juga halnya jika kita hanya berpegang pada nilai keadilan saja, maka sebagai nilai ia akan menggeser nilai kepastian dan kegunaan, karena nilai keadilan tersebut tidak terikat kepada kepastian hukum ataupun nilai kegunaan, disebabkan oleh karena sesuatu yang

⁹ *Loc.cit.*

dirasakan adil belum tentu sesuai dengan nilai kegunaan dan kepastian hukum. Dengan demikian kita harus dapat membuat kesebandingan di antara ketiga nilai itu atau dapat mengusahakan adanya kompromi secara proporsional serasi, seimbang, dan selaras antara ketiga nilai tersebut.¹⁰

Keabsahan berlakunya hukum dari segi peraturannya barulah merupakan satu segi, bukan merupakan satu-satunya penilaian, tetapi lebih dari itu sesuai dengan potensi ketiga nilai-nilai dasar yang saling bertentangan. Apa yang sudah dinilai sah atas dasar persyaratan yang harus dipenuhi oleh suatu peraturannya, bisa saja dinilai tidak sah dari kegunaan atau manfaat bagi masyarakat.

Dalam menyesuaikan peraturan hukum dengan peristiwa konkrit atau kenyataan yang berlaku dalam masyarakat (*Werkelijkheid*), bukanlah merupakan hal yang mudah, karena hal ini melibatkan ketiga nilai dari hukum itu, oleh karena itu dalam praktek tidak selalu mudah untuk mengusahakan kesebandingan antara ketiga nilai tersebut. Keadaan yang demikian ini akan memberikan pengaruh tersendiri terhadap efektivitas bekerjanya peraturan hukum dalam masyarakat. Misalnya, seorang pemilik rumah menggugat penyewa rumah ke pengadilan karena waktu perjanjian sewa-menyewa telah lewat atau telah berakhir sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, tetapi penyewa belum dapat mengosongkan rumah tersebut karena alasan belum

¹⁰ *Loc.cit.*

mendapatkan rumah sewa yang lain sebagai tempat penampungannya. Ditinjau dari sudut kepastian hukum, penyewa harus mengosongkan rumah tersebut karena waktu perjanjian sewa telah lewat sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Kalau kita bicara tentang nilai kepastian hukum, maka sebagai nilaiuntutannya adalah semata-mata peraturan hukum positif atau peraturan perundang-undangan. Pada umumnya bagi praktisi hanya melihat pada peraturan perundang-undangan saja atau melihat dari sumber hukum yang formil.

Sebagaimana diketahui undang-undang itu, tidak selamanya sempurna dan tidak mungkin undang-undang itu dapat mengatur segala kebutuhan hukum dalam masyarakat secara tuntas. Adakalanya undang-undang itu tidak lengkap dan adakalanya undang-undang itu tidak ada ataupun tidak sempurna. Keadaan ini tentunya menyulitkan bagi hakim untuk mengadili perkara yang dihadapinya, namun dalam menjalankan fungsinya untuk menegakkan keadilan, maka hakim tentunya tidak dapat membiarkan perkara tersebut terbengkalai atau tidak diselesaikan sama sekali.

Gustav Radbruch¹¹ adalah seorang filosof hukum dan seorang legal scholar dari Jerman yang terkemuka yang mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum. Ketiga konsep dasar tersebut dikemukakannya pada era Perang Dunia II. Tujuan hukum yang

¹¹ Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 32.

dikemukakannya tersebut oleh berbagai pakar diidentikkan juga sebagai tujuan hukum Adapun tiga tujuan hukum tersebut adalah kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.

Faktanya apakah ketiga unsur tujuan hukum tersebut tidak menimbulkan masalah, karena tidak jarang antara kepastian hukum terjadi benturan dengan keadilan, benturan antara kepastian hukum dengan kemanfaatan, dan antara keadilan dengan kepastian hukum. Dapat diambil contoh dalam sebuah perkara hukum, kalau hakim diharuskan mengambil keputusan yang adil maka rasa adil dari pihak lain tentu akan dikorbankan. Jika ingin menegakkan keadilan maka tentu kemanfaatan dan kepastian hukum harus dikorbankan. Meskipun memang antara penggugat dan tergugat memiliki nilai atau rasa adil yang berbeda-beda. Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Maka atas teorinya Gustav Radbruch mengajarkan adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana perioritas 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 didalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Sedangkan teori keadilan Pancasila yaitu pembangunan sistem hukum yang menitik beratkan pada nilai-nilai Pancasila sebagai sistem nilai acuan, kerangka-acuan berpikir, pola-acuan berpikir atau jelasnya sebagai sistem nilai yang dijadikan kerangka landasan, kerangka cara, dan sekaligus kerangka arah/tujuan bagi 'yang menyandangnya' sehingga Pancasila menjadi kaidah penuntun dalam pembangunan hukum nasional. Pancasila sebagai kaidah penuntun artinya nilai-nilai dasar Pancasila secara normatif menjadi dasar, kerangka acuan, dan tolok ukur segenap aspek pembangunan nasional yang dijalankan di Indonesia. Hal ini sebagai konsekuensi atas pengakuan dan penerimaan bangsa Indonesia, terhadap Pancasila sebagai dasar negara dan ideologi nasional. Kenyataan objektif bahwa Pancasila adalah dasar negara Indonesia, sedangkan negara merupakan organisasi atau persekutuan hidup manusia maka tidak berlebihan apabila Pancasila menjadi landasan dan tolok ukur penyelenggaraan bernegara termasuk dalam melaksanakan pembangunan di bidang hukum (pembentukan dan penegakan hukum di Indonesia).

Nilai-nilai dasar Pancasila itu dikembangkan atas dasar hakikat manusia, sedangkan hakikat manusia menurut Pancasila adalah makhluk monopluralis. Kodrat manusia yang monopluralis tersebut mempunyai ciri-ciri, susunan kodrat manusia terdiri atas jiwa dan raga, sifat kodrat manusia sebagai individu sekaligus sosial, kedudukan kodrat manusia sebagai makhluk pribadi dan makhluk Tuhan.

Pembangunan hukum nasional diarahkan sebagai upaya meningkatkan harkat dan martabat manusia yang meliputi aspek jiwa, raga, pribadi, sosial, dan aspek ketuhanan. Secara singkat, pembangunan hukum nasional sebagai upaya peningkatan manusia secara totalitas melalui penegakan hukum yang berkeadilan Pancasila. Pembangunan hukum nasional sangat erat dengan pembangunan sosial, yaitu harus mampu mengembangkan harkat dan martabat manusia secara keseluruhan dengan konsep tercapainya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam kaitannya dengan pancasila, konsep keadilan sosial dalam arti ekonomi merupakan sebuah sifat dari masyarakat yang adil dan makmur, serta terciptanya kebahagiaan dalam arti material yakni ekonomi dan kebahagiaan spiritual, antara lahir dan batin haruslah seimbang. Berlaku adil artinya orang harus memberi kepada orang lain apa yang menjadi haknya dan tahu mana haknya sendiri serta tahu apa kewajibannya kepada orang lain dan dirinya. Sementara sosial berarti tidak mementingkan diri sendiri, tetapi mengutamakan kepentingan umum, tidak individualistik dan egoistic, tetapi berbuat untuk kepentingan bersama.¹²

Keadilan sosial adalah berangkat dari konsep nilai-nilai keadilan (tujuannya dibuatnya kebijakan hukum yaitu pencapaian nilai adil dan

¹² Surya Patia Usman, dkk. 2012. Keadilan Sosial Dalam Perspektif Al-Qur'an Dan Pancasila. *Jurnal Penelitian Agama dan Masyarakat* 1 : 2, hlm. 311.

berkeadilan ekosentrisme bukan antroposentrisme). Adil mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasari atas norma-norma yang obyektif, tidak subyektif apalagi sewenang-wenang.¹³ Sedangkan pengertian sosial pada hakikatnya merupakan interaksi dalam pergaulan hidup manusia dalam masyarakat, dalam proses ini terkandung di dalamnya nilai-nilai kebersamaan solidaritas dan kesamaan nasib sebagai unsur persatuan kelompok untuk menjamin keberadaan dan keberlangsungan hidup masyarakat.¹⁴ Sehingga keadilan sosial artinya keadilan yang berlaku dalam masyarakat disegala bidang kehidupan baik material maupun spritual. Seluruh rakyat indonesai berarti setiap orang yang menjadi rakyat indonesia baik yang berdiam diwilayah kekuasaan indonesia maupun warga negara yang berada diluar negeri.¹⁵ Dengan didasari sila-sila yang medahuluinya, keadilan sosial dalam masyarakat Indonesia yang multikultran harus menghormati pluralitas cara bertuhan sesuai agama-agama yang diakui di indonesia, menghargai identitas orang lain dan hidup bersaudara dengan semua orang sebagai wujud kemanusia yang adil dan beradab, dengan didasari semangat persatuan dalam keragaman sebagai penegasan (persatuan indonesia), sehingga

¹³ Hamid Darmani. 2013. *Urgensi Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan Di Perguruan Tinggi*. Bandung : Alfabeta, hlm. 215.

¹⁴ Ani Sri Rahayu, 2015. *Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan (PPKN)*. Jakarta : Bumi Aksara, hlm. 185.

¹⁵ Darmani. 2013. *Op cit*, hlm. 220.

melahirkan manusia bijaksana dengan duduk bersama, berdialog, bermusyawarah untuk kepentingan hidup bersama.¹⁶

Makna keadilan dalam sila kelima ini yang merupakan harapan dari sila-sila yang lain, artinya setiap orang Indonesia berhak mendapat perlakuan yang adil dalam semua segi kehidupan dan hajat hidupnya, yang meliputi bidang sosial, ekonomi, politik, hukum dan dan kebudayaan, dalam keadilan juga dituntut memenuhi kebutuhan hidup baik jasmani seperti papan, pangan dan sandang, yang di dalamnya mencakup kebutuhan atas pekerjaan dan kehidupan yang layak, dan juga tuntutan kebutuhan rohani, seperti perlakuan sikap yang adil, penghormatan terhadap hak-hak orang lain, serta memberi bantuan/pertolongan kepada orang lain.¹⁷

2. Teori Sistem Hukum sebagai *Middle Theory*

Teori ini berbicara soal hukum sebagai suatu sistem, Lawrence M. Friedman mengemukakan adanya komponen-komponen yang terkandung dalam hukum yaitu:¹⁸

- a. Komponen yang disebut dengan struktur, yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum seperti pengadilan negeri, pengadilan administrasi yang mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya

¹⁶ Andreas Downen Bolo, dkk. 2012. *Pancasila Kekuatan Pembebasan*. Yogyakarta : Kanisius. hlm. 233.

¹⁷ Rozikin Daman. 1992. *Pancasila Dasar Falsafah Negara*. Jakarta : Rajawali Press. hlm. 103.

¹⁸ Lawrence Friedman. *Op Cit*. hlm. 81-82.

sistem hukum itu sendiri. Komponen struktur ini memungkinkan pemberian pelayanan dan penggarapan hukum secara teratur.

- b. Komponen substansi yaitu berupa norma-norma hukum, baik itu peraturan-peraturan, keputusan-keputusan dan sebagainya yang semuanya dipergunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur.
- c. Komponen hukum yang bersifat kultural, yaitu terdiri dari ide-ide, sikap-sikap, harapan dan pendapat tentang hukum. Kultur hukum ini dibedakan antar *internal legal culture* dan *external legal culture* yang merupakan kultur hukum masyarakat pada umumnya.

3. Teori Kewenangan dan Hukum Progresif sebagai *Applied Theory*

Teori kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislate (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.¹⁹

¹⁹ Prajudi Atmosudirjo. 2000. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm. 78.

Didalam kewenangan, terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).²⁰ Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah “*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.²¹

Bagir Manan menyatakan wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban membuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu dalam hukum administrasi

²⁰ Indrohato.1994. *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 65.

²¹ Irfan Fachruddin. 2004 *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung : Alumni, hlm. 4.

negara wewenang pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu:²²

- a. Hukum.
- b. Kewenangan (wewenang).
- c. Keadilan.
- d. Kejujuran.
- e. Kebijakanbestarian; dan
- f. Kebajikan.

Didalam hukum dikenal asas legalitas yang menjadi pilar utamanya dan merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di setiap negara hukum terutama bagi negara-negara hukum dan kontinental.²³

Dalam memperoleh kewenangan ada tiga cara untuk memperoleh kewenangan yaitu antara lain:²⁴

²² Rusadi Kantaprawira. 1998. *Hukum dan Kekuasaan*. Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia, hlm. 37-38.

²³ *Ibid*, h. 39.

²⁴ *Opcit*, h. 5.

- a. Atribusi, yaitu pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali.²⁵ Artinya kewenangan itu bersifat melekat terhadap organ pemerintahan tersebut yang dituju atas jabatan dan kewenangan yang diberikan kepada organ pemerintahan tersebut.
- b. Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain.²⁶ Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan orang pertama, untuk selanjutnya menjadi kewenangan orang kedua. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.
- c. Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.²⁷ Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Mandat apabila: a) ditugaskan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan di atasnya; dan b) merupakan pelaksanaan tugas rutin.²⁸ Pejabat yang

²⁵ Ridwan HR. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Rajawali Press, hlm. 104.

²⁶ *Opcit*, h. 105.

²⁷ Lihat Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

²⁸ Lihat Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

melaksanakan tugas rutin sebagaimana dimaksud pada huruf b terdiri atas:

- a) pelaksana harian yang melaksanakan tugas rutin dari pejabat definitif yang berhalangan sementara; dan
- b) pelaksana tugas yang melaksanakan tugas rutin dari pejabat definitif yang berhalangan tetap.²⁹ Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dapat memberikan Mandat kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lain yang menjadi bawahannya, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁰

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerima Mandat harus menyebutkan atas nama Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat.³¹ Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat dapat menggunakan sendiri Wewenang yang telah diberikan melalui Mandat, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.³² Dalam hal pelaksanaan Wewenang berdasarkan Mandat menimbulkan ketidakefektifan penyelenggaraan pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat

²⁹ Lihat Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³⁰ Lihat Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³¹ Lihat Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³² Lihat Pasal 14 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pemerintahan yang memberikan Mandat dapat menarik kembali Wewenang yang telah dimandatkan.³³ Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tidak berwenang mengambil Keputusan dan/atau Tindakan yang bersifat strategis yang berdampak pada perubahan status hukum pada aspek organisasi, kepegawaian, dan alokasi anggaran.³⁴ Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tanggung jawab Kewenangan tetap pada pemberi Mandat.³⁵ Hal ini mengingat bahwa dalam mandat tidak terjadi proses peralihan atau kekuasaan, maka implikasinya berbeda dengan delegasi.³⁶

Sedangkan untuk teori hukum Progresif lahir pada tahun 1986, tepatnya tanggal 23 Januari 1986, Satjipto Rahardjo menulis sebuah artikel yang berjudul ‘Tentang Ilmu Hukum yang Bercirikan Indonesia.’ Hukum progresif lahir karena selama ini ajaran ilmu hukum positif (*analytical jurisprudence*) yang dipraktikkan pada realitas empirik di Indonesia tidak memuaskan. Gagasan Hukum Progresif muncul karena prihatin terhadap kualitas penegakan hukum di Indonesia terutama sejak terjadinya reformasi pada pertengahan tahun

³³ Lihat Pasal 14 ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³⁴ Lihat Pasal 14 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³⁵ Lihat Pasal 14 ayat (8) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³⁶ Krishna Djaya Darumurti. 2019. *Teori Hukum Diskresi*. Denpasar: Pustaka Larasan, hlm.208.

1997. Jika fungsi hukum dimaksudkan untuk turut serta memecahkan persoalan kemasyarakatan secara ideal, maka yang dialami dan terjadi di Indonesia sekarang ini adalah sangat bertolak belakang dengan cita-cita ideal tersebut.³⁷

Untuk mencari solusi dari kegagalan penerapan *analytical jurisprudence*, Hukum Progresif memiliki asumsi dasar hubungan antara hukum dengan manusia. Progresivisme bertolak dari pandangan kemanusiaan, bahwa manusia pada dasarnya adalah baik, memiliki sifat-sifat kasih sayang serta kepedulian terhadap sesama. Dengan demikian, asumsi dasar Hukum Progresif dimulai dari hakikat dasar hukum adalah untuk manusia. Hukum tidak hadir untuk dirinya sendiri sebagaimana yang digagas oleh ilmu hukum positif, tetapi untuk manusia dalam rangka mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan manusia. Posisi yang demikian mengantarkan satu predisposisi bahwa hukum itu selalu berada pada status “*law in the making*” (hukum yang sedang berproses dalam pembuatan).³⁸

Gagasan yang demikian ini jelas berbeda dari aliran hukum positif yang menggunakan sarana *analytical jurisprudence* yang bertolak dari premis peraturan dan logika. Bagi Ilmu Hukum Positif (dogmatik), kebenaran terletak dalam tubuh peraturan, ini yang dikritik oleh Hukum Progresif, sebab melihat hukum yang hanya berupa pasal-

³⁷ Satjipto Rahardjo. 2005. Hukum Progresif : Hukum yang Membebaskan. *Jurnal Hukum Progresif Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro* 1 : 1, hlm. 3-5.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 16.

pasal jelas tidak bisa menggambarkan kebenaran dari hukum yang sangat kompleks. Ilmu yang tidak bisa menjelaskan kebenaran yang kompleks dari realitas-empirik jelas sangat diragukan posisinya sebagai ilmu hukum yang sebenar ilmu (*genuine science*). Hukum Progresif secara sadar menempatkan kehadirannya dalam hubungan erat dengan manusia dan masyarakat. Dalam posisi yang demikian ini, maka Hukum Progresif dapat dikaitkan dengan *developmental model* hukum dari Nonet dan Selznick, Hukum Progresif juga berbagi paham dengan *Legal Realism* dan *Freirechtslehre*, dengan meminjam istilah Nonet dan Selznick, Hukum Progresif memiliki tipe responsif.³⁹

Dalam tipe yang demikian itu, hukum selalu dikaitkan pada tujuan-tujuan di luar narasi tekstual hukum itu sendiri atau sebagaimana disebutkan oleh Mulyana dan Paul S. Baut bahwa hukum responsif mencoba mengatasi kepicikan (*prokialisme*) dalam moralitas masyarakat serta mendorong pendekatan yang berorientasi pada masalah yang secara sosial terintegrasi.⁴⁰

Terkait dengan *Legal Realism* dan *Freirechtslehre*, Hukum Progresif melihat hukum tidak dari kacamata hukum itu sendiri,

³⁹ Mulyana W. Kusumah dan Paul S. Baut. 1998. *Hukum, Politik dan Perubahan Sosial*. Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, hlm. 11. Yang menguraikan teori sosial dari Philippe Nonet dan Philip Selznick yang membedakan tiga tipe hukum, yaitu Hukum represif yang bertujuan untuk memelihara status quo; hukum otonom yang bertujuan untuk membatasi kesewenang-wenangan tanpa mempersoalkan tatanan sosial dan yang secara legalistik kaku; serta hukum responsif yang bersifat terbuka terhadap perubahan masyarakat dan mengabdikan pada usaha-usaha untuk mencapai keadilan dan emansipasi sosial. Baca selanjutnya dalam buku Philippe Nonet & Philip Selznick (1978) *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. Harper Colophon Books, New York.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 21.

melainkan melihatnya dari tujuan sosial yang ingin dicapainya serta akibat-akibat yang timbul dari bekerjanya hukum. Oleh sebab kehadiran hukum dikaitkan dengan tujuan sosialnya, maka Hukum Progresif juga dekat dengan *Sociological Jurisprudence*⁴¹ dari Roscoe Pound yang menolak studi hukum sebagai studi tentang peraturan-peraturan.⁴² Dengan demikian dalam berolah ilmu, Hukum Progresif melampaui peraturan dan dokumen hukum yang positivistik.⁴³ Hukum Progresif juga dekat dengan teori-teori Hukum Alam yakni pada kepeduliannya terhadap hal-hal yang oleh Hans Kelsen disebut '*meta-juridical*'. Dengan demikian, Hukum Progresif mendahulukan kepentingan manusia yang lebih besar daripada menafsirkan hukum dari sudut 'logika dan peraturan'. Meski hampir mirip dengan *Critical*

⁴¹ *Ibid.* Aliran sosiologis dalam ilmu hukum berasal dari pemikiran orang Amerika bernama Roscoe Pound, dalam bahasa asalnya disebut *the Sociological Jurisprudence* adalah suatu aliran pemikiran dalam *jurisprudence* yang berkembang di Amerika Serikat sejak tahun 1930-an. Aliran dalam ilmu hukum tersebut disebut *sociological* karena dikembangkan dari pemikiran dasar seorang hakim bernama *Oliver Wendel Holmes*, perintis pemikiran realisme dalam ilmu hukum yang mengatakan "bahwa sekalipun hukum itu memang benar merupakan sesuatu yang dihasilkan lewat proses-proses yang dapat dipertanggungjawabkan menurut imperatif-imperatif logika, namun *the life of law has not been logic, it is experience*. Yang dimaksud dengan *experience* oleh Holmes adalah *the sosial* atau mungkin *the socio psychological experience*. Oleh karena itu dalam *sociological jurisprudence*, walaupun fokus kajian tetap pada persoalan kaidah positive berikut doktrin-doktrinnya yang logis untuk mengembangkan sistem normative hukum berikut prosedur aplikasinya guna kepentingan praktik professional, namun faktor-faktor sosiologis secara realistik (walaupun tidak selalu harus secara *normative-positif*) senantiasa ikut diperhatikan dalam setiap kajian.

⁴² Satjipto Rahardjo. 1977. *Masalah-masalah Hukum*. Semarang : Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 20-26. Menyatakan bahwa modernisasi kebanyakan dikaitkan dengan pembuatan banyak peraturan baru mengenai ekonomi, sosial, industri. Tetapi yang lebih utama adalah: apakah yang selanjutnya akan terjadi? Di sini mulai memasuki masalah efektivitas dari sistem hukum yang sementara itu telah dimodernisir. Selanjutnya dalam (...) Bahwa Indonesia sekarang ini mewarisi pemakaian sistem hukum yang boleh dikategorikan ke dalam hukum modern, menurut klasifikasi Weber. Dalam istilah Friedman, maka modernitas ini meliputi unsur struktur dan substansinya. Tetapi sayangnya kita belum juga dapat mengatakan, bahwa pemakaian sistem hukum yang demikian itu, diikuti oleh pertumbuhan struktur masyarakatnya yang sesuai.

⁴³ Satjipto Rahardjo. 1977. *Op. Cit*, hlm. 7-8.

Legal Studies Movement yang muncul di Amerika Serikat tahun 1977,⁴⁴ tapi Hukum Progresif tidak hanya berhenti pada kritik atas sistem hukum liberal. Hukum Progresif mengetengahkan paham bahwa hukum itu tidak mutlak digerakkan oleh hukum positif atau hukum perundang-undangan, tetapi ia juga digerakkan pada asas non-formal.

G. Kerangka Pemikiran

Konsepsionalisasi adalah rangkaian konsep-konsep, difinisi dan proposisi yang dijadikan sebagai landasan pemikiran penelitian, dalam hal ini konsep-konsep, difinisi, dan proposisi yang dirangkai harus relevan dengan topik penelitian. Konsep adalah suatu peristilahan atau lambang yang mempunyai pengertian tertentu dalam ruang lingkup tertentu oleh karena itu konsep pada hakekatnya menunjuk pada suatu pengertian.

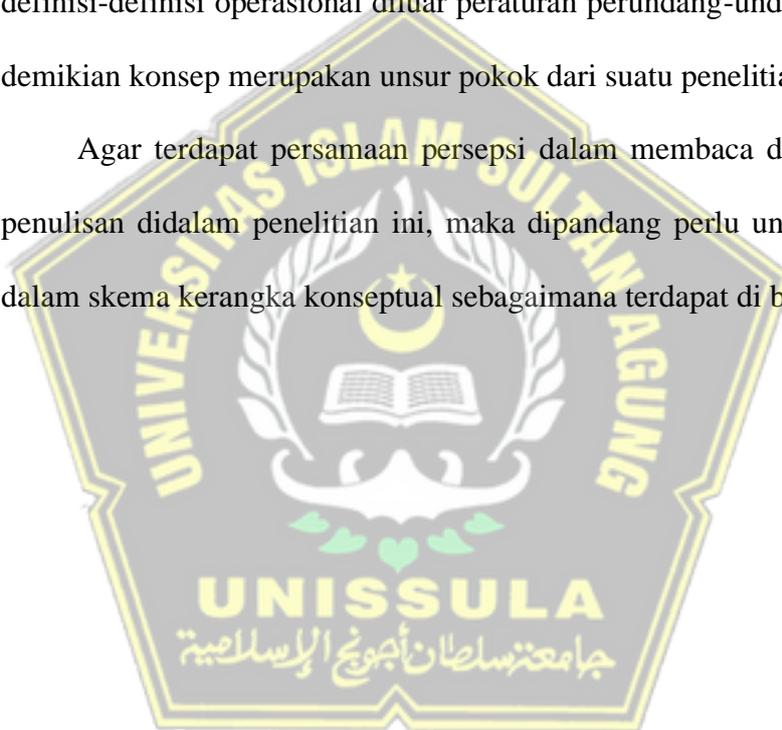
Adapun definisi adalah batasan-batasan pengertian tentang sesuatu fenomena atau konsep. Definisi memiliki uraian lebih tegas, lebih singkat dan khusus dengan demikian, perlunya suatu fenomena atau konsep didefinisikan adalah untuk mempertegas dan mempersempit fenomena sendiri.

Sebagaimana kita ketahui dalam penelitian hukum kerangka konseptual diperoleh dari peraturan perundang-undangan atau melalui usaha untuk membentuk pengertian-pengertian hukum. Apabila kerangka konseptual tersebut diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu,

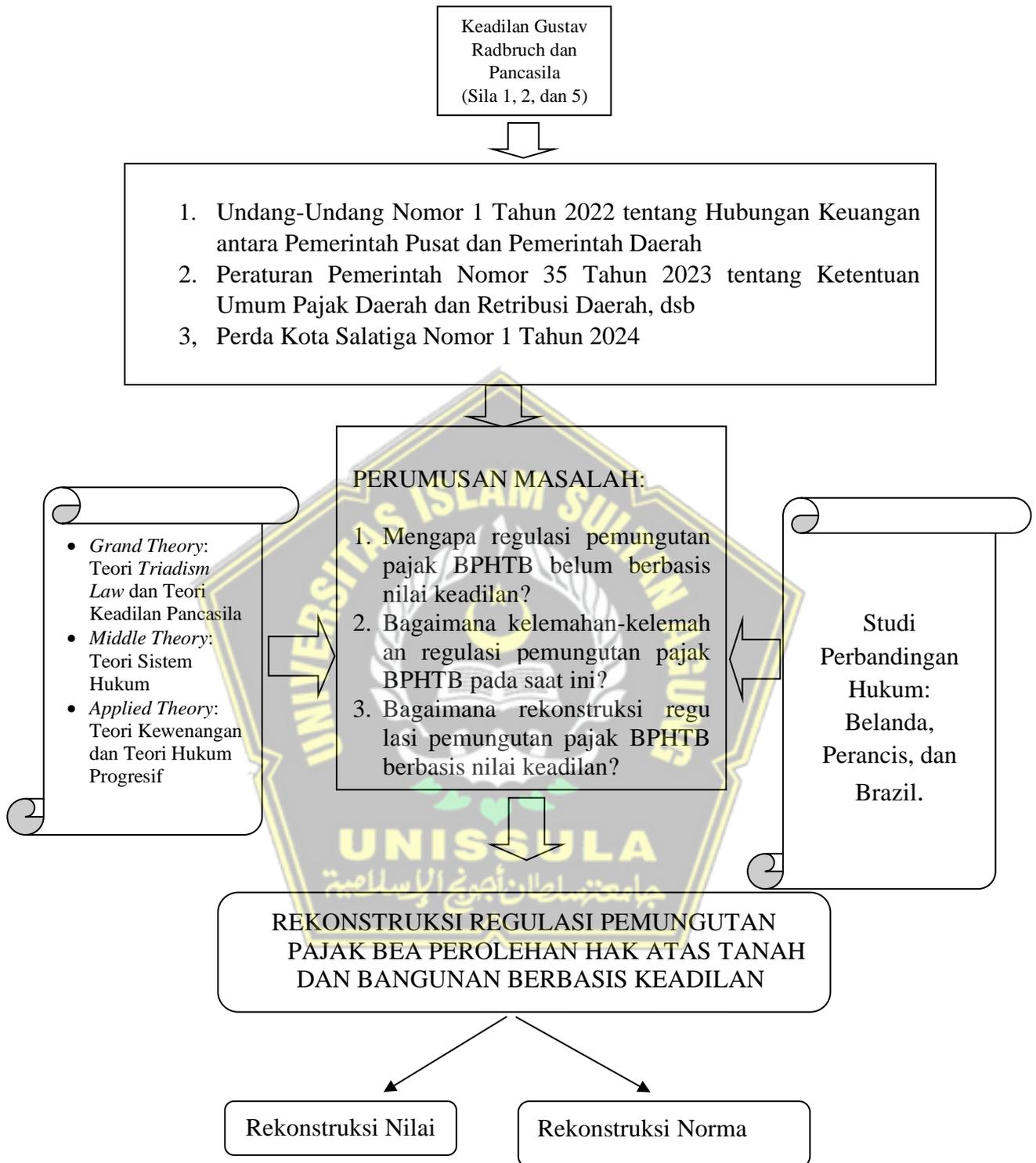
⁴⁴ *Ibid*, hlm. 9.

maka biasanya kerangka konseptual tersebut sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data. Kerangka konseptual dalam merumuskan atau membentuk pengertian-pengertian hukum, kegunaannya tidak hanya terbatas pada penyusunan kerangka konseptual saja, akan tetapi bahkan pada usaha merumuskan definisi-definisi operasional diluar peraturan perundang-undangan, dengan demikian konsep merupakan unsur pokok dari suatu penelitian.⁴⁵

Agar terdapat persamaan persepsi dalam membaca dan memahami penulisan didalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk dijelaskan dalam skema kerangka konseptual sebagaimana terdapat di bawah ini:



⁴⁵ Koentjaraningrat. 1997. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : Gramedia, hlm. 24.



Ragaan 1

Kerangka Pemikiran Disertasi

H. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Paradigma Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini penulis menggunakan Paradigma *post-positivisme*, yang tergolong dalam kelompok paradigma positivistik. Paradigma merupakan suatu sistem filosofis utama, induk atau “payung” yang terbangun dari ontologi, epistemologi dan metodologi tertentu, yang masing-masingnya terdiri dari satu “set” *belief* dasar atau *worldview* yang tidak dapat begitu saja dipertukarkan.⁴⁶ E.G Guba dan Y.S. Lincoln membedakan paradigma berdasarkan pada jawaban masing-masing terhadap 3 (tiga) “pertanyaan mendasar” yang menyangkut⁴⁷:

*Ontologi: Realisme*⁴⁸ (secara umum disebut “realitas kritis”). Ontologi paradigma ini melihat sebuah realitas diasumsikan ada, namun tidak bisa dipahami secara sempurna karena pada dasarnya mekanisme intelektual manusia memiliki kekurangan sedangkan fenomena itu sendiri secara fundamental memiliki sifat yang tidak mudah diatur. Ontologi disebut dengan realisme kritis (Cook & Campbell, 1979) karena sikap para pendukungnya bahwa klaim tentang realitas harus tunduk pada pengujian kritis yang seluas-luasnya guna

⁴⁶ Eryln Indarti. 2010. *Diskresi dan Paradigma Sebuah Telaah Filsafat Hukum*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 16

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 18 - 19

⁴⁸ Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln. 2009. *Handbook of Qualitative Research*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 136.

memudahkan dalam memahami realitas sedekat-dekatnya (namun tidak pernah secara sempurna). Ontologi penelitian ini melihat sebuah realitas (kenyataan masalah) upaya system pencegahan dan penindakan terhadap pemungutan dan penetapan BPHTB yang perlu dikritisi guna memudahkan dalam memahami sebuah realitas, tetapi tidak pernah selalu sempurna karena keterbatasan intelektual peneliti dan perbedaan intelektual setiap individu manusia dalam memandang sebuah realitas sosial, yang mana realitas tersebut diasumsikan ada karena dianalisis dengan nilai, norma, hati dan nurani setiap individu manusia yang berbeda satu sama lain sehingga tidak dapat dipahami sempurna kecuali peneliti dan penentu kebijakan tersebut.

Epistemologi: Dualis dan Objektivis yang dimodifikasi. Dualisme sudah banyak ditinggalkan karena tidak mungkin lagi untuk dipertahankan, sedangkan objektivitas tetap menjadi “cita-cita pemandu”; penekanan khusus diberikan pada “pengawal” eksternal objektivitas seperti tradisi-tradisi kritis (Apakah hasil-hasil penelitian “sesuai” dengan ilmu pengetahuan yang sudah ada sebelumnya?) dan komunitas kritis (seperti editor, juri, dan rekan-rekan profesional). Hasil penelitian yang dapat diulang *besar kemungkinan* benar (namun selalu tunduk pada falsifikasi). Epistemologi penelitian ini melihat sebuah kebijakan pemerintah mengenai pajak ternyata tidak seluruhnya berjalan dengan realitas dalam penerapan peraturannya tetapi ternyata ada temuan-temuan peneliti mengenai pemungutan dan penetapan

BPHTB yang kontradiktif dan hal tersebut dianggap sebuah penerapan kebijakan yang belum berjalan dengan sempurna.

Metodologi: Eksperimental dan Manipulatif. Penekanan diberikan pada “keragaman kritis” (sebuah versi baru triangulasi) sebagai satu cara untuk memfalsifikasi (bukan verifikasi) hipotesis. Metodologinya bertujuan untuk memecahkan sebagian persoalan yang dipaparkan di muka (kritik-kritik intraparadigma) dengan melakukan penelitian dalam *setting* yang lebih alami, mengumpulkan informasi yang lebih situasional, dan mengenalkan kembali penemuan sebagai satu elemen dalam penelitian, dan terutama dalam ilmu-ilmu sosial, memunculkan sudut pandang *emik* untuk membantu menentukan makna dan tujuan yang dilekatkan manusia kepada tindakan-tindakan mereka, disamping memberikan sumbangsih bagi “*grounded theory*” (Glaser & Strauss, 1967; Strauss & Corbin, 1990).⁴⁹ Semua tujuan ini dicapai sebagian besar melalui pemanfaatan teknik-teknik kualitatif yang makin meningkat.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *yuridis-sosiologis*, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain. Disini hukum tidak dikonsepsikan sebagai suatu gejala

⁴⁹ Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln. 2009. *Handbook of Qualitative Research*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, *Loc.cit*.

normatif yang mandiri (otonom), tetapi sebagai institusi sosial yang dikaitkan secara riil dengan variable-variabel yang lain.⁵⁰ Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data primer.⁵¹ Deskriptif analitis adalah suatu jenis penelitian yang dimaksud untuk melukiskan, memaparkan, dan melaporkan suatu keadaan obyek atau suatu peristiwa sekaligus mengambil suatu kesimpulan umum tentang obyek dari penelitian tersebut.⁵²

Segi yuridis yang dimaksud adalah bahwa didalam meninjau dan melihat serta menguraikan permasalahannya menggunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum, sedangkan dari sisi empirisnya peneliti akan melakukan penelitian guna mengumpulkan data yang bersumber dari subyek yang diteliti, secara terjun langsung pelaksanaannya dalam kehidupan masyarakat.

3. Tipe Penelitian

Tipe spesifikasi penelitian dilakukan secara *deskriptif analitis*, yaitu cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti berdasarkan fakta-fakta yang aktual pada saat ini.⁵³

⁵⁰ Ronny Hanitjo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 34.

⁵¹ *Ibid*, h. 35.

⁵² Bambang Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum dan Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 16.

⁵³ Hadari Nawawi. 1992. *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hlm. 47.

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan disertasi ini adalah metode penelitian deskriptif analisis dan menggunakan jenis data sekunder berkaitan paradigma *post-positivisme* (melihat ontology paradigma positivisme yaitu realitas kritis, yakni memandang sebuah regulasi apa adanya tapi perlu dikritisi mengenai rekonstruksi regulasi pemungutan pajak BPHTB berbasis keadilan, yakni peneliti menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh dari wawancara, observasi, maupun dokumentasi. Data primer sendiri dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁵⁴

4. Lokasi Penelitian

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Dalam penelitian disertasi ini diperlukan data-data yang didapatkan dengan melakukan *Field Research* (penelitian lapangan), yaitu kumpulan data yang diperoleh dengan cara baik wawancara dan/atau kuisisioner yang dilakukan dengan cara mengamati langsung terhadap para pihak yang berkompeten.⁵⁵

Peneliti mengambil tempat penelitian di Jawa Tengah, khususnya Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota

⁵⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 57.

Salatiga dan Kantor-kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Salatiga di wilayah Jawa Tengah.

5. Jenis dan Sumber Data

Penelitian sosiologis menggunakan jenis **data primer**, yakni data yang diperoleh dari wawancara, observasi, maupun dokumentasi. **Data primer** sendiri dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan sekunder.⁵⁶ Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yang digunakan sebagai berikut:

- a. *Bahan hukum primer* yang digunakan untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancara, observasi, maupun dokumentasi seperti kuisisioner, dan sebagainya.⁵⁷ Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara akan dilakukan di Kota Jawa Tengah, khususnya Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Salatiga dan Kantor-kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Salatiga di Jawa Tengah. Sedangkan kuisisioner adalah daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian.

⁵⁶ Aditya Yuli Sulistyawan, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, hlm 11.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 57.

Dalam hal data yang diperoleh dari wawancara dirasakan kurang, maka dengan kuisisioner yang dipergunakan, diharapkan pertanyaannya harus dijawab dengan memberikan keterangan yang sejelas mungkin.

b. *Bahan hukum sekunder* dalam data primer yaitu peraturan, buku, dan jurnal yang terkait penelitian ini. Bahan/sumber peraturan dalam penelitian BPHTB ini mencakup regulasi-regulasi⁵⁸ yang terkait dengan penelitian hukum (disertasi), antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;

⁵⁸ Aditya Yuli Sulistyawan, *Loc.cit.*.

- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; dan
- 9) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

6. Metode Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data dalam proses penelitian ini dilakukan dengan menggunakan 3 (tiga) teknik, yaitu:⁵⁹

- a. Wawancara mendalam (*indepth interview*) yang tidak terstruktur kepada informan kunci yang terpilih guna menjelaskan dan menerangkan pengetahuannya, maksudnya pewawancara/peneliti dalam melakukan wawancara tidak menetapkan secara ketat materi wawancara, urutan pertanyaannya, tetapi disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara berlangsung;
- b. Melakukan pengamatan (observasi) yang terfokus pada hal-hal tertentu yang dianggap penting dan relevan dengan permasalahan yang diteliti, studi kepustakaan, yang merupakan kegiatan penelusuran, pengumpulan, dan penelaahan bahan-bahan kepustakaan yang memiliki relevansi dengan permasalahan

⁵⁹ Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif: Dasar-dasar dan Aplikasi* (Malang, 1990), hlm.

penelitian, berupa literatur-literatur, laporan penelitian, artikel ilmiah, undang-undang, brosur, dan bahan-bahan pustaka serta dokumentasi lainnya. Sedang instrumen pengumpulan data terdiri dari peneliti sebagai instrumen utama dan menentukan, daftar pertanyaan, catatan lapangan, dan rekaman pembicaraan.

7. Metode Analisis Data

Teknik yang digunakan dalam menguraikan dan mengolah data-data yang terkumpul adalah uraian kualitatif. Uraian kualitatif digunakan dalam metode menguraikan data dalam penelitian ini karena data utama yang digunakan bukan dalam bentuk angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.⁶⁰ Menurut Ronny Hanitijo Soemitro penelitian hukum yang normatif menekankan pada langkah-langkah spekulatif-teoritis dan analisis normatif-kualitatif.⁶¹ Keseluruhan data yang diedit dan diolah, dianalisis dengan metode kualitatif, artinya tidak semata-mata bertujuan mengungkapkan kebenaran saja, tetapi memahami kebenaran tersebut, maka diperoleh kesimpulan yang dapat menjawab permasalahan yang ada dan hasil dari analisis akan disajikan dalam bentuk disertasi.

⁶⁰ Bambang Waluyo, *Op.cit*, hlm 77-78.

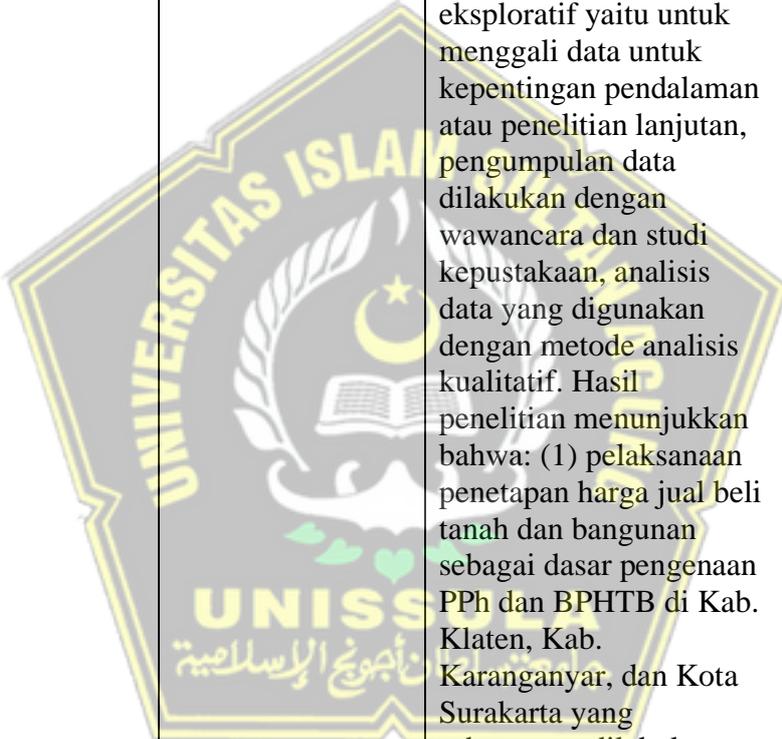
⁶¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm 35.

I. Originalitas Penelitian

No	Peneliti & Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Kebaharuan Promovendus
1	Dinda Keumala. 2019. <i>Disertasi</i> , Jakarta: Program Pascasarjana Doktor Ilmu Hukum Universitas Trisakti.	Reformulasi Pengaturan Pajak Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Karena Pewarisan Yang Berkepastian Hukum dan Berkeadilan	Tujuan penelitian disertasi ini adalah mendeskripsikan eksistensi pengaturan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pewarisan dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi ahli waris; mengetahui implementasi pengaturan pajak peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pewarisan di beberapa daerah; dan menentukan langkah reformulasi pengaturan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pewarisan yang memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi ahli waris. Untuk tercapai tujuan tersebut dilakukan dengan metode penelitian <i>normative</i> , karena fokus kajiannya adalah rekonstruksi melalui harmonisasi dan sinkronisasi hukum positif. Penelitian ini menggunakan Teori Keadilan, Teori Negara Hukum sebagai <i>grand theory</i> , dan Teori Kepastian Hukum sebagai <i>middle theory</i> , serta Teori Perundang-undangan dan Teori Harmonisasi sebagai <i>applied theory</i> . Hasil penelitian ini : <i>Pertama</i>	Tidak sekedar merekontruksi penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan BPHTB, tapi juga merekonstruksi kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi.

			<p>eksistensi pengaturan pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena pewarisan baik dilihat dari Pajak Penghasilan (PPh) maupun dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi ahli waris.</p> <p><i>Kedua</i> implementasi pengaturan pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan karena pewarisan berbeda-beda pelaksanaannya di setiap wilayah. Sedangkan implementasi pengaturan BPHTB waris di beberapa daerah sudah sesuai dengan Peraturan Daerahnya masing-masing. Kata Kunci : reformulasi, Pajak Pengalihan Hak, Pewarisan, Kepastian Hukum yang Berkeadilan</p>	
2	<p>Lilik Warsito. 2020. <i>Disertasi</i>, Semarang: Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.</p>	<p>Rekonstruksi Penetapan Harga Jual Beli Tanah Dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan</p>	<p>Disertasi ini berjudul Rekonstruksi Penetapan Harga Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Berbasis Nilai Keadilan (Studi di Kabupaten Klaten, Kabupaten Karanganyar, dan Kota Surakarta). Penelitian ini dilatarbelakangi</p>	<p>Merekonstruksi kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi.</p>

		<p>(BPHTB) Yang Berbasis Nilai Keadilan (Studi Di Kabupaten Klaten, Kabupaten Karanganyar, Dan Kota Surakarta).</p>	<p>fenomena bahwa pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB terjadi penyalahgunaan wewenang oleh aparat perpajakan yang mengakibatkan terjadinya ketidakadilan. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB saat ini di Kab. Klaten, Kab. Karanganyar, dan Kota Surakarta; (2) mengetahui dan menjelaskan kelemahan-kelemahannya; (3) merekonstruksi penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB yang berbasis nilai keadilan. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, teori dasar (grand theory) yang dipakai untuk menganalisis adalah teori keadilan dan teori negara hukum, teori menengah (middle theory) yaitu teori hukum responsif dan teori penegakan hukum, dan teori terapan (applied theory) yakni teori hukum progresif dan teori fusi kepentingan. Metode</p>	
--	--	--	--	--

			<p>penelitian meliputi: paradigma penelitian ini adalah legal constructivism, pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu penelitian yang mengacu pada pengambilan contoh nyata sebagai data empiris, sifat penelitiannya adalah eksploratif yaitu untuk menggali data untuk kepentingan pendalaman atau penelitian lanjutan, pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan, analisis data yang digunakan dengan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB di Kab. Klaten, Kab. Karanganyar, dan Kota Surakarta yang seharusnya dilakukan dengan <i>self assessment</i> tetapi dalam prakteknya dilakukan dengan <i>official assessment</i>, sehingga aparat perpajakan telah melakukan penyalahgunaan wewenang; (2) kelemahan-kelemahannya adalah: aparat perpajakan melakukan validasi sebagai kegiatan</p>	
--	--	---	--	--

			<p>penelitian material dan mengabaikan mekanisme hukum acara penagihan pajak, pelaksanaan validasi yang menyalahi ketentuan tersebut telah melanggar hak asasi manusia, membuka potensi terjadinya korupsi ketika pihakpihak terkait menetapkan besarnya harga sebagai dasar pengenaan pajak, Kantor Pertanahan yang mewajibkan pencantuman harga pada akta jual beli harus sesuai dengan besarnya harga yang ditetapkan oleh KPP dan DPPKAD merupakan suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa;</p> <p>(3) rekonstruksi penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB yang berbasis nilai keadilan dilakukan dengan cara: rekonstruksi nilainya didasarkan pada nilai keadilan yakni NJOP yang betul-betul mencerminkan nilai yang sebenarnya atau nilai pasar; rekonstruksi yuridisnya dilakukan dengan cara “penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah dengan berkoordinasi dengan Kepala KPP dan Kepala Kantor Pertanahan”,</p>	
--	--	--	--	--

			<p>rekonstruksi yuridis selanjutnya adalah menaikkan NJOP (dilakukan dengan Ketetapan Kepala Daerah), menurunkan tarif BPHTB dari 5% menjadi 2,5% dan menaikkan NPOP-TKP (dilakukan dengan Peraturan Daerah). Direkomendasikan untuk menambahkan surat pernyataan penjual dan pembeli mengenai besarnya harga jual beli.</p>	
3	<p>Nur Hakim. 2021. <i>Disertasi</i>, Jakarta: Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Jayabaya.</p>	<p>Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak Terkait Dengan Pengajuan Restitusi Pajak Pertambahan Nilai.</p>	<p>Peran serta pajak sangat dominan di dalam sebuah Negara, karena pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Pajak mempunyai sifat memaksa, konsekuensi dasar dari sifat tersebut, adalah bentuk pemaksaan dalam ketentuan perundang-undangan agar Wajib Pajak mau melaksanakan kewajiban perpajakannya yang mengenyampingkan perlindungan hukum bagi Wajib Pajak pada saat mengajukan restitusi karena adanya ancaman pidana yang seharusnya</p>	<p>Merekonstruksi kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi.</p>

			<p>ancaman Pidana bisa ditiadakan. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah “Metode Penelitian Yuridis Normative” dengan pendekatan analitis (analytical approach), yaitu suatu Penelitian normatif dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat keputusan hukum (legal decision making) terhadap kasus-kasus hukum yang konkret, dimana cara pendekatan yang digunakan dalam suatu penelitian normative memungkinkan peneliti untuk memanfaatkan hasilhasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain untuk kepentingan dan analisis serta eksplanasi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu hukum yang merupakan ilmu normative. Hasil dari penelitian, kontruksi hukum Pelaksanaan Pengajuan Restitusi Pajak Pertambahan Nilai di Indonesia yang mempunyai sanksi tumpang tindih Antara administrasi dan pidana penjara terhadap Wajib Pajak yang diatur di dalam Undang-undang yang sama sangat merugikan Wajib Pajak,</p>	
--	--	--	---	--

			<p>khususnya Pengusaha Kena Pajak (PKP), hal tersebut terjadi karena perlindungan hukum bagi Wajib Pajak yang mengajukan klaim restitusi salah satunya pajak pertambahan nilai tidak ada kepastian hukum karena adanya sanksi Administrasi dan Pidana yang saling tumpang tindih. Oleh karenanya perlu adanya perubahan dalam Undangundang Pajak agar tidak menjadi kontradiktif di dalam penerapannya sehari-hari sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada para wajib Pajak yang memang benar-benar mempunyai kelebihan pembayaran pajak sehingga dapat mengambil kelebihan tersebut melalui mekanisme restitusi sesuai dengan kriteriakriteria yang telah ditentukan.</p>	
--	--	---	--	--

Tabel 1

Originalitas Penelitian Disertasi

J. Sistematika Penulisan

Bab I: Pendahuluan

Berisi latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan penelitian disertasi, kegunaan penelitian disertasi, kerangka

konseptual, kerangka teori, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II: Tinjauan Pustaka

Berisi konsep-konsep, teori, hasil studi pustaka penulis yang berhubungan dengan rekonstruksi perlindungan hukum terhadap Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam tugas jabatan pada Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak BPHTB Berbasis Keadilan.

Bab III: Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Belum Berbasis Nilai Keadilan, dengan pisau analisa teori Keadilan Pancasila.

Bab IV: Kelemahan Kelemahan Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Saat Ini, dengan pisau analisa teori Sistem Hukum.

Bab V: Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Keadilan, dengan pisau analisa teori Kewenangan dan Hukum Progresif.

Bab VI: Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum mengenai Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Salah satu jenis pajak yang menjadi sumber potensi pajak dalam perekonomian serta perkembangan pembangunan daerah sekarang ini adalah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau disingkat BPHTB. BPHTB merupakan pajak perolehan negara yang pengaturan pembagiannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Undang-Undang tersebut mencabut pengaturan BPHTB sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menurut Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan Bangunan sedangkan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan Bangunan (vide Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022). BPHTB merupakan Pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota (vide Pasal 4 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022). Pengaturan BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang kemudian aturan pelaksanaannya diatur secara

lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.⁶²

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikenakan pada individu atau entitas saat memperoleh hak atas tanah atau bangunan melalui berbagai metode, seperti pembelian, warisan, atau hibah. Pajak ini memiliki peran strategis sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah, khususnya di lokasi dengan tingkat transaksi properti yang tinggi. BPHTB dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau nilai pasar, tergantung mana yang lebih tinggi, dengan beberapa kondisi tertentu yang mungkin memenuhi syarat untuk pembebasan atau pengurangan pajak sesuai peraturan yang berlaku.

Dalam konteks hukum, BPHTB diatur secara nasional oleh UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), dan setiap pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan sendiri, termasuk tarif, sesuai dengan kebijakan pusat, ini memungkinkan adaptasi kebijakan pajak yang lebih sesuai dengan kondisi ekonomi dan sosial spesifik daerah tersebut.⁶³

Berdasarkan UU PDRD salah satu jenis pajak daerah Kabupaten/Kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu perbuatan atau

62 Definta Mahendrawati & Dekar Urumsah. 2021. *Determinan Pencegahan Tax Evasion Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. In: *Proceeding Of National Conference On Accounting & Finance*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm.125-139.

63 Bambang Hermanto, dkk. 2019. Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3 : 3, hlm. 273-281.

peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan yang pajaknya terutang berdasarkan pertamanya pada apa yang menjadi obyek pajak, baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak. BPHTB merupakan pemungutan pajak yang awalnya merupakan pajak pusat dan kini beralih menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan Pendapatan Anggaran Daerah.

Salah satu objek pajak BPHTB yakni pemindahan hak karena adanya jual beli, transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi daerah, karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak. Di setiap daerah telah ditentukan bagaimana tata cara pemungutan BPHTB agar daerah tetap mendapatkan dana untuk pembangunan pemerintah bagi kepentingan masyarakat.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diartikan sebagai pajak yang dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang terjadi melalui peristiwa atau tindakan hukum sehingga seseorang atau entitas memperoleh hak tersebut. BPHTB sebagai bea yang dikenakan pada transisi hak, termasuk hibah wasiat, pada properti tetap dan hak kebendaan lain atas tanah yang ditransfer melalui dokumen hukum.⁶⁴

⁶⁴ Wulandari Phaureula Artha dan Iryanie Emy. 2018. *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 39.

Dalam pemungutan Pajak BPHTB perlu diperhatikan:

1. Objek Pajak

Objek dari BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi berbagai bentuk pemindahan hak, seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain, serta pemberian hak baru yang terjadi melalui kontinuitas atau di luar pelepasan hak.

2. Pengecualian Objek Pajak

Situasi tertentu di mana BPHTB tidak dikenakan, termasuk pada perolehan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan prinsip resiprositas, oleh negara untuk kegiatan pemerintahan atau pembangunan publik, oleh badan internasional tertentu, atau dalam kasus konversi hak tanpa perubahan nama, wakaf, atau untuk kepentingan ibadah.⁶⁵

3. Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek pajak dalam konteks BPHTB adalah individu atau entitas yang mendapatkan hak atas tanah dan/atau bangunan, dengan wajib pajak yang sama adalah mereka yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.⁶⁶

Mardiasmo memberikan penjelasan mendalam mengenai aspek-aspek kunci yang membentuk dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan (BPHTB), sebuah jenis pajak yang dikenakan pada transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, konsep utama di sini adalah

65 Mardiasmo, M. B. A. 2021. *Akuntansi Sektor Publik-Edisi Terbaru*. Jakarta : Penerbit Andi, hlm. 78.

66 *Loc.cit.*

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang merupakan nilai transaksi atau perolehan dari objek pajak, dihitung berdasarkan sejumlah parameter.⁶⁷

NPOP, sebagai dasar pengenaan BPHTB, dihitung berdasarkan beberapa skenario:⁶⁸

1. Harga Transaksi untuk Jual Beli:

Ini adalah kasus paling umum di mana NPOP sama dengan harga yang disepakati oleh pembeli dan penjual dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

2. Nilai Pasar Objek Pajak dalam berbagai kasus:

Untuk transaksi non-standar seperti tukar-menukar, hibah, warisan, dan sejenisnya, penentuan NPOP bisa lebih rumit. Dalam skenario ini, tidak ada 'harga transaksi' yang jelas, sehingga nilai pasar dari objek pajak yang diperoleh menjadi dasar pengenaan pajak.

Nilai pasar ini bisa didasarkan pada penilaian oleh pihak ketiga yang kompeten atau metode penilaian lain yang diakui.

3. Harga Transaksi dalam Risalah Lelang:

Dalam kasus perolehan melalui lelang, harga final yang tercatat dalam dokumen lelang dianggap sebagai NPOP.

4. Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) sebagai dasar pengenaan pajak adalah nilai standar yang ditetapkan oleh pemerintah untuk tanah dan/atau bangunan dalam suatu area. Ketika

⁶⁷ *Loc.cit.*

⁶⁸ Hairudin. 2000. *Kajian Revaluasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 37.

NPOP tidak dapat ditentukan atau nilai perolehannya lebih rendah dari NJOP PBB, maka NJOP PBB digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Selain itu ada konsep penting lainnya yang disebut dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), ini adalah nilai ambang di mana objek pajak dikecualikan dari BPHTB. Menurut Mardiasmo, NPOPTKP minimal adalah Rp. 80.000.000,00, (delapan puluh juta) rupiah namun dalam situasi tertentu sebagaimana Pasal 46 ayat (5) UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, untuk warisan yang diterima oleh anggota keluarga inti sebagai ahli waris, batas ini bisa meningkat menjadi Rp. 300.000.000,00. (tiga ratus juta) rupiah, sebagaimana Pasal 46 ayat (6) UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, dan khusus untuk Kota Salatiga pelaksanaan diatur lebih lanjut pada Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dalam Pasal 15 ayat (5) menjadi Rp 400.000.000,- (empat ratus juta) rupiah menunjukkan kebijaksanaan dalam system pajak yang mengakomodasi dinamika hubungan keluarga dan transfer kepemilikan yang terkait.⁶⁹

Mengenai tarif BPHTB, undang-undang menetapkan tarif maksimal sebesar 5%, namun nilai pastinya sebagai dasar untuk perhitungan pajaknya

⁶⁹ Reni Anggraini. 2018. *Akibat Hukum Hasil Pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak Pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Nilai Pasar Wajar*. Surabaya : Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, hlm 54.

ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) atau dinas terkait berdasarkan Peraturan Daerah, memberikan fleksibilitas bagi daerah untuk mengatur tarif sesuai dengan kebutuhan dan kondisi ekonomi lokal.

Konsep-konsep ini memperlihatkan kerumitan dan detail yang terlibat dalam pengenaan BPHTB, menyoroti pentingnya penilaian yang adil dan akurat atas nilai perolehan objek pajak serta kebutuhan untuk kebijakan yang fleksibel dan responsif terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat.

Pajak daerah merupakan pilar fundamental bagi keberlangsungan sebuah negara dan pembangunannya, termasuk di tingkat daerah. Dalam konteks Indonesia, khususnya pada era otonomi daerah, peran pajak daerah, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), menjadi semakin vital, hal ini tidak hanya berfungsi sebagai alat utama dalam mengumpulkan pendapatan untuk daerah, tetapi juga sebagai instrumen kunci yang mendukung berbagai program pembangunan serta peningkatan kesejahteraan masyarakat.⁷⁰

Pajak daerah, sebagai komponen dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), secara langsung mempengaruhi kualitas dan cakupan layanan publik yang dapat disediakan oleh pemerintah daerah. Dari infrastruktur hingga layanan sosial, pendapatan dari pajak daerah memungkinkan implementasi berbagai inisiatif yang esensial bagi kesejahteraan masyarakat. Dalam kerangka ini,

⁷⁰ Arifin Tahir, dkk. 2023. Kebijakan Publik Dan Transparansi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. *Jurnal Paten* Vol. 8 No. 10, hlm. 89.

BPHTB muncul sebagai salah satu sumber pendapatan strategis, namun seringkali belum dioptimalkan sepenuhnya, terutama dalam konteks urbanisasi dan pertumbuhan pasar properti.⁷¹

Dalam pelaksanaannya, terdapat tantangan dalam pengelolaan dan pemanfaatan BPHTB, termasuk efisiensi administratif, kepatuhan wajib pajak, penilaian objek pajak, dan kerumitan hukum dan regulasi. Untuk mencapai potensi penuh dari pajak daerah, diperlukan komitmen kuat, sistem yang transparan, serta administrasi yang efisien dan efektif, ini menuntut pemahaman mendalam tentang regulasi, pelaksanaan yang baik, serta kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat.

Mengingat peran BPHTB yang sangat berpengaruh dalam pendapatan daerah, penting untuk mengkaji lebih dalam bagaimana peraturan undang-undang dapat mendukung optimalisasi pajak ini, serta identifikasi dan penanganan tantangan dalam pengelolaannya. Analisis mendalam dan komprehensif akan memberikan wawasan berharga bagi pemerintah daerah dalam merumuskan strategi dan kebijakan yang lebih efektif, menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil dan merata, serta memastikan bahwa manfaatnya dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat.

⁷¹ Yoyo Sudaryo, dkk. 2021. *Keuangan Di Era Otonomi Daerah*. Jakarta: Penerbit Andi, hlm. 32.

B. Tinjauan Umum mengenai Regulasi Dasar Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Undang-Undang menjadi pondasi penting dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ketentuan mengenai pemungutan BPHTB semula diatur dalam undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian dirubah dengan Undang-Undang No. 20 tahun 2000 yang dalam pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, menciptakan kerangka kerja hukum untuk pengenaan dan pemungutan pajak daerah, termasuk BPHTB. Undang-undang ini secara spesifik memberikan otoritas kepada pemerintah daerah untuk menetapkan, mengumpulkan, dan mengelola pajak daerah sebagai bagian dari sistem desentralisasi fiskal di Indonesia, sekaligus menetapkan prinsip-prinsip umum dan batasan yang harus diikuti oleh Pemerintah Daerah.⁷²

Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, Pemerintah Pusat telah melakukan pendelegasian beberapa kewenangan pengelolaan pajak dari pusat kepada pemerintah Daerah, salah satunya adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kebijakan penyerahan pajak BPHTB

⁷² Rinaldy Prabuningtyas. 2020. *Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Dikaitkan Dengan Praktek PPAT Dalam Pertanggungjawaban Pengenaan Pajak BPHTB Di Kabupaten Magelang*. Magelang : Pusat Bahasa, hlm. 34.

dari Pusat ke daerah merupakan pergeseran *taxing power* (kekuasaan perpajakan) sebagai akibat aktualisasi dari desentralisasi fiskal, karena dalam setiap kewenangan yang diserahkan atau dilimpahkan mesti dibarengi dengan pelimpahan pembiayaannya atau pada dasarnya *money follows function* (uang mengikuti fungsi) dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan yang bersumber dari daerah itu sendiri (Pendapatan Asli Daerah) dan meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*).

Penyerahan kewenangan kepada daerah dapat dipandang sebagai bagian dari usaha mempersingkat pelayanan kepada masyarakat dan mempercepat demokratisasi. Pelimpahan kewenangan tersebut adalah adanya keinginan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya keuangan daerah dalam rangka peningkatan dan pelayanan yang memadai kepada masyarakat.

Tujuan penyerahan kewenangan keuangan pemungutan pajak BPHTB kepada daerah adalah untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemungutan BPHTB yang semula dilakukan oleh pemerintah pusat sebagai penerimaan pemerintah pusat, terhadap daerah hasil pemungutan BPHTB menjadi komponen dana perimbangan kepada daerah. Peluang peningkatan PAD yang cukup signifikan akan terjadi bilamana secara keseluruhan hasil pemungutan tersebut diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, namun di sisi lain setelah diberlakukannya UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah

bahwa pendapatan pemungutan pajak BPHTB tidak mampu memperkuat struktur APBD, karena telah terjadi penurunan pendapatan pajak BPHTB.

Realitasnya dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB terjadi penurunan pendapatan menjadi gejala yang harus diteliti terhadap kinerja Pemerintah Daerah, karena pengalihan pemungutan pajak BPHTB menjadi pajak daerah berkaitan dengan kualitas belanja daerah, dalam hal ini kualitas belanja daerah akan menjadi lebih baik dengan semakin besarnya penerimaan yang bersumber dari pendapatan Asli Daerah.

Peningkatan kualitas belanja daerah secara langsung akan memperbaiki kualitas pelayanan publik yang merupakan salah satu tujuan kebijakan otonomi daerah, hal ini akan mempercepat pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan rakyat, namun optimalisasi pemungutan pajak BPHTB yang sepenuhnya dilakukan oleh daerah, tergantung pada kemauan dan kemampuan daerah.

Pemerintah telah menempuh kebijakan dengan memberi kewenangan yang lebih besar kepada daerah untuk menggali dana sebagai sumber bagi pembiayaan atas penyediaan *public service* kepada masyarakat. Penggalan potensi dana tersebut antara lain melalui kegiatan pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah. Kegiatan yang dilakukan pemerintah daerah selama ini tidak mampu memberikan dampak terhadap peningkatan pajak BPHTB, padahal potensi pajak yang tersedia telah memungkinkan untuk digali. Contoh, lahan tidak produktif dijadikan kawasan perumahan dan lahan

produktif dimanfaatkan investor untuk kegiatan pertambangan dan perkebunan.

Selain UU No. 1 Tahun 2022, pelaksanaan pemungutan BPHTB juga diatur lebih lanjut melalui berbagai Peraturan Pemerintah (PP) dan Peraturan Daerah (Perda). PP memberikan pedoman teknis, termasuk mekanisme pemungutan, sementara Perda mengadaptasi kebijakan tersebut sesuai dengan kebutuhan spesifik dan kondisi lokal masing-masing daerah. Kedua jenis peraturan ini harus selaras dan tidak bertentangan dengan UU No. 1 Tahun 2022, namun memberikan fleksibilitas bagi daerah untuk mengoptimalkan pendapatan dari BPHTB tanpa mengorbankan keadilan dan kemampuan membayar wajib pajak.⁷³

Baik UU No. 1 Tahun 2022, UU No. 28 Tahun 2009, dan No. 20 tahun 2000, membentuk kerangka hukum untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) di Indonesia, peraturan tersebut menggariskan bagaimana pajak ini dikenakan, dihitung, dan diberlakukan, menciptakan sistem yang dirancang untuk memastikan keadilan dan transparansi dalam transaksi real estate.⁷⁴

Tarif BPHTB, menurut ketentuan awal yang diuraikan dalam Undang-Undang No. 21 tahun 1997 dan No. 20 tahun 2000, tarif BPHTB dinyatakan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), ini adalah bagian dari upaya untuk memastikan bahwa pemerintah menerima

73 Budi Ispriyarso. 2005. Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli. *Jurnal Masalah-masalah Hukum* 14 : 11, hlm. 277.

74 Fadhma Audina. 2022. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB Di Kota Batang*. Semarang : Universitas Islam Sultan Agung, hlm. 63

bagian yang adil dari setiap transaksi properti, namun dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2022, ada lebih banyak diskresi yang diberikan kepada pemerintah daerah. Meskipun tarif maksimum tetap sama, yaitu 5% (lima) persen, setiap daerah sekarang memiliki kewenangan untuk fleksibilitas dan mempertimbangkan keadaan ekonomi dan sosial untuk setiap daerah.⁷⁵

Pembayaran Pajak adalah proses pembayaran BPHTB yang juga diatur dengan ketat, pembayar pajak diharuskan membayar jumlah yang terutang melalui institusi keuangan yang ditunjuk, seperti Kantor Pos, Bank Badan Usaha Milik Negara, Bank Badan Usaha Milik Daerah, atau tempat pembayaran lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, pembayaran ini harus disertai dengan Surat Setoran Bea (SSB), sebuah dokumen resmi yang memverifikasi bahwa pembayaran telah dilakukan sesuai dengan hukum.

Penentuan Kewajiban Pajak dalam sistem ini juga mencakup prosedur terperinci untuk menentukan apakah pajak telah dibayar dengan benar. Ada empat kemungkinan dalam pembayaran pajak yang pada akhirnya terjadi, yaitu: lebih bayar (LB), dimana pembayar pajak telah membayar lebih dari jumlah yang seharusnya; nihil (N), di mana jumlah yang dibayar sama dengan yang terutang; kurang bayar (KB), di mana terdapat kekurangan dalam pembayaran; dan kurang bayar tambahan (KBT), yang terjadi ketika data baru mengungkapkan bahwa lebih banyak pajak yang seharusnya dibayar.

75 Bonita Septianti. 2022. *Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros: Analysis of Potency and Contribution of Fee for Acquisition of Rights on Land and Buildings To Maros Regency Original Revenue*. Jakarta : Universitas Hasanuddin, hlm. 45

Sanksi Administratif terjadi jika terjadi kekurangan pembayaran, sanksi administratif dapat dikenakan untuk kekurangan bayar, sanksi sebesar 2% (dua) persen per bulan dari jumlah yang kurang dibayar, hingga maksimum 24 (dua puluh empat) bulan mencapai total maksimum 48% (empat puluh delapan) persen. Kekurangan bayar tambahan dikenakan sanksi lebih keras, dengan kenaikan 100% (seratus) persen dari jumlah kekurangan. Namun, jika Wajib Pajak (WP) melaporkan kesalahan ini sebelum pemeriksaan, sanksi tersebut dapat dihindari.

Kerangka hukum ini, walaupun kompleks, dirancang untuk memastikan bahwa semua pihak membayar bagian yang adil, sementara mereka yang tidak melakukan pembayaran yang tepat dikenakan sanksi. Fleksibilitas yang diberikan kepada daerah dalam menetapkan tarif pajak menunjukkan pengakuan bahwa setiap daerah mungkin memiliki kebutuhan dan kondisi yang berbeda, dan oleh karena itu, pendekatan yang lebih terpersonalisasi terhadap pajak mungkin lebih efektif.

Dalam implementasinya, proses pemungutan BPHTB melibatkan koordinasi antara beberapa lembaga dan departemen di tingkat daerah, serta penggunaan sistem informasi untuk memastikan efisiensi dan transparansi, mencakup penetapan nilai jual objek pajak (NJOP), pengajuan notifikasi oleh wajib pajak, validasi dokumen, hingga pencatatan pembayaran. Setiap tahapan harus dilaksanakan sesuai dengan regulasi yang berlaku untuk memastikan bahwa prosesnya berjalan adil dan transparan, sehingga

kepercayaan publik terhadap sistem perpajakan daerah dapat terus ditingkatkan.

Optimalisasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sangat penting bagi pemerintah daerah karena merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang dapat digunakan untuk pembangunan dan pelayanan publik, Namun ada beberapa tantangan yang dihadapi dalam proses ini.

Ketidaksesuaian data dalam konteks pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) menciptakan berbagai masalah dan komplikasi, baik bagi pemerintah maupun wajib pajak. Berikut adalah penguraian lebih panjang mengenai masalah ini, bahwa akurasi nilai transaksi dalam banyak kasus, nilai transaksi yang dilaporkan oleh pembeli atau penjual mungkin tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, ini bisa disebabkan oleh beberapa alasan, seperti ingin mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar atau ketidakjujuran dalam penilaian properti. Kondisi ini menyulitkan otoritas pajak untuk menentukan basis pengenaan pajak yang adil dan akurat, yang pada akhirnya bisa mengurangi pendapatan yang diperoleh dari BPHTB.

Diskrepansi data fisik properti sering kali ada perbedaan antara informasi resmi mengenai luas tanah dan/atau bangunan dan kondisi nyata di lapangan. Perubahan atau renovasi yang tidak dilaporkan, kesalahan pengukuran, atau bahkan kesalahan administratif dapat menyebabkan diskrepansi ini, akibatnya otoritas pajak mungkin menetapkan BPHTB

berdasarkan data yang tidak akurat, yang dapat mengakibatkan kehilangan pendapatan atau sengketa dengan wajib pajak.

Sistem catatan yang tidak terintegrasi karena keterbatasan dalam sistem pencatatan dan pelaporan seringkali mengakibatkan data yang tidak konsisten atau tidak dapat diverifikasi. Sistem yang tidak terintegrasi antara berbagai departemen atau yurisdiksi dapat menyebabkan informasi yang saling bertentangan dan kebingungan dalam penilaian dan pengumpulan BPHTB.

Manipulasi dan penghindaran pajak berkaitan ketidakakuratan data, terkadang, adalah hasil dari upaya sadar untuk menghindari pajak atau memanipulasi nilai transaksi, ini tidak hanya merugikan penerimaan pajak tetapi juga menimbulkan tantangan hukum dan etis, serta merusak kepercayaan publik dalam sistem perpajakan.

Tantangan verifikasi dan penegakan hukum yaitu ketidaksesuaian data menciptakan rintangan dalam verifikasi informasi dan penegakan hukum. Otoritas pajak perlu sumber daya yang cukup untuk investigasi, verifikasi, dan tindak lanjut dalam kasus ketidaksesuaian data, tanpa ini, ada risiko tinggi kehilangan pendapatan dan keadilan yang tidak tercapai.

Kebutuhan untuk modernisasi sistem untuk mengatasi masalah ketidaksesuaian data, ada kebutuhan mendesak untuk modernisasi sistem perpajakan yang mencakup digitalisasi catatan, penggunaan teknologi canggih untuk penilaian dan pelaporan, serta integrasi sistem antara berbagai agensi dan yurisdiksi.

Mengatasi tantangan ini membutuhkan upaya bersama dari pemerintah, wajib pajak, dan mungkin pihak ketiga seperti penilai dan Notaris/PPAT, dan juga membutuhkan peningkatan transparansi, akuntabilitas, dan penggunaan teknologi dalam proses pengumpulan dan pengolahan data terkait BPHTB.⁷⁶

C. Tinjauan Umum mengenai Sistem Pajak

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Rochmad Soemitro mengemukakan bahwa pajak ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”⁷⁷

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan, pada pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa: “*Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan*

76 Marihot P. Siahaan. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 44.

77 P.J.A. Adriani and R. Santoso, 2010. *Op.cit.*

tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pengertian pajak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah iuran yang wajib dibayar oleh rakyat sebagai sumbangan kepada negara (pemerintah pusat, provinsi, kabupaten/kota, dan sebagainya), adanya banyak macam jenis pungutan, menurut apa yang dipakai sebagai dasar pemungutan biaya itu seperti tanah (bumi), jalan, kekayaan, kendaraan, pembangunan, pendapatan (penghasilan, pencarian), peralihan, perseroan, radio, tontonan, upah, dan sebagainya.

Dasar dibuatnya Undang-Undang sebagai peraturan untuk mengatur dipugutnya pajak terdapat dalam Pasal 23A UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pengertian pajak secara umum adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang.

Sedangkan pengertian pajak menurut beberapa para ahli yaitu:

1. Rochmat Soemitro

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2. P.J.A. Adriani

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara menyelenggarakan pemerintahan.

3. M.J.H. Smeets

Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontrasepsi untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Pengertian pajak sudah dijelaskan, kemudian kita perlu memahami mengenai fungsi-fungsi pajak, ciri, dan jenis tarif pajak tersebut serta pemungutannya:

1. Fungsi-Fungsi Pajak

a. Sebagai anggaran atau penerimaan (*budgeter*):

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan dana yang digunakan pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran. Pemerintah negara dari sektor perpajakan ini dimasukkan ke dalam komponen penerimaan dalam negeri APBN. Dewasa ini penerimaan dari sektor pajak menjadi tulang punggung penerimaan negara.

b. Sebagai pengatur (*regulerent*):

Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial, ekonomi, maupun politik.

Contoh, pengenaan bea masuk dan pajak penjualan atas barang mewah dan produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk dalam negeri, pemberian insentif pajak dalam rangka meningkatkan investasi, dan pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.

c. Sebagai Stabilitas:

Pajak sebagai penerimaan negara dapat digunakan untuk menjalankan kebijakan-kebijakan pemerintah. Contohnya adalah kebijakan stabilitas harga dengan tujuan untuk menekan inflasi dengan cara mengatur peredaran uang di masyarakat melalui pemungutan dan penggunaan pajak yang lebih efisien dan efektif.

d. Sebagai Redistribusi Pendapatan:

Penerimaan negara dari pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan nasional sehingga dapat membuka kesempatan kerja dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.

2. Ciri-Ciri Pajak

- a. Pajak merupakan iuran masyarakat kepada negara.
- b. Pajak dipungut oleh negara berdasarkan Undang-Undang.
- c. Sifatnya dapat dipaksakan.
- d. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh Pemerintah (tidak ada hubungan langsung

antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi secara individual).

3. Jenis-Jenis tarif pajak

Ada beberapa jenis tarif pajak yang perlu dipahami, yaitu:

a. Tarif Pajak Proporsional:

Jenis tarif pajak ini didasarkan pada presentase tetap terhadap berapapun jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak. Naik turunnya jumlah pajak dipengaruhi secara proporsional dengan jumlah dasar pengenaan pajak. contoh; tarif pajak PPN&PPN-Bm, PBB.

b. Tarif Pajak Progresif:

Jenis tarif pajak ini menunjukkan tarif presentase yang semakin naik diikuti dengan adanya kenaikan dasar pengenaan pajak. Misalnya tarif pajak penghasilan yang berlaku di Indonesia merupakan wajib pajak perseorangan.

c. Tarif Pajak Degresif:

Presentasi pada jenis tarif ini akan menurun apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak semakin besar.

d. Tarif Pajak Tetap:

Jenis tarif pajak ini memiliki jumlah tarif yang tetap (sama besarnya) terhadap jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak, maka besarnya pajak yang terutang tetap. Contohnya adalah tarif pajak bea materai.

4. Sistem Pelaksanaan Pemungutan Pajak

a. *Official Assessment System*: Memberikan wewenang kepada negara (pemungut pajak) untuk melakukan perhitungan pajak yang terutang oleh rakyatnya, rakyat bersifat pasif, besarnya beban pajak yang harus dibayar oleh rakyat menunggu surat ketetapan pajak yang diterbitkan oleh negara. Sistem ini digunakan oleh Indonesia pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), *Official Assesment System* adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (FISKUS) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak, ciri-cirinya:

- 1) wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus wajib pajak.
- 2) bersifat pasif utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiscus.

b. *Self Assesment System*: Wajib pajak diberi wewenang untuk menghitung, membayar, dan melaporkan pajak yang terutang atau yang harus dibayar, dalam hal ini rakyat dituntut aktif memahami dan mengerti tentang sistem dan prosedur pelaksanaan undang-undang perpajakan yang berlaku. Negara hanya bertindak sebagai pengawas atas pelaksanaan undang-undang pajak kepada rakyat, sistem ini digunakan di Indonesia pada Pajak Penghasilan (PPh). *Self Assesment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang

memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. ciri-cirinya adalah:

- 1) wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- 2) wajib pajak aktif mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- 3) fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

c. *With Holding System*: Memberikan wewenang kepada pihak ketiga (lembaga pemungut pajak) untuk menghitung, menetapkan, dan memungut besarnya pajak dari rakyat, negara menyiapkan undang-undang perpajakannya dan rakyat bertindak pasif menunggu hasil perhitungan besarnya pajak yang akan dibayar. Sistem ini digunakan pada Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Barang Mewah (PPN & PPn-Bm).

Banyaknya masyarakat yang masih enggan dalam membayar pajak sehingga munculnya perilaku penghindaran pajak (*Tax Avoidance*). Penghindaran pajak adalah suatu perencanaan pajak, dimana perencanaan ini bertujuan untuk mengurangi pajak secara legal. Menurut Harry Graham, penghindaran pajak adalah usaha yang dilakukan dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dibagi menjadi 3 (tiga) hal yaitu:

1. Menahan Diri:

Wajib pajak tidak melakukan sesuatu yang bisa dikenakan pajak. Contohnya tidak merokok agar terhindar dari bea cukai tembakau, tidak menggunakan barang-barang branded dari luar negeri agar terhindar dari pajak barang impor.

2. Pindah Lokasi:

Memindahkan lokasi usaha dari lokasi yang memiliki tarif pajak yang tinggi ke lokasi yang memiliki tarif pajak yang rendah. Pemindahan lokasi usaha, diperlukannya transportasi, akomodasi, SDM, SDA, serta fasilitas lain yang menunjang usaha mereka. Hal ini disesuaikan oleh keuntungan yang mereka dapatkan dan keringanan pajak yang mereka peroleh.

3. Penghindaran Pajak Secara Yuridis:

Melakukan perbuatan secara sedemikian rupa agar terhindar dari pajak seperti memanfaatkan kekosongan atau ketidakjelasan undang-undang.

D. Tinjauan Umum mengenai Hukum Pajak

Hukum Pajak dalam bahasa Inggris disebut juga “*tax law*” sedangkan dalam bahasa Belanda istilah hukum pajak adalah “*belasting recht*”. Di Indonesia hukum pajak disebut juga dengan hukum fiskal. Kata fiskal berasal dari bahasa Latin yaitu *fiscus* yang berarti seorang pemegang kuasa atas keuangan pertama pada zaman Romawi kuno.⁷⁸ Kata fiskal berarti

⁷⁸ Catharina dan Vista Okta Frida. 2020. *Hukum Pajak di Indonesia, Pengantar atau Dasar-Dasar Perpajakan*. Yogyakarta: Garudhawaca, hlm. 67.

memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara, sedangkan pajak mempunyai tugas lain yakni disamping mengisi kas negara, juga mempunyai tugas mengatur masyarakat dalam segala bidang, bidang sosial, ekonomi/bidang keuangan, politik dan kebudayaan. Hukum pajak merupakan sarana untuk mencapai ketertiban, keteraturan, kepastian, keadilan, dan kemanfaatan pajak bagi semua pihak, Negara dan rakyat. Hukum pajak adalah suatu peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah yang memiliki peran dalam melakukan pemungutan pajak dan rakyat yang memiliki peran sebagai pembayar pajak. Pengertian hukum pajak menurut beberapa para ahli;

1. Santoso Brotodiharjo (1978) dalam bukunya berjudul *“Pengantar Hukum Pajak”*

Santoso Brotodiharjo mengemukakan bahwa hukum pajak atau yang disebut juga hukum fiskal merupakan keseluruhan peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga itu adalah bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak/wajib pajak.

2. Rochmat Soemitro

Definisi hukum pajak yang dikemukakan adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut

pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak. Dengan kata lain hukum pajak menerangkan apa itu subjek pajak, apa kewajiban rakyat terhadap pemerintah, objek apa saja yang dapat dikenakan pajak, timbulnya dan hapusnya hutang pajak, tata cara penagihan, tata cara mengajukan keberatan dan sebagainya.

3. Bohari

Menurut Bohari, definisi hukum pajak adalah salah satu bagian dari hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara).

Hukum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu hukum perdata dan hukum publik. Hukum perdata adalah hukum yang mengatur urusan kepribadian sedangkan hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antar negara dengan warga negaranya. Hukum perdata terdiri dari hukum perorangan, hukum keluarga, hukum warisan, dan hukum harta kekayaan. Hukum publik terdiri dari hukum tata negara, hukum administrasi (hukum tata usaha), hukum pajak, dan hukum pidana. Hubungan hukum pajak dengan hukum perdata adalah pemungutan yang dilakukan hukum pajak berdasarkan kejadian-kejadian, keadaan, atau perbuatan hukum yang termasuk dalam keperdataan seperti pendapatan, kekayaan, perjanjian penyerahan serta pemindahan hak warisan, dan lain sebagainya.⁷⁹ Hubungan hukum pajak dengan hukum pidana adalah ketentuan pidana yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) banyak digunakan dalam peraturan perundang-undangan pajak. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 6

⁷⁹ Alexander Thian. 2021. *Hukum Pajak*. Yogyakarta: Andi, hlm. 44.

Tahun 1983 Pasal 38 dan 39 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 dengan jelas menyebutkan bahwa adanya sanksi pidana terhadap wajib pajak.

Hukum pajak dibagi menjadi 2 yaitu hukum pajak formal dan hukum pajak material.

1. Hukum Pajak Formal adalah hukum yang memuat ketentuan-ketentuan yang mendukung ketentuan material dalam melaksanakan dan merealisasikan ketentuan hukum material. Pada reformasi perpajakan tahun 1983 sebagaimana Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak, serta Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. Ketiga undang-undang ini memuat ketentuan yang berlaku untuk semua pajak, baik Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah. Dalam ketentuan hukum formal yang diatur dalam Undang-Undang tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan memuat mengenai hal-hal berikut ini:
 - a. Surat Pemberitahuan (SPT), yang terdiri atas SPT masa maupun tahunan
 - b. Surat Setoran Pajak (SSP)

- c. Surat Ketetapan Pajak (SKP), yang terdiri atas SKP Kurang Bayar, SKP Kurang Bayar Tambahan, SKP Lebih Bayar, dan SKP Nihil.
- d. Surat Tagihan
- e. Pembukuan dan Pemeriksaan
- f. Penyidikan
- g. Surat Paksa
- h. Keberatan dan Banding
- i. Sanksi administratif, sanksi pidana, dan lain-lain.

Dalam ketentuan hukum formal yang diatur dalam undang-undang pengadilan pajak memuat mengenai hal-hal berikut ini:

- a. Sengketa pajak
- b. Banding dan gugatan
- c. Susunan pengadilan pajak
- d. Hukum acara
- e. Pembuktian
- f. Pelaksanaan putusan, dan lain-lain.

Dalam ketentuan hukum formal yang diatur dalam undang-undang penagihan pajak dengan surat paksa memuat mengenai hal-hal berikut ini:

- a. Penagihan pajak
- b. Juru sita pajak
- c. Penagihan seketika dan sekaligus
- d. Surat paksa

- e. Penyitaan
- f. Lelang
- g. Pencegahan dan penyanderaan
- h. Gugatan, dan lain-lain.

Ketentuan hukum formal selanjutnya dilengkapi dengan peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Direktur Jenderal Pajak, dan Surat Edaran Dirjen pajak.

2. Hukum Pajak Material adalah hukum pajak yang memuat norma atau aturan yang menjelaskan tentang perbuatan dan peristiwa hukum yang dikenakan pajak, misalnya apa saja yang dikenakan pajak (objek Pajak), siapa yang dikenakan pajak (subjek pajak), kapan batas waktu pembayaran pajak, jumlah pajak harus dibayar, dan hapusnya utang pajak, sedangkan yang termasuk muatan hukum pajak material yaitu:
 - a. Undang-undang pajak penghasilan
 - b. Undang-undang pajak pertambahan nilai dan Penjualan barang mewah, Pajak Bumi dan Bangunan
 - c. Bea materai dan Bea perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan

E. Tinjauan Umum mengenai Asas Pemungutan Pajak

Berdasarkan kendala-kendala yang telah diuraikan di atas, Pemerintah Pusat melalui Pemerintah Daerah telah berupaya sedemikian rupa guna meningkatkan persentase jumlah perolehan pajak BPHTB di Indonesia.

Mengutip beberapa pendapat sebagai acuan upaya upaya yang dapat dilakukan antara lain:⁸⁰

Menurut Adam Smith, pemungutan pajak didasarkan pada beberapa asas yaitu:

1. *Equality*: Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata, yaitu pajak yang dikenakan kepada orang pribadi harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak atau *ability to pay* dan sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil dimaksudkan bahwa setiap wajib pajak menyumbang uang untuk pengeluaran pemerintah sebanding dengan kepentingannya dan manfaat yang diminta.
2. *Certainty*: Pajak yang dibayar oleh Wajib Pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi (*not arbitrary*). Penetapan pajak tidak ditentukan secara sewenang-wenang, melainkan adanya kepastian hukum yang diutamakan mengenai subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, dan ketentuan mengenai pembayarannya. Oleh karena itu, Wajib Pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak yang terutang, kapan harus dibayar, serta batas waktu pembayaran.
3. *Convenience of Payment*: Kapan Wajib Pajak harus membayar pajak sebaiknya sesuai dengan saat-saat yang tidak menyulitkan Wajib Pajak. Pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi Wajib Pajak, yaitu saat yang sedekat-dekatnya dengan saat diterimanya penghasilan

80 Oloan Sitanggang. 2023. *Fungsional Penata Pertanahan Madya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 20.

atau keuntungan yang dikenakan pajak. Sebagai contoh pada saat Wajib Pajak memperoleh gaji, sistem pemungutan ini disebut *Pay as You Earn*.

4. *Economic of Collections*: Secara ekonomi bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi Wajib Pajak diharapkan seminimum mungkin, demikian pula beban yang harus dipikul oleh Wajib Pajak. Pemungutan pajak hendaknya dilakukan seefisien mungkin, jangan sampai biaya pemungutan pajak melebihi penerimaan pajak itu sendiri.

Menurut W.J. Langen, asas pemungutan pajak adalah sebagai berikut:

1. Asas daya pikul: Besar kecilnya suatu pajak yang dipungut harus berdasarkan besar kecilnya penghasilan wajib pajak, semakin tinggi penghasilan maka semakin tinggi juga pajak yang dibebankan.
2. Asas manfaat: Hasil pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus digunakan untuk kegiatan yang bermanfaat bagi kepentingan umum.
3. Asas kesejahteraan: Hasil pemungutan pajak oleh negara digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
4. Asas kesamaan: Kondisi yang sama antara wajib pajak yang 1 (satu) dengan yang lainnya artinya dikenakan dalam jumlah yang sama.
5. Asas beban sekecil-kecilnya: Mengusahakan pemungutan pajak dalam jumlah kecil dibandingkan dengan nilai obyek pajak sehingga tidak membebankan para wajib pajak.

Menurut Adolf Wagner, asas pemungutan pajak adalah sebagai berikut:

1. Asas Politik *Financial*: yaitu pajak yang dipungut negara jumlahnya memadai sehingga dapat membiayai atau mendorong semua kegiatan Negara.
2. Asas Ekonomi: yaitu penentuan obyek pajak harus tepat misalnya pajak pendapatan, pajak untuk barang-barang mewah, jangan sampai mengganggu produktivitas dan perekonomian rakyatnya.
3. Asas Keadilan: yaitu pungutan pajak berlaku secara umum tanpa diskriminasi, untuk kondisi yang sama diperlakukan sama pula.
4. Asas Administrasi: yaitu menyangkut masalah kepastian perpajakan (kapan, dimana harus membayar pajak), keluwesan penagihan (bagaimana cara membayarnya) dan besarnya biaya pajak.

Di Indonesia, dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UD NRI) 1945 bahwa segala pajak untuk keuangan negara ditetapkan berdasarkan undang-undang. Asas utama yang digunakan negara sebagai landasan untuk mengenakan pajak penghasilan adalah:

1. Asas Domisili: Disebut juga dengan asas kewarganegaraan (*domicile/residence principle*), berdasarkan asas ini negara akan mengenakan pajak pada suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi atau badan untuk kepentingan perpajakan,
2. Asas Sumber: Negara akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan dari sumber-sumber yang berada di negara itu, jadi yang

menjadi landasan dalam pengenaan pajak adalah objek pajak yang timbul atau berasal dari negara itu.

3. Asas Kebangsaan: Disebut juga dengan asas nasionalitas atau asas kewarganegaraan (*nationality/citizenship principle*), yang menjadi landasan dalam pengenaan pajak adalah status kewarganegaraan dari orang atau badan yang memperoleh penghasilan. Sistem pengenaan pajak berdasarkan asas nasionalitas ini dilakukan dengan cara menggabungkan asas nasionalitas dengan konsep pengenaan pajak atas *world wide income*.

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak berikut pembagian pajaknya adalah:

1. Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh negara atau pemerintah pusat, sebagian besar pajak pusat dikelola oleh Direktorat Jenderal Pusat (DJP) – Kementerian Keuangan, pajak pusat meliputi:
 - a. Pajak Penghasilan (PPH)
 - b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
 - c. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)
 - d. Bea Materai
 - e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
2. Pajak Daerah yaitu pajak yang pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota. Pajak daerah provinsi meliputi:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d. Pajak Air Permukaan
- e. Pajak Rokok

Pajak kabupaten/kota yang terdiri dari:

- a. Pajak Hotel
- b. Pajak Restoran
- c. Pajak Hiburan
- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah
- i. Pajak Sarang Burung Walet
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
- k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

Sifat-Sifat pajak dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Pajak Langsung:

Pajak yang langsung dikenakan pada wajib pajak secara berkala baik perorangan maupun badan usaha. (contoh: pajak penghasilan dan pajak bumi dan bangunan).

2. Pajak Tidak Langsung:

Pajak yang diberikan oleh wajib pajak bila melakukan peristiwa atau perbuatan tertentu. (contoh: pajak penjualan atas barang mewah).

Menurut R. Santoso Brotodiharjo, adanya teori-teori yang mendasari pemungutan suatu pajak yaitu sebagai berikut:

1. Teori Asuransi:

Dalam teori Asuransi negara mempunyai tugas untuk melindungi rakyatnya dari segala kepentingannya baik keselamatan jiwanya maupun keselamatan harta bendanya. Untuk perlindungan tersebut diperlukan biaya seperti layaknya dalam perjanjian asuransi diperlukan adanya pembayaran premi, pembayaran pajak ini dianggap sebagai pembayaran premi kepada negara. Teori ini banyak ditentang karena negara tidak boleh disamakan dengan perusahaan asuransi.

2. Teori Kepentingan:

Menurut teori ini, dasar pemungutan pajak adanya kepentingan dari masing-masing warga negara, termasuk kepentingan dalam perlindungan jiwa dan harta. Semakin tinggi tingkat kepentingan perlindungan, maka semakin tinggi pula pajak yang harus dibayarkan. Teori ini banyak ditentang, karena pada kenyataannya bahwa tingkat kepentingan perlindungan orang miskin lebih tinggi daripada orang kaya, ada perlindungan jaminan sosial, kesehatan, dan lain-lain, bahkan orang yang miskin justru tidak dibebaskan dari beban pajak.

3. Teori Gaya Pikul:

Teori ini mengatakan bahwa fungsi negara adalah melindungi jiwa dan harta rakyatnya, biaya untuk tujuan tersebut dibebankan sesuai dengan kemampuan daya pikul masing-masing rakyat, daya pikul ini disesuaikan

dengan kekayaan masing-masing rakyat, hal ini mencerminkan bahwa rakyat yang kaya akan memerlukan pelindungan yang lebih dari pada rakyat yang kurang mampu.

F. Tinjauan Umum mengenai Implementasi Sistem *Self Assessment* dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan secara *insidental*, artinya utang pajak timbul dengan sendirinya ketika dipenuhinya *tabbestand* (keadaan, peristiwa dan keadaan) tanpa menunggu adanya surat ketetapan pajak dari *fiskus*, untuk menguji kepatuhan para wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya sehingga diperlukan pengawasan dari pihak pemerintah daerah dalam bentuk pemeriksaan.⁸¹

Berdasarkan Pasal 91 ayat (1) UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) terdapat prinsip yang diatur tentang BPHTB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, ini memberikan pemahaman bahwa wajib pajak melakukan perhitungan dan membayar pajak itu sesuai dengan perhitungannya sendiri, sehingga perbuatan tersebut merupakan ciri-ciri dari *Self Assessment System*,

81 Marihot. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 170.

demikian pula berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak *Juncto* Pasal 3 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, bahwa BPHTB merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh wajib pajak.

Ciri-ciri *Self Assessment System* dijelaskan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB Pasal 10 ayat (1), yang menyatakan bahwa sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment System* dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutangya dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Setoran Pajak. Dilihat dari alur sistem pemungutannya, pemungutan BPHTB yang diterapkan di Pemerintah daerah belum sesuai dengan *Self Assessment System*.⁸²

Kondisi yang terjadi atau fakta di lapangan, alur sistem pemungutan BPHTB yang diterapkan lebih cenderung menggunakan *Official Assessment System*, dengan demikian akibat hukum yang terjadi dalam sistem pemungutan pajak BPHTB ini, yaitu tidak adanya kepastian hukum antara

82 Setu Setyawan. 2020. *Perpajakan*. Malang : Universitas Muhammadiyah Malang, hlm.

peraturan perundang-undangan yang ada dan bentuk implementasi dalam sistem *self assessment* itu sendiri.

Tahap-tahap dalam sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB):

1. Mengisi formulir permohonan verifikasi BPHTB
2. Melengkapi persyaratan pengajuan verifikasi
3. Mengajukan nilai transaksi
4. Memperoleh hasil verifikasi atau estimasi
5. Membayar BPHTB sesuai dengan nota verifikasi.
6. Melakukan validasi kepada BPKPD.

Sebagaimana yang telah dijabarkan diatas bahwa terdapat persoalan dan kondisi yang terjadi sehingga dalam pemungutan pajak BPHTB belum tercapai *self assessment system*, berikut analisisnya:

1. Dari sisi yuridis, bahwa dalam prakteknya banyak dari wajib pajak tidak jujur mengemukakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang berasal dari nilai transaksi kepada BPKPD atau dalam mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, bahkan NJOP lebih sering diajukan sebagai dasar pengenaan pajak dalam SSPD BPHTB, hal tersebut dilakukan wajib pajak tentunya dengan maksud mengurangi jumlah BPHTB terutang.

Dalam praktek di lapangan, dari hasil penelitian dan verifikasi lapangan BPKPD cukup sering mengoreksi, dan memberikan penetapan sesuai dengan taksiran versi BPKPD sendiri. Dalam hal ini BPKPD

marasa perlu memverifikasi pengajuan pajak dengan melihat lapangan guna melakukan cek kondisi untuk memvalidasi.

Wajib pajak sebagian besar masih banyak mencantumkan NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak, hal tersebut dilakukan karena adanya faktor ketidaktahuan masyarakat/wajib pajak dalam menerapkan harga pasar.

2. Sebab lain perlu diadakannya verifikasi lapangan oleh BPKPD selain untuk menguji kebenaran atas harga transaksi yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan harga yang berlaku di pasaran, juga untuk menguji kebenaran data luas tanah (bumi) dan/atau bangunan yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Namun verifikasi lapangan yang selama ini dilakukan oleh BPKPD baru verifikasi yang bertujuan untuk menguji kebenaran atas harga transaksi/nilai pasar saja yang dapat dilakukan, sedangkan pelaksanaan verifikasi lapangan yang memerlukan pengukuran luas tanah dan/atau bangunan belum sepenuhnya dapat dilakukan karena keterbatasan jumlah petugas verifikasi lapangan dan belum dibekalinya petugas dengan kemampuan menilai suatu bangunan.
3. Penerimaan negara dari sektor pajak dapat dikategorikan sebagai perwujudan dari asas efisiensi, yaitu pemungutan pajak harus dikenakan pada saat dan cara yang paling baik, tepat, sesuai dan menyenangkan bagi wajib pajak pada umumnya, karena bagaimanapun juga pemerintah mempunyai kewajiban untuk menjaga dan melindungi kepentingan

rakyatnya, menjamin keamanan jiwa, raga dan harta benda rakyatnya, hal ini sesuai dengan pemahaman *maxim* keempat Adam Smith yaitu perwujudan yang efisiensi, dan *maxim* ketiga Adam Smith melalui asas *convenience of payment* yaitu pemungutan pajak yang baik dan benar. Berdasarkan pemikiran tersebut, maka ketentuan yang mengatur pemungutan pajak BPHTB itu sebaiknya tidak harus memenuhi asas-asas pemungutan pajak sebagaimana dikemukakan oleh Adam Smith dalam bukunya “*wealth of nations*” yang dikenal dengan *four canon taxation*” atau sering disebut *The Four Maxims*, yaitu asas *Equality* (persamaan), asas *Certainty* (kepastian), asas *convenience of payment* (menyenangkan), dan asas *efficiency* (efisien).

4. Dihubungkan dengan pendapat Mochtar Kusumaatmadja mengenai pajak secara keseluruhan, hukum merupakan sarana pembaharuan dalam masyarakat, oleh karena itu hukum perlu dibangun secara berencana agar hukum sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat dapat berjalan secara serasi, seimbang, selaras sehingga kehidupan hukum mencerminkan keadilan, kemanfaatan sosial dan kepastian hukum.⁸³

Dengan demikian tujuan hukum sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan masyarakat yang sedang membangun, hukum harus dapat membantu proses perubahan masyarakat tersebut. Ketika BPHTB masih dipungut oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP), pencantuman dan perhitungan

83 Mochtar Kusumaatmadja dan Liliana Tedjosaputro. 1994. *Etika Profesi Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Bigraf Publishing, hlm. 4.

BPHTB terutang berdasarkan NJOP sebagai dasar pengenaan pajak tidak menjadi masalah, namun sekarang semenjak BPHTB dipungut oleh BPKPD, nampaknya BPKPD berusaha keras menerapkan NPOP yang berasal dari nilai transaksi/nilai pasar sebagai Dasar Pengenaan Pajak. Jadi apabila wajib pajak mencantumkan NJOP sebagai Dasar Pengenaan Pajak, BPKPD akan melakukan verifikasi lapangan dan kemungkinan besar BPKPD akan mengeluarkan Surat Penetapan, karena memang NJOP-nya dibawah harga transaksi/hasil pemeriksaan yang dilakukan baik oleh petugas peneliti ataupun oleh petugas verifikasi lapangan dan apabila ternyata terbukti bahwa wajib pajak dalam pengajuannya kurang maka dapat dilakukan verifikasi ulang, wajib pajak diperbolehkan untuk mengajukan bukti bukti baru sebagai dasar pertimbangan penetapan.

Tata cara pemungutan pajak dengan menggunakan *self assessment* berhasil dengan baik jika masyarakat mempunyai pengetahuan dan disiplin pajak yang tinggi, dimana ciri-ciri sistem *self assessment* adalah kepastian hukum, sederhana perhitungannya, mudah pelaksanaannya, lebih adil dan merata dan perhitungan pajak dilakukan oleh wajib pajak.⁸⁴

84 Imam Nur Akbar, dkk. 2015. Pengaruh Persepsi Wajib Pajak Orang Pribadi Terhadap Pelaksanaan Self Assessment System. *Jurnal Perpajakan (JEJAK)* 7 : 1, hlm. 4.

G. Tinjauan Umum mengenai Kepastian Hukum Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Berkaitan dengan Kewajiban verifikasi dan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya, dan menurut Pasal 3 angka (4) huruf (h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, bahwa BPHTB merupakan jenis pajak Kabupaten/Kota yang dibayar sendiri berdasarkan penghitungan oleh Wajib Pajak (*self assessment*).

Penentuan nilai transaksi dalam jual beli tanah dan/atau bangunan sudah diatur jelas dalam Pasal 46 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah yaitu Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), kemudian ayat (2) menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak sebagai mana dimaksud pada ayat (1), dalam hal huruf a yaitu, jual beli adalah harga transaksi dan dalam Pasal 46 ayat (3) jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n jika tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang

digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.⁸⁵

Dalam Pasal 60 ayat (1) huruf a, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD), bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, artinya semua pajak terutang harus terbayar lunas.

Obyek peralihan hak dalam akta yang dibuat oleh PPAT adalah sertifikat tanah, tetapi dalam mencantumkan sertifikat tanah ke dalam akta peralihan hak, PPAT harus ekstra hati-hati karena ketika sertifikat tanah proses penerbitannya dari PRONA, harus dicek dulu apakah ada tunggakan pajak BPHTB yang harus di bayar atau tidak, hal itu tampak ketika dilakukan pengecekan sertifikat.

Pengertian Proyek Nasional Agraria (PRONA) adalah: Semua kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pertanahan dengan suatu subsidi dibidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara missal dalam rangka membantu masyarakat ekonomi golongan lemah. “Menurut Efendi, PRONA merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pendaftaran tanah

85 MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2010. *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*. Yogyakarta : Graha Ilmu, hlm.7.

khususnya berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang sifatnya strategis.”

PRONA merupakan kebijakan nasional dibidang pertanahan yang bermaksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah dalam rangka menunjang maupun meningkatkan pelaksanaan land reform dan menyelesaikan sengketa-sengketa secara tuntas dengan biaya yang murah. Kebijakan ini dimaksudkan agar masyarakat golongan ekonomi lemah dapat memiliki sertipikat hak atas tanah dengan biaya yang lebih rendah, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah. Program pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemerintah bertujuan agar pemerintah dengan mudah dapat melakukan pengawasan terhadap pendaftaran tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah, misalnya sengketa status dan sengketa perbatasan.

Pada dasarnya PRONA merupakan proyek pensertifikatan tanah secara massal yang memperoleh dukungan dana atau subsidi dari pemerintah melalui Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) yang dibebankan kepada Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Pensertifikatan tanah melalui PRONA ini memberikan banyak keuntungan dibanding dengan pensertifikatan yang dilakukan atas keinginan sendiri. Keuntungan yang didapatkan jika mengikuti kegiatan PRONA antara lain adalah mendapat subsidi dari pemerintah sehingga pemohon sertipikat

mendapat keringanan biaya, mudah dan cepatnya proses penerbitan sertipikat sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Proses penerbitan sertifikat melalui PRONA pada dasarnya sama dengan penerbitan sertifikat atas kehendak sendiri, perbedaannya jika permohonan sertifikat melalui PRONA, pemohon datang ke kantor kepala desa yang mengkoordinir untuk menyerahkan data-data fisik tanahnya sehingga tidak harus datang ke kantor Pertanahan. Permohonan sertifikat atas kehendak sendiri, selain harus datang langsung ke kantor pertanahan, pemohon juga harus membayar biaya yang lebih mahal. PRONA adalah Kebijakan Nasional dibidang pertanahan yang bermaksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam rangka meningkatkan maupun menunjang pelaksanaan landreform dan menyelesaikan sengketa-sengketa secara tuntas dengan biaya yang murah. Dasar Hukum pelaksanaan PRONA meliputi:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
- c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

- f. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- g. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pokok Agraria (UUPA);
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA).

Berdasarkan pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, kewajiban pembiayaan peserta PRONA meliputi:

- a. Menyelesaikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh) sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. Materai sesuai kebutuhan;
- c. Memasang patok tanda batas; dan
- d. Kelengkapan berkas yang berkaitan dengan alas hak

Pada tahun 2016, dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 28 Tahun 2016, program penerbitan sertifikat masal diganti dengan istilah Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) yang pelaksanaannya lebih lanjut dilaksanakan dengan Permen ATR/BPN nomor 17 Tahun 2017 dan Permen ATR/BPN nomor 6 Tahun 2018. Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 menyebutkan :

- (1) Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPH oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum ammpu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.

Ketentuan inilah yang membuat sertifikat tanah bisa terbit tetapi ketika akan diproses pendaftaran atas perbuatan/peristiwa hukum tertentu masih ada catatan pajak terutang baik BPHTB atau PPh yang harus dilunasi terlebih dahulu.

Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris jika kurang cermaat dalam meneliti pelunasan pajak tersebut akan dikenakan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu) rupiah (Pasal 92 ayat (1) UU PDRD), sehingga dengan adanya verifikasi ini menghambat pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena memperpanjang rantai pekerjaan PPAT. Sebetulnya tanpa dilakukannya verifikasi BPKPD masih dapat melakukan penagihan atas kekurangan pajak apabila bukti dilapangan ditemukan adanya kekurangan pajak BPHTB, hal ini telah diatur dalam Pasal

97 ayat (1) huruf a butir 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Daerah dapat menerbitkan: SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) dalam hal, jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar.

Prosedur verifikasi yang dilakukan oleh BPKPD adalah untuk meneliti kebenaran data dan kelengkapan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (SSPD BPHTB) dan dokumen pendukungnya dan dapat disertai dengan pemeriksaan lapangan. Hasil verifikasi akan diperoleh beberapa kemungkinan diantaranya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih rendah dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi atau Nilai Perolehan Objek Pajak yang sebenarnya menjadi lebih tinggi dari Nilai Perolehan Objek Pajak hasil verifikasi.⁸⁶

Apabila SKPDKB tersebut masih belum dilakukan pembayaran oleh wajib pajak sebetulnya sudah diatur dalam Pasal 97 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada Pasal 97 ayat (1) huruf a angka 3 Undang-undang PDRD dijelaskan akan dikenakan sanksi administrative berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh

86 Budi Ispriyaso. 2005. Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* Vol. 14 No. 16, hlm. 22

lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administrative berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak. Dalam hal permohonan menyampaikan data tidak sesuai dengan kenyataan dari hasil pemeriksaan lapangan itu, wajib pajak akan diminta untuk mengklarifikasi data tersebut, dan apabila wajib pajak tidak menerima hasil tersebut, Wajib Pajak wajib menyerahkan Surat Pernyataan untuk selanjutnya dimasukkan ke dalam sistem BPKPD.⁸⁷

BPKPD memberikan hak kepada wajib pajak untuk mempertahankan data-data yang disampaikan oleh wajib pajak, dengan melampirkan surat pernyataan yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pembeli, dan apabila dikemudian hari ditemukan data yang tidak cocok dengan pernyataan para pihak, maka wajib pajak akan dikenakan sanksi, ada 2 (dua) macam Sanksi perpajakan yang dapat dikenakan yaitu sanksi administrasi dan sanksi pidana. Sanksi Administrasi terdiri dari sanksi administrasi berupa denda dan sanksi administrasi berupa bunga serta sanksi administrasi berupa kenaikan, sanksi Pidana dalam perpajakan pada dasarnya merupakan upaya terakhir untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, akan tetapi pemerintah masih memberikan keringanan dalam pemberlakuan sanksi pidana dalam pajak, yaitu bagi Wajib Pajak yang baru pertama kali melanggar ketentuan Pasal 38

⁸⁷ Adimas Wahyu Widayat. 2016. Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen. *Jurnal Lex Renaissance* 1 : 2, hlm. 37.

Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan (KUP) tidak dikenai sanksi pidana, tetapi dikenai sanksi administrasi.

Surat pernyataan yang telah disiapkan formatnya oleh BPKPD pada saat pengajuan nota verifikasi, dalam surat tersebut menjelaskan mengenai apabila Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah, sanksi akan diterapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku berikut denda pajak terutang yang tidak atau kurang bayar”.⁸⁸

Jika kita melihat ketentuan Pasal 238 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Perda dapat memuat ancaman pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga sanksi pidana yang diterapkan dalam peraturan pemerintah daerah dengan undang-undang tidak ada keseragaman dan bertentangan dengan peraturan perundang-undang. Berdasarkan undang-undang tersebut terlihat bahwa perumusan sanksi pidana kurungan maupun pidana denda dalam Peraturan Daerah ditentukan dengan menggunakan sistem sanksi maksimum.

88 Bohari, H. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*. Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 19.

Sistem *Self Assessment* memberikan kepercayaan yang lebih besar kepada anggota masyarakat untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya, memberikan jaminan hukum dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak sehingga diharapkan dapat lebih merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan dalam masyarakat. Sistem *Self Assessment* diharapkan dalam diri Wajib Pajak dapat tumbuh adanya:

1. *Tax Consciousness* (kesadaran dan kepatuhan)
2. Kejujuran
3. *Tax Mindedness* (hasrat untuk membayar)
4. *Tax Discipline* yaitu disiplin Wajib Pajak terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan pajak sehingga pada waktunya Wajib Pajak dengan sendirinya memenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan undang-undang kepadanya seperti memasukkan SPT pada waktunya, membayar pajak tanpa diperingatkan.

Kewajiban perpajakan pada hakekatnya merupakan kewajiban kenegaraan bagi masyarakat dalam kerangka pemikiran tentang keikutsertaan atau peran serta rakyat dalam pembiayaan negara maupun pembangunan nasional. Hal ini sangat penting untuk diupayakan agar lebih didasarkan pada kesadaran dan kepatuhan masyarakat yang timbul dan dirasakan oleh Wajib Pajak, kewajiban perpajakan timbul karena perbuatan hukum/peristiwa hukum.

Aturan diterapkannya oleh pemerintah Daerah terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut harus mempertimbangkan terhadap asas-asas yang melandasi pemungutan pajak, salah satunya adalah dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai dasar perhitungan pajak yang tidak mencerminkan prinsip *certainty* atau kepastian hukum harus ada dalam suatu peraturan.

Penetapan pajak harus jelas, tidak dilakukan secara sewenang-wenang, wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti besarnya pajak terutang, kapan harus dibayar, dan batas waktu pembayarannya. Pemungutan pajak yang jelas akan memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban wajib pajak sehingga akan meningkatkan kesadaran wajib pajak.

H. Tinjauan Umum mengenai Sanksi Perpajakan

Sebagai dasar perhitungan pajak yang tidak mencerminkan prinsip *certainty* atau kepastian hukum harus ditiadakan dalam suatu peraturan perundang undangan, demikian pula dengan peraturan perundang undangan perpajakan.

Sanksi perpajakan termasuk bagian dari kepastian yang harus dilaksanakan sebagai penekanan atas pelanggaran, dan sanksi dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sanksi perpajakan pidana dan sanksi perpajakan administrasi. Sanksi perpajakan merupakan jaminan bahwa ketentuan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) akan dituruti, ditaati dan dipatuhi dengan kata lain sanksi perpajakan merupakan alat pencegah agar wajib pajak

tidak melanggar norma perpajakan. Pengertian Sanksi-Sanksi Perpajakan adalah sebagai berikut:⁸⁹

1. Sanksi Perpajakan Pidana

Alat pencegah seperti perlindungan hukum yang digunakan oleh fiskus agar norma perpajakan dapat dipatuhi, seperti dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana) pada Pasal 39 ayat (1) memuat sanksi pidana bagi orang yang tidak membayarkan pajak yang telah dipotong bahwa pelanggaran tersebut dapat dikenakan hukum pidana dipenjarakan selama 6 (enam) bulan sampai 6 (enam) tahun, serta membayarkan denda minimal 2 (dua) sampai 4 (empat) kali lipat dari pajak terutang.

2. Sanksi Administrasi

Didalam sanksi administrasi dimuat 3 sanksi lainnya yaitu:

a. Sanksi Denda:

Sanksi denda bagi wajib pajak orang pribadi yang tidak melaporkan SPT dan tidak membayar pajak tepat waktu adalah sebesar Rp 100.000 (seratus ribu) rupiah. Tenggat waktu pelaporan paling lama adalah tiga bulan setelah akhir tahun pajak. Lebih dari itu, wajib pajak harus membayarkan denda yang sudah disebutkan. Jika sudah dilakukan berkali-kali dan dianggap merugikan negara, denda yang

⁸⁹ Siti Ragil Handayani dan Shinung Sakti Hantoyo Kertahadi. 2016. Pengaruh Penghindaran Pajak dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak. *Jurnal Fakultas Ilmu Administrasi. Universitas Brawijaya* 9 : 1, hlm 28.

dikenakan bisa sampai dua kali jumlah pajak terutang atau yang kurang dibayar.

b. Sanksi Bunga:

Pada ayat (2) huruf a dan huruf b dalam KUH Pidana tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan mengatur sanksi bagi wajib pajak, yaitu orang yang memiliki NPWP dan penghasilan di atas PTKP (penghasilan tidak kena pajak). Sanksi atau akibat yang disebutkan dalam ayat tersebut adalah wajib pajak yang tidak membayar setelah jatuh tempo akan dikenakan bunga sebesar 2% (dua) persen setiap bulannya.

c. Sanksi Kenaikan:

Berfokus pada pihak wajib pajak yang melakukan pelanggaran seperti pemalsuan data, contoh pelanggarannya adalah mengecilkan jumlah pendapatan pada laporan SPT tahunan. Kenaikan jumlah pajak biasanya kurang lebih 50% (lima) persen dari jumlah pajak yang kurang dibayarkan tersebut.

I. Tinjauan Hukum Islam Dalam Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

1. Tinjauan Umum

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi negara untuk mendanai berbagai kebutuhan publik, termasuk pembangunan infrastruktur, pendidikan dan pelayanan kesehatan, namun dalam konteks hukum islam, sistem perpajakan modern perlu diselaraskan dengan prinsip-prinsip syariah.

Konsep pajak tidak secara langsung disebutkan dalam Al-Qur'an dan Hadist tetapi kontribusi keuangan dikenal dalam bentuk zakat, kharaj dan jizyah. Zakat berfungsi sebagai mekanisme redistribusi kekayaan yang adil sedangkan kharaj dan jizyah juga memiliki peran dalam pengelolaan sumber daya negara.

a. Zakat

Zakat adalah kewajiban finansial bagi umat muslim yang memiliki kemampuan ekonomi. Dalam konteks modern zakat dapat disinergikan dengan sistem pajak sebagai instrumen sosial ekonomi untuk mendukung pembangunan berkelanjutan. Zakat berfungsi tidak hanya sebagai bentuk ibadah tetapi juga sebagai alat untuk mengurangi ketimpangan sosial melalui distribusi kekayaan kepada yang membutuhkan.

b. Kharaj

Kharaj adalah pajak tanah yang dikenakan kepada pemilik tanah di wilayah yang dikuasai oleh negara islam. Tujuan kharaj adalah untuk memastikan penggunaan tanah yang efisien dan berkelanjutan serta menyediakan pendapatan untuk negara. Dalam sistem pajak modern, kharaj dapat disamakan dengan pajak properti, yang bertujuan untuk mendorong pemanfaatan sumber daya alam secara optimal.

c. Jizyah

Jizyah adalah pajak yang dikenakan kepada non-muslim yang tinggal di negara islam. Pajak ini memberi mereka hak untuk mendapatkan perlindungan dan kebebasan beragama, dalam konteks

modern jizyah dapat dipahami sebagai bentuk kontribusi warga negara untuk menerima manfaat dari layanan pemerintah.

Hukum Islam memiliki beberapa prinsip yang selaras dengan pemungutan pajak di Indonesia:⁹⁰

a. Keadilan (*al-'adl*)

Prinsip keadilan dalam islam mengharuskan bahwa setiap individu dikenai pajak sesuai dengan kemampuan finansial mereka. Pajak tidak boleh memberatkan golongan yang kurang mampu dan harus diterapkan secara adil.

b. Keseimbangan (*al-mizan*)

Pemungutan pajak dalam islam bertujuan untuk menciptakan keseimbangan ekonomi dan sosial. Pendapatan dari pajak harus digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan

c. Kemaslahatan (*al-maslahah*)

Hukum islam menekankan bahwa tujuan utama dari pemungutan pajak adalah untuk mencapai kemaslahatan umum. Ini berarti bahwa dana pajak harus digunakan untuk menyediakan pelayanan publik, seperti pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur.

Implementasi prinsip-prinsip hukum islam dalam sistem perpajakan modern menghadapi beberapa tantangan diantaranya

⁹⁰ Abdullahi Ahmed An-Na'im. 2020. *Islamic Family Law in a Changing World*. Jakarta : World Express, hlm 12.

perbedaan interpretasi dari pandangan di kalangan ulama mengenai interpretasi hukum islam terkait pajak yang dapat mempengaruhi konsistensi dalam penerapannya. Integrasi dengan sistem modern yang menyelaraskan prinsip-prinsip syariah dengan sistem perpajakan modern memerlukan pendekatan yang komprehensif dan inovatif untuk memastikan kesesuaian dengan konteks ekonomi dan hukum yang berlaku. Kesadaran dan pemahaman publik tentang pentingnya prinsip-prinsip syariah dalam sistem perpajakan merupakan langkah penting untuk memastikan partisipasi aktif dan dukungan publik.⁹¹

Contoh penerapan dalam studi kasus di Malaysia yang mengintegrasikan zakat ke dalam sistem pajaknya, dimana pembayaran zakat diakui sebagai instrumen keuangan dalam sistem perpajakan dan mendorong masyarakat muslim untuk berkontribusi melalui zakat, sekaligus meningkatkan kepatuhan pajak.⁹² Di Indonesia pengelolaan zakat semakin profesional dengan pembentukan Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) yang bertanggung jawab untuk mengumpulkan dan mendistribusikan zakat secara efisien. Hal ini menunjukkan upaya untuk mengintegrasikan zakat sebagai bagian dari sistem keuangan yang diakui oleh negara dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.⁹³

2. Pemungutan pajak dalam Fiqh

Dalam kajian secara Islam pengaturan yang mengatur dalam hal

⁹¹ Al-Mawardi, "*Al-Ahkam As-Sultaniyyah*", hlm 35.

⁹² Monzer Kahf, "*Islamic Economics: The State of the Art*", hlm 14.

⁹³ Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) Indonesia, laporan tahunan: Laporan tahunan BAZNAS di baznas.go.id. Disadur Senin 12 Agustus 2024, pukul 12.57 WIB.

pembuatan kebijakan atau politik adalah *siyasah*, pengaturan disini untuk menciptakan kemaslahatan ummat. *Siyasah* sendiri berasal dari kata (سياسة-يسوس-ساس) (*sasa, yasusu, siyabatan*) yang berarti mengatur, mengurus dan memerintah atau pemerintahan, politik dan pembuatan kebijaksanaan. Pengertian secara kebahasaan ini mengisyaratkan bahwa tujuan *siyasah* adalah mengatur dan membuat kebijaksanaan atas sesuatu yang bersifat politis untuk mencapai sesuatu. Secara terminologis, Abdul Wahhab Khallaf mendefinisikan bahwa *siyasah* adalah pengaturan perundang-undangan yang diciptakan untuk memelihara ketertiban dan kemaslahatan.⁹⁴

Secara sederhana *fiqh siyasah* diartikan sebagai ketentuan kebijaksanaan pengurusan masalah kenegaraan yang berdasarkan syari'at. Abdul Wahhab Khalaf mengemukakan sebagaimana dikutip dalam buku Muhammad Iqbal, *siyasah syar'iyah* adalah pengelolaan masalah-masalah umum bagi pemerintahan Islam yang menjamin terciptanya kemaslahatan dan terhindarnya *kemudharatan* dari masyarakat Islam, dengan tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam dan prinsi-prinsip umumnya, meskipun tidak sejalan dengan pendapat ulama mujtahid.⁹⁵

Fiqh Siyasah adalah ilmu tata negara Islam yang secara spesifik membahas tentang seluk-beluk pengaturan kepentingan umat manusia

⁹⁴ Muhammad Iqbal. 2014. *Fiqh Siyasah Konstektualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta : Prenadamedia Group, hlm. 3-4.

⁹⁵ Muhammad Iqbal. 2014. *Siyasah Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta : Prenadamedia Group, hlm. 5.

pada umumnya dan negara pada khususnya, berupa penetapan hukum, peraturan, dan kebijakan oleh pemegang kekuasaan yang sejalan dengan ajaran Islam, agar mewujudkan kemaslahatan bagi manusia dan menghindarkannya dari berbagai kemudharatan yang mungkin timbul dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara yang dijalaninya.⁹⁶

Dalam ajaran Islam telah dijelaskan masalah tentang pentingnya pemerintahan baik yang menyangkut urusan duniawi maupun urusan *uhkrawi*, hal ini dikarenakan ada pendapat bahwa islam adalah agama yang komperhensif didalamnya ada sistem ketatanegaraan, sistem ekonomi, sosial dan sebagainya.⁹⁷

Ruang lingkup dari fiqh siyasah itu sendiri termasuk *ahl al-Hall Wal al-Aqd'*. Dalam pengertian ini memilih seseorang untuk melakukan pekerjaan dalam jabatan kenegaraan tertentu, mulai dari jabatan kepada pemerintah sampai jabatan yang paling rendah.

Berikut Ruang lingkup fiqh siyasah dikelompokkan menjadi tiga bagian pokok yaitu:

1. Politik perundang-undangan (*siyasah dusturiyyah*).

Bagian ini meliputi pengkajian tentang penetapan perundang-undangan (*tasriyyah*) oleh lembaga legislatif, peradilan (*qadla' iyyah*) oleh lembaga ludikatif, dan administrasi pemerintahan (*'idariyyah*) oleh birokrasi atau

⁹⁶ Mujar Ibnu Syarif dan Khamami Zada. 2008. *Fiqh Siyayah Doktrin Dan Pemikiran Politik Islam*. Jakarta : PT.Gelora Aksara Pratama, hlm. 11

⁹⁷ Munir & Subarman. 2012. *Hukum Islam dan Ketatanegaraan*. Cirebon : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 65.

eksekutif.

2. Politik luar negeri (*siyasah dauliyah*).

Bagian ini mencakup hubungan keperdataan antara warganegara yang muslim dengan yang bukan muslim yang bukan warga Negara. Dibagian ini pula masalah politik peperangan (*siyasah harbiyyah*), yang mengatur etika berperang, dasar-dasar diizinkan berperang, tawanan perang, dan senjata.

3. Politik keuangan dan moneter (*siyasah maliyyah*), yang antara lain membahas sumber-sumber keuangan negara, pos-pos pengeluaran dan belanja negara, perdagangan internasional, kepentingan atau hak-hak publik, pajak dan perbankan.

Objek dari *fiqh siyasah* meliputi aspek pengaturan hubungan antara warga negara dengan warga negara, hubungan warga negara dengan lembaga negara, dan hubungan lembaga negara dengan lembaga negara baik secara intern dan ekstern. Berkenaan dengan objek perpajakan yang telah diuraikan diatas maka *fiqh siyasah* dibagi menjadi beberapa bidang, salah satunya yaitu *fiqh siyasah dusturiyah*.

Siyasah dusturiyah merupakan bagian fiqh siyasah yang membahas masalah perundang-undangan negara. Dalam bagian ini dibahas antara lain konsep-konsep konstitusi (undang-undang dasar negara dan sejarah lahirnya perundang-undangan dalam suatu negara), legislasi (bagaimana cara perumusan undang-undang), lembaga demokrasi dan syura yang

merupakan pilar penting dalam perundang-undangan tersebut.⁹⁸ Tujuan dibuatnya peraturan perundang-undangan adalah untuk mewujudkan kemaslahatan manusia dan untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Permasalahan di dalam *fiqh siyasah dusturiyah* adalah hubungan antara pemimpin di satu pihak dan rakyatnya di pihak lain serta kelembagaan-kelembagaan yang ada di dalam masyarakatnya. Oleh karena itu, di dalam *fiqh siyasah dusturiyah* biasanya dibatasi hanya membahas pengaturan dan perundang-undangan yang dituntut oleh hal ihwal kenegaraan dari segi persesuaian dengan prinsip-prinsip agama dan merupakan realisasi *kemaslahatan* manusia serta memenuhi kebutuhannya.⁹⁹

Abul A'la al-Maududi mendefenisikan dustur dengan: “*Suatu dokumen yang memuat prinsip-prinsip pokok yang menjadi landasan pengaturan suatu negara*”. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa kata-kata dustur sama dengan *constitution* dalam bahasa Inggris, atau Undang-Undang Dasar dalam bahasa Indonesia, kata-kata “dasar” dalam bahasa Indonesia tersebut tidaklah mustahil berasal dari kata dustur tersebut di atas. Bila dipahami penggunaan istilah *fiqh dusturi*, untuk nama satu ilmu yang membahas masalah-masalah pemerintahan dalam arti luas, karena di dalam dustur itulah tercantum sekumpulan prinsip-prinsip pengaturan kekuasaan di dalam pemerintahan suatu

⁹⁸ Muhammad Iqbal. 2014. *Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta : Kencana, hlm. 177

⁹⁹ H. A. Djazuli. 2003. *Fiqh Siyasah Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-Rambu Syari'ah*. Jakarta : Kencana, hlm. 47.

negara, sebagai dustur dalam satu negara sudah tentu perundang-undangan dan aturan-aturan lainnya yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan dustur tersebut.

Dalam fiqh siyasah, konstitusi disebut juga dengan “*dusturi*”, Kata ini berasal dari bahasa Persia. Semula artinya adalah “*seseorang yang memiliki otoritas, baik dalam bidang politik maupun agama.*” Dalam perkembangan selanjutnya, kata ini digunakan untuk menunjukkan anggota kependetaan (pemuka agama) *Zoroaster* (Majusi). Setelah mengalami penyerapan ke dalam bahasa Arab, kata dustur berkembang pengertiannya menjadi asas, dasar, atau pembinaan. Menurut istilah, dustur berarti kumpulan kaidah yang mengatur dasar dan hubungan kerja sama antara sesama anggota masyarakat dalam sebuah negara, baik yang tidak tertulis (konvensi) maupun tertulis (konstitusi). Kata dustur juga sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia yang salah satu artinya adalah undang-undang dasar suatu negara.¹⁰⁰

Menurut Abdul Wahhab Khallaf, prinsip-prinsip yang diletakkan Islam dalam perumusan undang-undang dasar ini adalah jaminan atas hak asasi manusia, setiap anggota masyarakat dan persamaan kedudukan semua orang di mata hukum, tanpa membeda-bedakan stratifikasi sosial, kekayaan, pendidikan, dan agama.

Siyasah dusturiyah mencakup bidang kehidupan yang sangat luas dan kompleks, keseluruhan persoalan tersebut, dan persoalan *fiqh*

¹⁰⁰ Muhammad Iqbal, *Loc.cit*, hlm. 177-178.

siyasah dusturiyah umumnya tidak lepas dari 2 (dua) hal pokok:

Pertama, dalil-dalil *kulliy*, baik ayat-ayat Al-Quran maupun hadis, maqosid syariah, dan semangat ajaran Islam di dalam mengatur masyarakat, yang tidak akan berubah bagaimanapun perubahan masyarakat, karena dalil-dalil *kulliy* tersebut menjadi unsur dinamisator di dalam mengubah masyarakat.

Kedua, aturan-aturan yang dapat berubah karena perubahan situasi dan kondisi, termasuk di dalamnya hasil ijtihad para ulama, meskipun tidak seluruhnya. Fiqh *siyasah dusturiyah* dapat dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Bidang *siyasah tasyri'iyah*, termasuk dalam persolan *ahlu hali wal aqdi*, perwakilan persoalan rakyat. Hubungan muslimin dan non muslim di dalam satu negara, seperti Undang-Undang Dasar, Undang-undang, Peraturan Pelaksanaan, Peraturan daerah, dan sebagainya.
- b. Bidang *siyasah tanfidiyah*, termasuk di dalamnya persoalan *imamah*, persoalan *bai'ah*, *wizarah*, *waliy al-ahadi*, dan lain-lain.
- c. Bidang *siyasah qadlaiyah*, termasuk di dalamnya masalah-masalah peradilan.
- d. Bidang *siyasah idariyah*, termasuk di dalamnya masalah-masalah administratif dan kepegawaian.

Sumber *fiqh dusturiyah* pertama adalah Al-Quran al-Karim yaitu ayat-ayat yang berhubungan dengan prinsip-prinsip kehidupan

kemasyarakatan, dalil-dalil *kulliy* dan semangat ajaran Al-Quran.

Kemudian kedua adalah hadis-hadis yang berhubungan dengan imamah, dan kebijaksanaan Rasulullah SAW di dalam menerapkan hukum di negeri Saudi Arabia,¹⁰¹ dijelaskan lebih lanjut bahwa :

a. Al-Qur'an

Al-qur'an adalah sumber pokok aturan agama islam yang utama dijadikan dasar dalam menentukan hukum. Al-qur'an merupakan kalam Allah yang berisi firman-firman Allah dalam bentuk ragam hukum di dalamnya. Karena al-Qur'an diyakini berasal dari Allah dan teks-teksnya dianggap suci, maka setiap muslim harus mengakuinya sebagai pondasi segala macam superstruktur islam.¹⁰² Adapun ayat al-Qur'an yang berkenaan dengan pemimpin terkait dengan pembahasan *siyasah dusturiyah* terutama pemungutan BPHTB yaitu Q.S At-Taubah ayat 29 berbunyi:

قَاتِلُوا الَّذِينَ لَا يُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَلَا بِالْيَوْمِ الْآخِرِ وَلَا يُحَرِّمُونَ مَا حَرَّمَ اللَّهُ وَرَسُولُهُ وَلَا يَدِينُونَ دِينَ الْحَقِّ مِنَ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ حَتَّى يُعْطُوا الْجِزْيَةَ عَنْ يَدٍ وَهُمْ صَاغِرُونَ ﴿٢٩﴾

Artinya : “Perangilah orang-orang yang tidak beriman kepada Allah dan hari akhir, tidak mengharamkan (menjauhi) apa yang telah diharamkan (oleh) Allah dan Rasul-Nya, dan tidak mengikuti agama yang hak (Islam), yaitu orang-orang yang telah diberikan Kitab (Yahudi dan Nasrani) hingga mereka membayar jizyah dengan patuh dan mereka tunduk.”

¹⁰¹ A. Djazuli, *Ibid.*

¹⁰² A. Djazuli, *Ibid.*

b. Sunnah

Sunnah secara harfiah adalah suatu praktek kehidupan yang membudaya atau suatu norma perilaku yang diterima secara komunal oleh masyarakat yang meyakini meliputi segenap ucapan dan tingkah laku nabi. Proses periwayatan sunnah biasanya disaksikan oleh beberapa orang yang mengetahui langsung kejadiannya tersebut dan disampaikan dari generasi ke generasi sejak zaman nabi hingga akhir dari perawi yang meriwayatkannya dengan meneliti sederetan perawi yang berkesinambungan.

c. *Ijma'*

Dalam hukum islam *ijma'* merupakan suatu keputusan bersama untuk menentukan suatu hukum yang baik demi kemaslahatan umat dengan cara musyawarah. Musyawarah ini timbul dari pemikiran kalangan ulama, mufti, ahli fiqh maupun jajaran pemerintahan. Apabila di dalam musyawarah tersebut ada beberapa orang yang tidak setuju dengan hasil keputusan mayoritas peserta musyawarah, maka *ijma'* tersebut dinyatakan batal.

d. *Qiyas*

Qiyas adalah metode logika yang digunakan untuk memecahkan suatu masalah yang berkenaan dengan legalitas suatu bentuk perilaku tertentu dengan cara menetapkan satu kaitan positif atau negatif antara bentuk perilaku yang satu dengan bentuk perilaku yang lainnya dengan suatu prinsip umum.

Dari uraian tersebut Hukum Islam menawarkan kerangka kerja yang jelas untuk pemungutan pajak melalui prinsip-prinsip zakat, kharaj dan jizyah. Meskipun ada tantangan dalam penerapannya, prinsip-prinsip ini dapat menjadi landasan bagi sistem perpajakan yang adil dan berkelanjutan. Dengan menekankan keadilan, keseimbangan dan kemaslahatan sistem perpajakan yang sejalan dengan hukum islam dapat berkontribusi pada pembangunan ekonomi yang inklusif dan kesejahteraan sosial. Integrasi yang efektif memerlukan pendekatan yang harmonis antara prinsip syariah dan realitas sistem perpajakan modern, serta komitmen semua pihak untuk mengimplementasikannya dengan bijak.



BAB III
REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN BELUM BERBASIS NILAI
KEADILAN

A. Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Negara Indonesia adalah Negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia.

Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya, namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat.

Negara Indonesia sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan. Dalam perkembangannya hukum di Indonesia mengalami perubahan besar, cepat, dan kompleks, pergeseran kekuasaan yang sentralistik ke desentralistik menyebabkan perubahan tingkah laku kebijakan birokrasi baik di pusat maupun di daerah, yang kadang-kadang

menyebabkan supremasi hukum tenggelam karena kekuasaan, sehingga dapat menyebabkan kebijakan yang tidak memihak rakyat.

Berikut regulasi yang mengatur mengenai **Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)** pada saat ini yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Penyelenggaraan otonomi daerah tersebut merupakan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI Tahun 1945), Pasal 18 ayat (2), pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pasal 18 ayat (5) UUD NRI Tahun 1945, pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat. Pasal 18 ayat (6) UUD NRI Tahun 1945, pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Kewenangan otonomi yang luas ialah kekuasaan daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan, kecuali dalam bidang politik luar negeri, pertahanan dan keamanan, peradilan, moneter, fiskal, agama, serta kewenangan lainnya yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Pemberian kewenangan yang semakin besar kepada daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan kepada masyarakat, dan pembangunan tentunya membawa konsekuensi peningkatan biaya

operasional dan diperlukan dana yang lebih besar. Untuk membiayai kegiatan tersebut salah satu sumber pendapatannya diperoleh dari sektor pajak. Ketergantungan daerah yang sangat besar terhadap dana perimbangan dari pusat dalam banyak hal kurang mencerminkan akuntabilitas daerah, untuk itu dalam rangka meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, pemerintah daerah diberi wewenang yang lebih besar dalam perpajakan.

Berkaitan mengenai regulasi perpajakannya dalam UUD NRI Tahun 1945 dimulai dari Pasal 23A UUD NRI Tahun 1945 setelah Perubahan Keempat berbunyi, "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.*" Pasal ini menggantikan Pasal 23 ayat (2) UUD 1945 yang berbunyi, "*Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang.*" Penjelasan Pasal 23 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945, antara lain, menegaskan bahwa segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan undang-undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, oleh karena itu penerimaan Negara di luar penerimaan perpajakan, yang menempatkan beban kepada rakyat, juga harus didasarkan pada undang-undang.¹⁰³

¹⁰³ Indonesia, *Undang-undang tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, Loc.cit.*

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

Salah satu pergeseran kekuasaan yang diakibatkan oleh perubahan hukum adalah dengan dicabut dan digantinya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dan sekarang diganti dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Penggantian Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah tersebut dalam rangka untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, peran serta masyarakat, dan peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, dan keadilan, hal ini sesuai dengan amanat pasal 18 ayat (7) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatur tentang susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah yang harus diatur dalam undang-undang.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 di antaranya memberikan definisi (batasan) dan kewenangan-kewenangan Pemerintah Daerah sebagai berikut:

- a. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya;
- b. Pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
- c. Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat, kecuali urusan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat yang meliputi politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter, fiskal nasional, dan agama;
- d. Perangkat daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah;
- e. Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan berpedoman pada asas yang terdiri atas kepastian hukum, tertib penyelenggara negara, kepentingan umum, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas, efisiensi, efektivitas, dan keadilan;
- f. Untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk Perda. Perda dibentuk oleh dewan perwakilan rakyat daerah dengan persetujuan bersama kepala daerah. Perda

dapat memuat materi muatan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; dan

- g. Untuk melaksanakan Perda kepala daerah menetapkan Perkada.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pajak daerah di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 282 ayat (1), penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah didanai dari dan atas beban APBD.
- b. Pasal 284 ayat (1), kepala daerah adalah pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan daerah. Ayat (2), dalam melaksanakan kekuasaan tersebut, kepala daerah melimpahkan sebagian atau seluruh kekuasaannya yang berupa perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan dan pertanggungjawaban, serta pengawasan keuangan daerah kepada pejabat perangkat daerah.
- c. Pasal 285 ayat (1), sumber pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
- d. Pasal 286, pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan undang-undang yang pelaksanaannya di daerah diatur lebih lanjut dengan Perda.

Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut, penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang luas, disertai pemberian hak dan

kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Konsepsi desentralisasi baik dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 maupun dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 membagi otonomi dalam tiga pola, yaitu otonomi provinsi sebagai otonomi terbatas, otonomi kabupaten/kota sebagai otonomi luas, dan otonomi desa merupakan otonomi yang asli dan utuh serta bukan merupakan pemberian dari pemerintah, sebaliknya pemerintah berkewajiban menghormati otonomi asli yang dimiliki oleh desa tersebut.¹⁰⁴

5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;

Dalam rangka untuk menyesuaikan kebijakan otonomi daerah, pengaturan pajak daerah yang semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam undang-undang ini pemerintah daerah diberi perluasan kewenangan perpajakan dengan memperluas basis pajak daerah dan penetapan tarif, untuk perluasan basis pajak, ada dua jenis tambahan

¹⁰⁴ Moch Solekhan. 2012 *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*. Malang : Setara Press, hlm. 37

pajak daerah untuk kabupaten/kota, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya merupakan pajak pusat, sedangkan penetapan tarif pajak untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi yang dapat menambah beban masyarakat, pemerintah daerah hanya diberi kewenangan untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimal yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; dan
8. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

B. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Bangsa Indonesia sedang mengalami perubahan kearah perbaikan dalam berbangsa dan bernegara. Untuk mewujudkannya diperlukan perangkat pendorong yang kondusif, dimana salah satu upaya yang ditempuh adalah dengan melakukan reformasi terhadap hukum positif termasuk di bidang perpajakan.

Reformasi perpajakan (*Tax Reform*) telah dimulai sejak tahun 1983 dan terus berlanjut sampai saat ini, hal ini dimulai dengan dilakukannya perubahan atas beberapa Undang-undang perpajakan. Kini reformasi

perpajakan memasuki era Reformasi yang keempat ditandai dengan lahirnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan dan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000, serta Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Penjualan Atas Barang Mewah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000.

Reformasi ini tidak hanya atas peraturan perpajakan saja tetapi juga dilakukan atas administrasi perpajakan yaitu dengan melakukan modernisasi struktur organisasi, penyempurnaan proses bisnis melalui pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi, dan penyempurnaan manajemen sumber daya manusia.¹⁰⁵ Menurut Salamun A.T, dalam bukunya yang berjudul “Pajak, Citra dan Upaya Pembaharuannya” menyebutkan bahwa keberhasilan pelaksanaan Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional ditentukan oleh 4 (empat) faktor:

1. Sistem perpajakan, baik yang menyangkut perangkat Undang-undang dan peraturan maupun aparat pelaksanaannya;
2. Sistem penunjang, seperti sistem pembukuan, akuntansi dan profesionalisme;

¹⁰⁵ Liberty Pandiangan. 2008. *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, hlm. 7.

3. Masyarakat khususnya Wajib Pajak termasuk didalamnya sistem informasi dalam arti seluas-luasnya; dan
4. Faktor internal yang berupa faktor ekonomi, sosial, budaya dan politik serta persepsi positif dari masyarakat.¹⁰⁶

Modernisasi administrasi perpajakan dimaksud sudah dimulai sejak tahun 2002, yakni dengan melakukan modernisasi Direktorat Jenderal Pajak. Langkah ini sebagai upaya menerapkan *good governance* dan pelayanan prima dalam pengelolaan pajak. Untuk implementasinya, maka sebagai pilot project dibentuk Kantor Pelayanan Pajak Wajib Pajak Besar (*Large Taxpayer Office* (LTO)), yang melayani Wajib Pajak Badan dalam kategori besar pada skala nasional dengan jumlah yang terbatas. Proses modernisasi tersebut tetap berlanjut dengan dibentuknya modernisasi KPP Khusus yang berada dilingkungan Kantor Wilayah Khusus dan KPP Madya (*Medium Taxpayer Office* (MTO)) yakni melayani Wajib Pajak Badan dalam kategori besar pada skala regional (Kantor Wilayah) dengan jumlah wajib pajak yang terbatas. KPP Madya ini hanya ada satu disetiap Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (meskipun masih beberapa Kantor Wilayah yang sudah terbentuk). Selanjutnya dibentuklah KPP Pratama (*Small Taxpayer Office* (STO)), yakni penggabungan KPP yang telah ada (KPP, KP PBB dan Kantor Pemeriksaan Pajak) dan KPP tersebut dikembangkan dengan menerapkan prinsip

¹⁰⁶ Salamun A.T., 1991. *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*. Jakarta: Bina Rena Pariwara, hlm. 233.

modernisasi administrasi perpajakan. Wajib Pajak yang dilayani adalah semua wajib pajak diluar yang terdaftar pada KPP LTO dan KPP MTO.

Dengan modernisasi berarti pemerintah (dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan) sangat serius dalam mengelola perpajakan yang baik, efisien, dan sehat, sehingga diharapkan memberikan efek positif bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya kepada wajib pajak. Modernisasi administrasi perpajakan ini juga dilakukan mengingat peran pajak yang sangat penting sebagai sumber utama penerimaan Negara (*budgeter*) yang dapat diandalkan guna membiayai kelangsungan penyelenggaraan Negara dan pembangunan baik pusat maupun daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi salah satu pajak yang dipungut Pemerintah Daerah kabupaten/kota. Ketentuan mengenai BPHTB terutang perlu diperhatikan sehubungan pungutan BPHTB saat ini mengacu pada Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU BPHTB terbaru). Pasal 47 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2022 menyebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima) persen. Tarif BPHTB di masing-masing kabupaten/kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda).

Dasar pengenaan BPHTB, adapun dasar pengenaan BPHTB diatur pada Pasal 46 UU No. 1 Tahun 2022, disebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan obyek pajak. Nilai perolehan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai berikut: harga transaksi untuk jual beli; nilai pasar untuk

tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah serta harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Jika nilai perolehan obyek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya pendaftaran peralihan, jadi dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya peralihan, dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB. Adapun besarnya nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam Pasal 46 ayat (5) UU No. 1 Tahun 2022 untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB. Namun bila perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling

sedikit sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana Pasal 46 ayat (6) UU No. 1 Tahun 2022 yang pelaksanaan diatur lebih lanjut pada Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dalam Pasal 15 ayat (5) menjadi Rp 400.000.000,- (empat ratus juta) rupiah. Lebih lanjut, atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak yang diatur di atas. Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak tersebut ditetapkan dengan Perda di masing-masing kabupaten/kota.

Dalam sistem pemungutan pajak itu sendiri, ada dua faktor utama yang diatur dalam perundang-undangan perpajakan hasil pembaharuan pajak yang tampaknya kurang dipahami atau dirasakan oleh masyarakat wajib pajak, hal ini dapat dimengerti, mengingat dua faktor utama ini sifatnya abstrak. Sesuatu yang abstrak memang tidak mudah untuk dipahami dan dirasakan, meskipun nilainya tinggi.

Kedua faktor dimaksud adalah pertama pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya (*self assessment*), dan kedua pemberian tempat yang terhormat sebagai Warga Negara yang baik dalam kehidupan kenegaraan bagi mereka yang melaksanakan kewajiban pajaknya.

Karena pemahaman masyarakat tentang *self assessment* masih rendah maka hal ini berdampak pada belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada. Sebagai

indikatornya, realisasi dan peranan pajak terhadap APBN pada tahun 2024 masih sekitar 52,56% (lima puluh dua koma limapuluh enam persen), sedangkan berbagai kalangan mengharapkan peranan pajak dalam APBN mengalami peningkatan guna mengamankan pembiayaan tugas pemerintahan dan pembangunan.

Pajak atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) diatur terbaru adalah UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyempurnakan pelaksanaan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU BPHTB). UU BPHTB ini merupakan dasar hukum dalam pengenaan pajak terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang telah diundangkan pada tanggal 5 Januari 2022 dan dinyatakan mulai berlaku pada saat diundangkan sebagaimana Pasal 193 UU No. 1 Tahun 2022.

Dalam penjelasan umum UU BPHTB disebutkan bahwa "prinsip yang dianut dalam Undang-undang ini adalah:

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP);
3. Agar pelaksanaan Undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang

melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah;
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di luar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan.¹⁰⁷

Walaupun pemungutan yang berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 ini disebut Bea, namun pemungutan tersebut pada dasarnya adalah pajak, hal ini ditegaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, yang menyatakan:

"... yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;"

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak, maka Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh system administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 44 tahun 1997, TLN No tahun 3688.

¹⁰⁸ Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN

Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, maka Undang-undang perpajakan harus mampu menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak, juga harus lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, sehingga berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat dan hal tersebut perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Dalam perkembangannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang sudah diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.

Penyempurnaan (Pembaharuan) dari Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan

No 130 tahun 2000, TLN No 3988.

Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah dimaksudkan untuk memberikan keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan dalam pelaksanaan peraturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan pokok-pokok perubahannya adalah sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat (3) UU No. 21 Tahun 1997, mempertegas dasar hukum jenis hak atas tanah dan/atau bangunan yang diatur di luar Undang-undang Pokok Agraria, yaitu hak atas satuan rumah susun sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. Pasal 2 ayat (2) UU No. 21 Tahun 1997, menambah objek baru, yaitu Peralihan hak karena waris.
3. Pasal 2 ayat (2) UU No. 21 Tahun 1997, mengakomodir bentuk transaksi ekonomi akibat perkembangan dunia usaha, yaitu karena penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha.
4. Menyesuaikan pasal-pasal yang terkait dengan butir 1, 2, dan 3.
5. Pasal 3 ayat (2) UU No. 21 Tahun 1997, mengenai pengenaan objek pajak waris diatur dengan Peraturan Pemerintah.
6. Pasal 6 ayat (2) UU No. 21 Tahun 1997, mengatur mengenai dasar pengenaan pajak.
7. Pasal 6 ayat (3) UU No. 21 Tahun 1997, mengatur mengenai perolehan hak karena lelang.
8. Pasal 46 ayat (5) UU No. 1 Tahun 2022, menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) khusus dalam hal perolehan hak karena waris, ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga

ratus juta) rupiah yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut pada Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dalam Pasal 15 ayat (5) menjadi Rp 400.000.000,- (empat ratus juta) rupiah.

9. Pasal 9 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997, mengenai saat terutang pajak.
10. Pasal 19 UU No. 21 Tahun 1997, mengenai saat dihitungnya imbalan bunga akibat kelebihan pembayaran pajak.
11. Pasal 20 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997, mengenai ketentuan tentang pengurangan.
12. Pasal 23 UU No. 21 Tahun 1997 disisipkan 1 (satu) ayat, mengenai Bagian Pernerintah Pusat sebagaimana dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
13. Pasal 24 UU No. 21 Tahun 1997, mengatur mengenai ketentuan bagi pejabat.
14. Pasal 26 UU No. 21 Tahun 1997, mengenai sanksi bagi pejabat ditingkatkan.
15. Pasal 27A UU No. 21 Tahun 1997, mengenai penegasan berlakunya Undang-undang Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
16. Pasal 27B UU No. 21 Tahun 1997, mengenai kepastian tetap berlakunya peraturan pelaksanaan yang sudah ada, sepanjang tidak bertentangan.

Dengan dilakukannya perubahan dan penyempurnaan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dilakukan pembaharuan menjadi UU Nomor 1 Tahun 2022 oleh Pemerintah, hal ini membuktikan bahwa

Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi dan hasil positif bagi penerimaan negara. Disamping itu juga tampak bahwa pemerintah sangat konsent untuk meningkatkan penerimaan negara dari jenis pajak BPHTB, hal ini dapat dilihat dari penambahan atas objek baru BPHTB dan peningkatan besarnya sanksi yang diberikan kepada Pejabat khususnya kepada PPAT/Notaris yang tidak melaksanakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah pembaharuan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan baik, benar dan tanggung jawab.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (UU BPHTB), yang berbunyi sebagai berikut:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

Berbasis pada Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB tersebut di atas, maka dapat diuraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris adalah:

1. Pejabat yang ditunjuk untuk menandatangani akta otentik terhadap pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Pejabat yang ditunjuk untuk mengawasi pembayaran BPHTB;
3. Pejabat yang ditunjuk untuk menyaksikan bahwa Wajib Pajak telah membayar BPHTB dengan benar;

4. Pejabat yang berwenang/berhak untuk meminta bukti pembayaran BPHTB;
5. Pejabat yang diberi kewenangan yang sangat strategis untuk mengamankan penerimaan negara dari sektor pajak.

Ketentuan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), definisi PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Juga dalam penjelasan umum alenia keempat Peraturan Pemerintah dimaksud dijelaskan bahwa "dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebelum membuat akta.

Disamping itu PPAT juga diwajibkan untuk membuat laporan bulanan pembuatan akta tentang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan disertai salinan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (SSB) kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pada bagian sebelumnya telah dijelaskan mengenai objek pajak BPHTB, diantara objek pajak tersebut yang merupakan hasil perbuatan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah segala perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini dapat kita lihat dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Jika kita melihat pada ketentuan di atas maka akta-akta yang dibuat dihadapan PPAT yang menjadi objek BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pembagian Hak Bersama;

Sedangkan terhadap objek pajak lainnya adalah perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta dibuat dihadapan Notaris dan/atau tanpa dibuat akta dihadapan Notaris, yaitu:

1. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
2. Hibah wasiat;
3. Penunjukan pembeli dalam lelang;
4. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Penggabungan usaha;
6. Peleburan usaha;
7. Pemekaran usaha;
8. Pemberian hak baru karenaa kelanjutan pelepasan hak; dan

9. Pemberian hak baru karena diluar pelepasan hak.

10. Pengikatan Jual Beli (PJB)

11. Hadiah.

Dari akta-akta tersebut di atas memang agak sulit membedakan antara akta yang merupakan hasil produk dari PPAT dengan akta yang merupakan hasil produk dari Notaris. Dalam tulisan ini, penulis tidak memberikan batasan yang pasti tentang produk hukum yang merupakan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT sebagaimana diuraikan di atas.

Dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB maka cara yang dilakukan oleh PPAT/Notaris adalah:

1. Menentukan saat BPHTB terutang;
2. Menghitung besarnya BPHTB terutang;
3. Melihat pembayaran BPHTB terutang;
4. Membuat Laporan Pembuatan Akta.

Saat pajak terutang yang menjadi perhatian PPAT/Notaris yaitu:

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
5. Pengikatan Jual Beli adalah sejak ditanda tanganinya akta.

Dalam Pasa1 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyatakan "bahwa Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak ...".

Dengan diketahuinya oleh PPAT saat pajak BPHTB terutang maka diharapkan PPAT pada saat atau sebelum akta dimaksud ditandatangani maka PPAT harus melihat bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (SSB), sehingga diharapkan penerimaan BPHTB tidak tertunda atau lebih ekstrimnya tidak dibayar oleh wajib pajak.

Untuk melakukan pengamanan penerimaan BPHTB maka seorang Notaris/PPAT harus mengetahui tentang besarnya BPHTB terutang yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Pengetahuan tentang perpajakan khususnya BPHTB maka Notaris/PPAT dibekali dengan aturan-aturan, pelatihan, atau sosialisasi yang dilakukan oleh pihak Direktorat Jenderal Pajak sehingga diharapkan akta dapat ditandatangani apabila perhitungan besarnya BPHTB terutang sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Semisal Wajib Pajak "A" membeli sebidang tanah dan bangunan dari seorang pengusaha "B". Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jalan Raya Salatiga-Solo KM. 10 No. 30 Salatiga. Berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) diketahui bahwa NPOPTKP untuk Kotamadya Salatiga adalah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta) rupiah sebagaimana Pasal 46 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara

Pemerintah Pusat Dan Pasal 1, PERDA Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024. Jika Harga jual beli tanah dan bangunan tersebut setelah diverifikasi adalah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), maka batas yang dikenakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan adalah Rp.220.000.000,00 kali tarif pengenaan pajak BPHTB sebesar 5 % (lima persen), PPAT harus memastikan pajak BPHTB dibayar sebelum akta peralihan hak, dalam hal ini akta Jual Beli ditanda tangni.

Demikian halnya jika didahului dengan Balik Nama Waris maka sebagaimana Pasal 46 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah yang pelaksanaan diatur lebih lanjut pada Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dalam Pasal 15 ayat (5) NPOPTKP nya menjadi Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), pajak BPHTB dipastikan harus sudah terverifikasi lebih dahulu walaupun nihil.

Contoh lebih detail sebagai berikut, Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) untuk tanah dan bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). maka besarnya BPHTB terutang yang harus dibayar oleh wajib Pajak "A" adalah:¹⁰⁹

Perhitungan Pajak BPHTB terutang :

1. Untuk proses balik nama waris:

¹⁰⁹ Wawancara dengan Agustina Rachmawati, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 11.38 WIB.

- NJOP PBB Rp.250.000.000,00 (duaratus lima puluh juta rupiah).
- NPOPTKP Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).
- Pajak BPHTB yang harus di bayar NJOP PBB – NPOPTKP sama dengan nihil.

2. Untuk proses Balik Namanya :

- NJOP Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Harga jual beli yang telah diverifikasi BPKPD sebesar Rp.300.000.000,0 (tiga ratus juta rupiah).
- NPOPTKP Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
- NPOPKP Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah).
- Tarif 5% (lima prosen) x NPOPKP
- BPHTB Terutang 5% (lima persen) x Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) = Rp 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) rupiah yang harus ditanggung oleh pembeli.
- Sedangkan pajak yang harus ditanggung oleh penjual adalah 2,5 % (dua koma lima persen) dikali harga jual beli yang sudah terverifikasi oleh BPKPD tersebut, jadi pajak yang harus dibayar sebesar Rp 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah).

Dari kasus di atas dapat diketahui bahwa untuk perhitungan BPHTB terutang harus diketahui berapa harga transaksi atas jual beli tersebut, dalam hal ini seorang PPAT pasti mengetahui besarnya harga transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Disinilah peranan PPAT untuk menghitung besarnya BPHTB terutang. Apabila wajib pajak dalam menghitung BPHTB

tersebut tidak menggunakan harga transaksi sebagai dasar pengenaan pajak melainkan menggunakan NJOP PBB maka dapat berakibat terjadinya kekurangan pembayaran pajak sehingga berakibat menurunnya atau hilangnya potensi pajak yang seharusnya masuk ke Kas Negara dengan perhitungan sebagai berikut:¹¹⁰

1. NJOP Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. NPOPTKP Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
3. NPOPKP Rp 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah).
4. Tarif 5% (lima prosen) x NPOPKP
5. BPHTB Terutang 5% (lima persen) x Rp 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) = Rp 8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah).

Hilangnya potensi pajak BPHTB tersebut adalah sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Kondisi ini akan berdampak sangat signifikan apabila PPAT dalam hal ini tidak bisa menghitung besarnya BPHTB terutang. Dalam UU BPHTB tidak diatur tentang kewajiban PPAT untuk meneliti kebenaran pembayaran BPHTB terutang yang dilakukan oleh wajib pajak, sehingga akan berpotensi bahwa pembayaran BPHTB terutang tersebut tidak masuk dalam kas negara atau yang dikenal dengan SSB fiktif (palsu).

¹¹⁰ Wawancara dengan Gloria Sarah Ratna Utari, S..H., M.Kn. selaku PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 11.38 WIB.

Sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB masih belum dipahami oleh masyarakat. Ketidak-pahaman masyarakat dalam pembayaran BPHTB disebabkan karena masyarakat cenderung tidak paham prosedur apa yang harus dilakukan dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut, hal ini menjadi peluang bagi orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk mencari keuntungan dengan cara menawarkan jasa dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut.

Dalam prakteknya berdasarkan keterangan dari PPAT tempat penulis melakukan penelitian bahwa pada umumnya wajib pajak dalam hal ini pihak yang diwajibkan membayar BPHTB sering kali menyerahkan pembayaran BPHTB kepada PPAT, namun mengenai pembayaran BPHTB ini juga sering dilakukan oleh Wajib pajak dengan menggunakan jasa pihak lain (biro jasa/orang yang menawarkan jasa untuk pembayaran BPHTB seperti biro jasa orang pribadi atau pegawai PPAT. Kondisi yang terakhir ini memungkinkan berakibat pada pembayaran BPHTB yang dilakukan dengan menggunakan jasa pihak lain tersebut adalah pembayaran fiktif atau palsu.

Praktek ini kelihatannya semakin marak karena di dorong oleh adanya birokrasi dari pajak yang tidak jarang membuat tidak nyaman bagi orang dalam membayar pajak, misalnya karena prosedur yang tidak jelas, berbelit-belit dan cara perhitungan yang kurang dipahami oleh masyarakat, hal ini berdampak pada masyarakat dengan mencari jalan pintas sehingga mudah.

C. Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan belum Berdasarkan Nilai Keadilan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah di Indonesia. Namun, dalam praktiknya, regulasi dan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB sering kali diperdebatkan karena dianggap belum sepenuhnya mencerminkan nilai-nilai keadilan yang diamanatkan oleh Pancasila. Penelitian disertasi dalam Bab III ini akan mengeksplorasi sejauh mana regulasi dan pelaksanaan pemungutan BPHTB saat ini belum berdasarkan nilai keadilan Pancasila.

Menurut pandangan Yudi Latif, seorang cendekiawan yang sering mengulas tentang keadilan sosial dalam konteks Pancasila, bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, pemberian hak baru, dan lain-lain. Pajak ini dikelola oleh pemerintah daerah dan merupakan sumber pendapatan yang signifikan bagi mereka. Regulasi BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan selanjutnya berlaku Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Pancasila sebagai dasar negara Indonesia mengamanatkan nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, nilai-nilai ini mencakup keadilan distributif, prosedural, dan komutatif yang harus tercermin dalam

setiap aspek kebijakan publik, termasuk dalam sistem perpajakan. Yudi Latif sering menyoroti pentingnya keadilan dalam berbagai kebijakan publik di Indonesia. Menurutnya, keadilan harus menjadi fondasi dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan, termasuk kebijakan perpajakan. Yudi Latif menekankan bahwa sistem perpajakan yang adil harus mampu mengakomodasi kebutuhan seluruh lapisan masyarakat, terutama kelompok yang rentan dan kurang mampu.

Analisis keadilan dalam pemungutan BPHTB yaitu:

1. Keadilan Distributif

Keadilan distributif berkaitan dengan distribusi sumber daya dan beban secara adil di antara anggota masyarakat. Dalam konteks BPHTB, keadilan distributif berarti bahwa pajak yang dikenakan harus proporsional terhadap kemampuan ekonomi wajib pajak.

Menurut beberapa studi, termasuk yang diterbitkan dalam Jurnal Pajak dan Kebijakan Fiskal, regulasi BPHTB sering kali dianggap tidak adil karena tidak memperhitungkan perbedaan kemampuan ekonomi wajib pajak secara memadai, misalnya, tarif pajak yang sama dikenakan pada semua transaksi tanpa mempertimbangkan kondisi ekonomi atau sosial dari pembeli, hal ini menyebabkan beban pajak yang tidak proporsional bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Keadilan Prosedural

Keadilan prosedural mengacu pada proses yang adil dan transparan dalam pelaksanaan kebijakan, termasuk proses penetapan nilai objek

pajak, penetapan tarif, dan mekanisme pengajuan keberatan atau banding.

Proses penetapan nilai objek pajak sering kali kurang transparan dan tidak melibatkan partisipasi aktif dari wajib pajak. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah mengungkapkan bahwa penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang menjadi dasar penghitungan BPHTB sering kali tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, yang dapat merugikan wajib pajak. Selain itu, mekanisme keberatan dan banding yang ada sering kali tidak mudah diakses oleh masyarakat umum, terutama bagi mereka yang kurang memahami aspek hukum dan administrasi perpajakan.

3. Keadilan Komutatif

Keadilan komutatif berhubungan dengan transaksi dan pertukaran yang adil antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks BPHTB, ini berarti bahwa wajib pajak harus mendapatkan manfaat yang setara dengan pajak yang mereka bayar.

Rekomendasi berdasarkan nilai Keadilan Pancasila untuk pemungutan pajak BPHTB yaitu:

1. Reformasi Tarif Pajak

Untuk mencerminkan keadilan distributif, tarif BPHTB sebaiknya disesuaikan berdasarkan kemampuan ekonomi wajib pajak. Pengenaan tarif progresif, di mana individu dengan kemampuan ekonomi lebih

tinggi membayar tarif yang lebih tinggi, dapat membantu mencapai keadilan yang lebih baik.

2. Transparansi dan Partisipasi

Meningkatkan transparansi dalam proses penetapan nilai objek pajak dan melibatkan partisipasi wajib pajak dapat membantu meningkatkan keadilan prosedural. Penggunaan teknologi informasi untuk menyebarluaskan informasi dan membuka saluran komunikasi antara pemerintah daerah dan wajib pajak dapat menjadi langkah awal yang baik.

3. Peningkatan Layanan Publik

Untuk memastikan keadilan komutatif, pendapatan dari BPHTB harus dialokasikan secara efektif untuk memperbaiki layanan publik dan infrastruktur yang dapat langsung dirasakan manfaatnya oleh masyarakat. Monitoring dan evaluasi penggunaan dana BPHTB harus dilakukan secara berkala dan hasilnya dipublikasikan untuk memastikan akuntabilitas.

Regulasi dan pelaksanaan pemungutan BPHTB saat ini masih belum sepenuhnya mencerminkan nilai-nilai keadilan Pancasila. Keadilan distributif, prosedural, dan komutatif dalam BPHTB perlu ditingkatkan melalui reformasi tarif pajak, peningkatan transparansi dan partisipasi, serta penggunaan yang efektif dari pendapatan pajak, dengan demikian keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh Pancasila dapat diwujudkan dalam sistem perpajakan di Indonesia.

Sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional. Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dan sebagai sarana antisipasi dalam kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945. Secara doktrinal, tujuan hukum secara umum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

Pada dasarnya hukum dibuat untuk memberi kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan perlindungan bagi setiap warga negara, termasuk untuk memberi rambu-rambu atau batasan-batasan baik perbuatan/tindakan sebagai warga negara maupun sebagai penyelenggara pemerintahan. Untuk itu hukum yang dibuat harus berisi nilai-nilai mulia seperti nilai ketuhanan, etika, moral, sopan santun, agar tujuan di atas itu benar-benar memberi pelayanan terbaiknya bagi semua lapisan masyarakat. Dalam mencapai tujuan sebagaimana di atas, produk peraturan perundang-undangan yang dibentuk harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang menjadi ukuran umum dan khusus dari setiap pembangunan hukum/peraturan perundang-undangan.

Ukuran umum pada dasarnya dapat melihat berbagai pandangan, pendapat para ahli termasuk konsep-konsep hukum yang berlaku secara umum. Adapun ukuran khusus dapat dilihat mengenai bagaimana dan tentang

apa peraturan yang akan dibentuk, karena masing-masing peraturan perundang-undangan yang dibentuk memiliki karakter dan ruang lingkup yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Menurut M. Solly Lubis suatu peraturan perundang-undangan yang baik sekurang-kurangnya harus memiliki tiga landasan, yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis, dan landasan yuridis, meskipun demikian, ada yang menambahkan dengan landasan teknik perancangan dan landasan politis.¹¹¹

Ketiga tujuan hukum tersebut di atas, diterima dan diakui oleh para ahli hukum, namun dalam kenyataannya apakah tujuan tersebut sudah benar-benar dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan atau barangkali tujuan hukum itu hanya dirasakan oleh sebagian kecil masyarakat terutama orang-orang yang dekat dengan kekuasaan, orang kaya, para pejabat itu sendiri dan bawahannya, hal ini perlu dilihat dalam praktek hukum sehari-hari. Nilai yang terkandung dalam hukum itu merupakan nilai yang mencerminkan bagaimana hukum itu memiliki tujuan yang sebenarnya. Hal demikian, berarti cakupan nilai yang ada dalam hukum benar-benar akan membawa hukum itu pada nilai ontologis, nilai epistemologis dan nilai aksiologis. Di dalam hukum juga mengandung hak dan kewajiban yang sama, baik bagi pembentuk hukum itu maupun kepada warga negaranya, karena sekali hukum dibentuk, maka nilai universalnya mengikuti dalam

¹¹¹ Lubis, M. S. 2009. *Ilmu Pengetahuan Perundang-undangan*. Bandung: Mandar Maju, hlm 47.

pemberlakuannya sehingga daya ikat hukum itu mengikat pada semua lapisan masyarakat tanpa terkecuali.

UUD NRI Tahun 1945 mengatur hak asasi tidak hanya terbatas pada hak-hak sipil dan politik, melainkan juga hak-hak dalam bidang sosial dan ekonomi. Dalam Bab X tentang Warga Negara, Pasal 27 ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 mengatur bahwa segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya dan Pasal 27 ayat (2), tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Pasal 27 tersebut mengandung asas persamaan di depan hukum dan penjelasannya menyebutkan Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machtstaat*). Baik asas persamaan di depan hukum maupun asas negara berdasarkan atas hukum, melarang membeda-bedakan orang, melarang segala bentuk kekerasan dan penghukuman yang bertentangan dengan kemanusiaan, mengakui setiap orang sebagai manusia pribadi di depan hukum.¹¹²

Menurut Pasal 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, penyelenggaraan administrasi pemerintahan berdasarkan asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Pasal 7 ayat (1) pejabat pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan

¹¹² Bagir Manan. 2009. *Universal Declaration of Human Rights dalam UUD 1945*. Malang : Varia Peradilan, hlm. 14.

peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Pasal 7 ayat (2) pejabat pemerintahan memiliki kewajiban:

1. Membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan kewenangannya;
2. Mematuhi Azas Umum Pemerintahan yang Baik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan keputusan dan/atau tindakan;
4. Mematuhi Undang-Undang ini dalam menggunakan diskresi;
5. Memberikan bantuan kedinasan kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu;
6. Memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan/atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan;
8. Menyusun standar operasional prosedur pembuatan keputusan dan/atau tindakan;

9. Memeriksa dan meneliti dokumen administrasi pemerintahan, serta membuka akses dokumen administrasi pemerintahan kepada warga masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
10. Menerbitkan keputusan terhadap permohonan warga masyarakat, sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding; dan
11. Melaksanakan keputusan dan/atau tindakan yang sah dan keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau atasan pejabat.

Dilihat dari aspek hak memperoleh keadilan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa hak memperoleh keadilan merupakan unsur normatif yang melekat pada diri setiap manusia yang dalam penerapannya berada pada ruang lingkup hak persamaan dan hak kebebasan yang terkait dengan interaksinya antara individu atau dengan instansi. Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur perihal hak untuk memperoleh keadilan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

- a. Pasal 3 ayat (2), setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum.
- b. Pasal 5 ayat (1), setiap orang diakui sebagai manusia pribadi yang berhak menuntut dan memperoleh perlakuan serta perlindungan yang sama sesuai dengan martabat kemanusiaannya di depan hukum.

- c. Pasal 17, setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.
- d. Pasal 36 ayat (1), setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.

Dilihat dari aspek perlindungan hak asasi manusia, kedua pelaksanaan validasi tersebut di atas dalam praktek telah melanggar butir kedua Sila Kelima Pancasila, yaitu mengembangkan sikap adil terhadap sesama dan butir ketiga Sila Kelima Pancasila, yaitu menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Menurut Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa pelanggaran hak asasi manusia adalah setiap perbuatan seseorang atau kelompok orang termasuk aparat negara baik disengaja maupun tidak disengaja atau kelalaian yang secara melawan hukum mengurangi, menghalangi, membatasi, dan atau mencabut hak asasi manusia seseorang atau kelompok orang yang dijamin oleh Undang-Undang ini, dan tidak mendapatkan, atau dikhawatirkan tidak akan memperoleh penyelesaian hukum yang adil dan benar, berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku.

Terkait dengan hal tersebut dan dalam pelaksanaan validasi BPHTB, sebagai syarat untuk dapat melangsungkan jual beli tanah adalah apabila pihak calon pembeli tanah harus sudah membayar pajak berupa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang harus telah mendapat validasi dari BPKPD dan pihak calon penjual tanah harus sudah membayar pajak berupa pajak penghasilan (PPh) yang harus telah mendapat validasi dari Kantor Pelayanan Pajak, namun pelaksanaannya sudah menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang seharusnya dilaksanakan dengan sistem *self assessment* tetapi dalam prakteknya masih dilaksanakan dengan sistem *official assessment*.

Kedua pelaksanaan validasi tersebut di atas, membuktikan bahwa aparat negara telah menghalangi atau setidaknya telah mengurangi hak kepada calon penjual dan hak kepada calon pembeli untuk segera memiliki atas suatu bidang tanah yang merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh undang-undang, hal ini bertentangan dengan teori negara hukum yakni negara harus mengakui dan melindungi hak-hak asasi manusia dan perlindungan kepada setiap orang di depan hukum.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah berlangsung sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang dikenakan bagi pihak baik perseorangan maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari beberapa sebab, antara lain

karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan lain-lain. Jual-beli sebagai salah satu sebab seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakekatnya sebagai perbuatan pengalihan hak kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli.¹¹³ Dengan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan maka pihak yang memperoleh hak tersebut dikenakan pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, baik diperoleh karena jual beli, hibah, hibah wasiat atau warisan, tukar menukar atau perolehan lainnya yang menjadi obyek BPHTB sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dijelaskan bahwa "*Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan*". Menurut kedua undang-undang tersebut, yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak karena perbuatan hukum adalah perolehan hak yang disebabkan karena perbuatan hukum peralihan hak, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Sementara itu, perolehan hak

¹¹³ Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm. 50.

karena peristiwa hukum adalah perolehan hak terjadi karena hukum, yang disebabkan karena suatu peristiwa hukum tertentu, seperti meninggalnya pemegang hak, maka ahli waris yang berhak memperoleh hak karena hukum, tanpa ada perbuatan hukum tertentu.¹¹⁴

Dalam penjelasan lain, bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan, sedangkan yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi WP BPHTB. Sebagaimana di Indonesia dikenal subjek hak dapat dimiliki oleh orang pribadi maupun badan hukum, orang pribadi adalah manusia sebagai orang perseorangan yang dapat memperoleh suatu hak seperti hak atas tanah, sedangkan badan hukum adalah segala sesuatu yang dapat mempunyai hak dan kewajiban, dapat melakukan perbuatan hukum, dapat menjadi subjek hukum, memiliki harta kekayaan dan tanggungjawab sendiri yang terpisah dari orang perseorangan.

Menurut Pasal 44 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, hal tersebut

¹¹⁴ Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan, hlm. 506-519.

sama seperti yang dijelaskan pada Pasal 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan disebut juga UU BPHTB. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi antara lain, karena pemindahan hak berupa: Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, atau Penggabungan Perusahaan.

Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022, maka pengelolaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat dan dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dalam lingkungan Kementerian Keuangan, beralih menjadi pajak daerah dan dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten/ kota melalui Dinas Pendapatan Daerah yang sekarang disebut BPKPD.

Dalam sistem pemungutan pajak secara umum di Indonesia, menganut sistem *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan rapi, terkendali, sederhana, dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat wajib pajak.¹¹⁵ Ciri-ciri *Self Assessment System* adalah:

¹¹⁵ Padmo Wahjono. 1984. *Undang-Undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan*

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri;
2. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang;
3. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.¹¹⁶

Kecuali terhadap pajak-pajak tertentu, seperti Pajak Bumi dan Bangunan, perhitungannya ditetapkan oleh pemerintah, pemungutan BPHTB pada dasarnya dianut sistem *self assessment*, sehingga pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajaknya, dengan demikian diperlukan adanya kesadaran dan kejujuran yang tinggi bagi masyarakat wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak, dan diperlukan peran dari petugas pajak dalam melakukan pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak, demikian pula dalam penerimaan dan pengelolaannya.

Dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak, sekaligus efektifitas dalam membayar pajak BPHTB dilakukan proses validasi oleh BPKPD daerah, yang semula juga dilakukan oleh kantor pelayanan pajak pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama). Dalam proses validasi inilah petugas akan meneliti beberapa hal diantaranya tentang: kesesuaian obyek pajak dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) atas tanah dan

Peraturan Pelaksanaan. Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm. 51.

¹¹⁶ Sri Pudiarmoko Y. 2002. *Pengantar Hukum Pajak*. Yogyakarta : Penerbit Andi Offset, hlm. 61.

bangunan yang bersangkutan, kesesuaian antara subyek pajaknya, kesesuaian nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB, dengan demikian dalam sistem pemungutan BPHTB tidak sepenuhnya menganut sistem *self assessment*. Dalam hal ini sekalipun wajib pajak diberi kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, ada kemungkinan campur tangan petugas pajak dalam menentukan nilai kewajiban.¹¹⁷

Dalam proses validasi tersebut apabila ada keraguan dari petugas pajak terhadap nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB, ada kemungkinan dilakukan penelitian secara cermat, bila diperlukan diadakan peninjauan lokasi oleh petugas lapangan dengan mencari informasi nilai umum secara wajar dengan memperbandingkan NJOP atas tanah dan bangunan yang bersangkutan. Berdasarkan hasil validasi ada kemungkinan nilai yang diajukan sebagai dasar pengenaan BPHTB dilakukan perubahan sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya secara wajar.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU PDRD, bahwa yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak, arti Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud adalah nilai transaksi untuk peralihan karena jual beli atau nilai pasar untuk peralihan lainnya. Penggunaan nilai transaksi atau nilai pasar inilah yang menimbulkan ketidakpastian, karena nilai transaksi atau nilai

¹¹⁷ Ratih Harinsari, dkk. 2023. Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri). *Jurnal Administrasi Publik (JAP)* 1 : 2, hlm. 268.

pasar terhadap sebuah obyek itu bagi beberapa pihak sifatnya relatif, tergantung nilai itu bagi siapa, apakah bagi pihak-pihak, bagi petugas pajak, atau lainnya, sehingga sulit diperoleh nilai yang sama dan pasti, padahal legalitas sebuah transaksi diperlukan adanya kebenaran dan kepastian hukum termasuk menyangkut nilai transaksi.

Adapun tarif pengenaan BPHTB bagi pembeli atau yang memperoleh hak terhadap semua transaksi peralihan tanah adalah sebesar 5%.¹¹⁸ Dengan perhitungan: Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) – NPOPTKP) x 5 %.

Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk wilayah Kabupaten/Kota Salatiga sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

Nilai perolehan inilah yang menentukan besar kecilnya BPHTB yang harus dibayar. Berdasarkan ketentuan undang-undang, maka nilai perolehan ini pada dasarnya adalah nilai transaksi, kecuali untuk peralihan tertentu seperti peralihan yang tidak diketahui berapa nilai transaksinya yaitu dengan mendasarkan NJOP PBB. Namun, di dalam praktek yang diperoleh dari hasil penelitian penggunaan dasar NJOP PBB akan sulit dapat diterima oleh petugas yang memvalidasi, kecuali karena waris atau hibah.

Validasi ini digunakan sebagai syarat dalam pendaftaran tanah, maka akan menjadi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Adanya hambatan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak

¹¹⁸ Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009, Nomor : 130.

sesuai dengan harapan masyarakat, yang umumnya menghendaki proses yang cepat, sederhana dan biaya murah. Pelayanan aparat pelaksana pendaftaran tanah yang profesional dan transparansi dalam tata kerja serta biaya yang diperlukan, merupakan syarat keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah.¹¹⁹

Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 maka penetapan nilai obyek pajak pada pajak bumi dan bangunan menjadi kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai wilayahnya, sehingga masing-masing daerah dapat berbeda cara maupun waktu penetapannya yang secara periodik mengadakan evaluasi tentang NJOP. Nilai jual obyek pajak ini ditetapkan memang dimaksudkan untuk menghitung besarnya pajak terutang pada pajak bumi dan bangunan, sehingga tidak sama dengan nilai pasar atau pun nilai transaksi di masyarakat.

Nilai transaksi misalnya dalam jual beli itu merupakan nilai yang menjadi kesepakatan dan yang akan dibayarkan antara pembeli dan penjual dalam suatu transaksi jual beli, oleh karena itu nilai transaksi ini merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, maka sangat subyektif dan dimungkinkan setiap pihak yang melakukan jual beli dapat terjadi perbedaan nilai yang disepakati, termasuk dapat berbeda pula pendapat petugas yang melakukan validasi. Penentuan nilai memang bersifat subyektif, tergantung kepentingan siapa, apakah kepentingan pihak-pihak dalam sebuah transaksi, atau kepentingan pemerintah dalam menentukan

¹¹⁹ Maria S.W. Sumardjono. 2002. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, hlm. 121-122.

besarnya pajak yang harus dibayar wajib pajak. Dengan demikian penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB terjadi ketidakpastian jumlah kewajiban wajib pajak yang harus dibayar.

Dalam sebuah transaksi nilai tanah berbeda-beda tergantung dan dipengaruhi pada beberapa hal, bisa luasnya, letak tanah, bentuk bidangnya. Misalnya sebidang tanah yang letaknya di pinggir jalan nilainya pasti berbeda dengan sebidang tanah yang letaknya di dalam gang.

Pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menetapkan nilai jual obyek pajak tanah per meter dilakukan melalui proses penilaian tanah dengan cara pendekatan atau metode, yaitu Pendekatan dengan perbandingan harga atas obyek lain yang sejenis, pendekatan nilai perolehan baru, dan pendekatan nilai jual pengganti, yaitu metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang didasarkan pada hasil produksi obyek pajak yang bersangkutan.¹²⁰

Dalam pendekatan dengan perbandingan didasarkan pada nilai pasar, adalah nilai tanah sebagai objek yang akan dinilai, dan dihitung berdasarkan analisis perbandingan dan penyesuaian terhadap tanah sejenis yang telah diketahui harga pasarnya, melalui informasi yang diperoleh beberapa pihak dan dengan cara atau metode tertentu. Harga pasar tanah pembanding diperoleh dari transaksi jual beli ataupun penawaran atas tanah yang berada disepertan tanah yang akan dinilai. Kalau tanahnya merupakan komplek perumahan relatif lebih mudah, karena biasanya melalui pengembang ada brosur-brosur iklan penawaran harga yang bisa digunakan sebagai patokan.

¹²⁰ *Ibid.*, hlm. 42.

Tanah sejenis disini mengandung pengertian sejenis dalam hal penggunaan, keadaan, lokasi dan lainnya. Selain itu sumber data harga pasar tanah dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, Notaris PPAT, makelar, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya.

Dengan dasar data harga pasar tanah yang diperoleh, selanjutnya penilai akan melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian nilai obyek pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan. Perbandingan dilakukan dengan membandingkan beberapa faktor yang signifikan dapat berpengaruh terhadap nilai tanah. Faktor signifikan yang dapat berpengaruh terhadap nilai tanah antara lain lokasi tanah, fisik dan penggunaan tanah. Lokasi tanah berkaitan dengan letak posisi tanah dengan kondisi lingkungan di wilayah di sekitar tanah. Sementara fisik tanah berkaitan dengan keluasan, lebar depan, kondisi tanah, bentuk, penggunaan tanah dan lainnya yang melekat pada bidang tanah masing-masing.

Dalam menentukan NJOP dilakukan untuk mendapatkan harga pasar yang wajar pada kondisi tertentu setidaknya dalam satu tahun pajak yang bersangkutan. Harga pasar yang wajar digambarkan dari harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.¹²¹ Setidaknya dengan memperhatikan harga tanah-tanah yang letaknya tidak terlalu jauh dengan tanah yang akan ditetapkan

¹²¹ Ovelia Veradina Imbing. 2013. Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (EMBA)* 1 : 3, hlm. 488.

NPOP nya. NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli (market value). Jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan dengan harga obyek lain yang sejenis, dan letak serta fungsinya sama.

Untuk penentuan dan penyesuaian NJOP dilakukan analisis perbandingan dan penyesuaian paling tidak dengan tiga data harga pasar atas beberapa tanah yang sesuai sebagai data pembanding untuk memperoleh nilai yang wajar. Untuk mendapatkan nilai yang mencerminkan harga pasar yang wajar data harga tanah yang digunakan sebagai pembanding diperoleh dari data transaksi yang baru saja terjadi atas tanah yang sesuai dan letaknya tidak terlalu jauh dari tanah yang dinilai. Di samping itu data nilai tanah yang digunakan sebagai pembanding harus data yang sejenis dalam arti meskipun tanah tersebut sama-sama tanah pekarangan, namun tanah yang dipakai sebagai data pembanding harus mempunyai jenis penggunaan yang sama dengan tanah yang akan dinilai, misalnya sama-sama untuk rumah tinggal, perumahan atau kegiatan usaha dan lainnya.

PPAT harus dapat mengetahui harga transaksi yang sebenarnya karena PPAT dapat menanyakan kepada para pihak berapa besarnya transaksi jual beli tersebut, karena PPAT dapat menyatakan kepada para pihak bahwa apabila para pihak tidak memberitahukan besarnya harga transaksi yang sebenarnya, akan berakibat apabila terjadi sengketa maka akta jual beli ini dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara tersebut. Namun apabila alat buktinya sendiri tidak dapat memberikan informasi yang sebenarnya maka

akta jual beli tidak dapat membuktikan kebenaran yang sesungguhnya. Direktorat Jenderal Pajak seharusnya dapat menetapkan NJOP PBB yang pasti dan adil sesuai dengan harga pasar atau setidaknya menyatakan kepada masyarakat bahwa nilai atau harga yang dipakai untuk segala transaksi atas tanah dan/atau bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak PBB, hal ini dapat meminimalisir kerugian negara dan memberikan kepastian hukum dalam perhitungan pajak yang seharusnya dibayar dan memudahkan semua pihak untuk membayar pajaknya.

Peralihan hak tidak hanya didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi juga didasarkan pada akta yang dibuat oleh Notaris, sehingga terhadap peralihan yang berdasarkan pada akta yang dibuat oleh Notaris juga menjadi obyek BPHTB, oleh karena itu ketika seorang Notaris akan menandatangani akta sehubungan dengan peralihan hak, harus memastikan bahwa pajak BPHTB nya sudah terbayar.

Memperhatikan ketentuan pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, bahwa Notaris sesuai kewenangannya wajib meminta bukti pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta, hal ini memunculkan ketidakadilan, apalagi jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 44 ayat (1) dan pasal 45 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah tersebut.

Peneliti mempunyai perhatian terhadap pembayaran pajak BPHTB terkait dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT dan Akta yang dibuat dihadapan Notaris.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT, adalah akta peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek BPHTB, misalnya Akta Jual Beli (AJB), sedangkan akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah akta yang dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan hak dan merupakan obyek BPHTB, sifatnya sementara sebagai bukti kepemilikan dan penguasaan, tetapi karena alasan tertentu belum dilakukan pendaftaran balik nama, misalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB).

Akta yang dibuat dihadapan Notaris, misalnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), perjanjian ini dibuat karena ada alasan tertentu dan pada umumnya perjanjian ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas.

PJB lunas dibuat dalam kondisi pembeli belum merasa perlu untuk proses balik nama/belum memenuhi syarat untuk proses balik nama obyek PJB tersebut sedangkan pembelian atas obyek tersebut sudah dibayar lunas, hal ini jika pajak BPHTB dibayar sebelum penanda tangan akta perpanjian dimaksud, peneliti menilai belum memenuhi nilai keadilan karena belum tentu obyek PJB tersebut dapat dibalik nama ke atas nama pembeli saat itu, atau ada kepentingan lain yang merupakan proses berkelanjutan dalam rangka pembebasan tanah untuk kepentingan tertentu.

Contoh : Seseorang membeli tanah sawah yang identitasnya diluar Kota Salatiga, karena sudah dibayar lunas maka harus dibuat PJB lunas, padahal proses balik namanya tidak memungkinkan karena tanah sawah

(tanah pertanian) persyaratannya harus dibeli oleh orang yang punya identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) 1 (satu) kecamatan, kecuali Pegawai Negeri Sipil, Polisi dan ABRI, artinya dia secara formil belum memperoleh hak atas tanah tersebut tetapi secara materiil bisa memanfaatkan dan menguasai obyek tersebut.

Pegawai Negeri Sipil, Polisi dan ABRI dikecualikan dari aturan kepemilikan tanah pertanian karena sehubungan dengan tugas dan jabatannya sewaktu waktu bisa dipindahkan tugas jabatannya, ketentuan ini diberlakukan dengan maksud untuk mengendalikan kepemilikan tanah pertanian supaya dapat dimanfaatkan masyarakat setempat sedangkan yang melatarbelakangi pembatasan kepemilikan tanah pertanian karena menghindari tanah absente, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan Dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Dan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak lunas.

PJB ini biasanya dibuat karena para pihak baik penjual maupun pembeli sudah sepakat bahwa pola pembayaran atas obyek yang akan diperjanjikan dalam PJB dilakukan secara bertahap atau tidak lunas seketika, kondisi seperti ini ketika pajak BPHTB harus dibayar dimuka (sebelum tanda tangan PJB), jika karena suatu hal pembayaran obyek

PJB nya, karena kondisi dan situasi kemudian tidak bisa terbayar lunas, maka proses balik nama sertifikat tidak akan dilaksanakan.

Dalam kondisi yang demikian penjual dan pembeli merasa dirugikan karena pajak sudah dibayar dimuka (sebelum tanda tangan) sedangkan proses balik nama tidak jadi dilaksanakan sehubungan dengan pembayaran yang tidak bisa terselesaikan, hal ini menurut peneliti belum memenuhi nilai keadilan karena perolehan hak belum terjadi tetapi pajak sudah ditagih dan terbayar lunas.

Disamping PJB yang telah diuraikan diatas, ada beberapa akta yang terdampak dengan diberlakukannya Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 juncto Peraturan Pemerintah nomor 35 Tahun 2023, sehingga menimbulkan rasa ketidak adilan, yaitu:

a. Wasiat.

Seseorang yang berkehendak untuk memberikan wasiat selalu dibuat Akta Hibah Wasiat atau Akta Wasiat (pengertiannya sama), Ketika seorang PPAT menerima akta Hibah Wasiat perlu diperhatikan dan dipertanyakan apakah akta hibah wasiat tersebut dapat dijadikan dasar untuk peralihan haka tau tidak, ada beberapa hal yang harus diperhatikan:

- 1) Ketika akta hibah wasiat akan dipergunakan sebagai dasar untuk proses balik nama, perlu dicek kebenarannya, apakah akta hibah wasiat tersebut masih berlaku atau tidak, karena pada prinsipnya dalam akta hibah wasiat terkadang ada klausul,

“bahwa dengan ditanda tanganinya akta hibah wasiat ini, maka akta hibah wasiat yang telah ditanda tangani terdahulu dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi”, jika klausul ini ada maka perlu kepastian tentang berlakunya Akta Wasiat tersebut dengan mencari informasi di Kementerian Hukum Dan Hak Azasi Manusia, guna memastikan apakah akta Hibah Wasiat/Akta Wasiat tersebut merupakan Akta Hibah Wasiat/Akta Wasiat yang terakhir dan terdaftar di Kementerian tersebut sehingga meyakini bahwa Akta Hibah Wasiat/Akta Wasiat tersebut masih berlaku sehingga dapat digunakan sebagai dasar untuk proses balik nama ke atas nama yang berhak.

- 2) Apakah penerima hibah wasiat masih hidup ketika akta tersebut akan didaftarkan sebagai dasar untuk proses peralihan hak, karena hibah wasiat dapat dilaksanakan ketika penerima hibah wasiat masih hidup, jika penerima hibah wasiat meninggal terlebih dahulu dari pemberi wasiat maka hibah wasiat tidak dapat dilaksanakan.
- 3) Apakah obyek yang ada dalam akta hibah wasiat masih ada ketika akta hibah wasiat tersebut akan digunakan sebagai dasar pendaftaran untuk proses balik nama ke atas nama penerima hak.

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut dapat diketahui bahwa tidak serta merta akta hibah wasiat dapat digunakan sebagai dasar untuk proses peralihan hak, sehingga ketika pajak harus dibayar sebelum tanda tangan akta hibah wasiat, dan jika ternyata hibah wasiat tidak bisa dilaksanakan sebagai dasar untuk proses balik nama maka proses peralihan hak berdasarkan hibah wasiat tidak bisa terjadi, bagaimana dengan pajak BPHTB yang sudah terbayar, sementara penerima hak berdasarkan akta hibah wasiat tidak/belum menerima hak, kondisi inilah yang belum memenuhi nilai keadilan.

Perlu penulis sampaikan bahwa dengan sistim pendaftaran *online* (sertifikat elektronik) Ketika proses pendaftaran peralihan hak dilaksanakan, Nomor Induk Kependudukan (NIK) harus aktif sedangkan ketika seseorang telah meninggal dunia secara otomatis Nomor Induk Kependudukan (NIK) dinonaktifkan oleh Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil, sehingga pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah menggunakan aplikasi elektronik (*Sertifikat El*) tidak mungkin bisa dilaksanakan.

b. Pembebasan tanah untuk kepentingan pendirian pabrik

Pembebasan tanah untuk kepentingan pendirian pabrik selalu diawali dengan perjanjian-perjanjian misalnya, jika lahan yang dibebaskan milik penduduk, sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh investor, maka diawali dengan pembuatan Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Akta Kuasa, langkah selanjutnya membuat Akta Pelepasan Hak atas tanah dan permohonan hak.

Penandatanganan PJB sesuai dengan ketentuan pasal 18 ayat (2) huruf a, PP No. 35 Tahun 2023, yang mensyaratkan pajak harus dibayar sebelum tanda tangan akta tersebut, ketika PJB sudah ditanda tangani dan pajak sudah terbayar lunas, kepemilikan hak atas tanah secara legalitas asas publisitas belum terpenuhi sehingga jika dikemudian hari tidak ditindak lanjuti dengan pelepasan dan permohonan hak, maka pihak pembeli (investor) akan dirugikan. Hal ini menurut peneliti juga belum memenuhi nilai keadilan karena investor secara hukum formal belum memiliki tanah tersebut, hak kepemilikan atas tanah tersebut dimiliki secara sah (baik secara formil maupun materiil) setelah dilakukan pendaftaran permohonan hak dan diterbitkan Surat Keputusan (SK) pemberian hak selanjutnya melakukan pendaftaran untuk proses penerbitan sertifikat hak atas nama investor (perseroan).

c. Pemasukan (*inbrenng*) dalam perseroan

Proses pemasukan (*inbrenng*) dalam Perseroan juga terdapat ketidakadilan, karena menurut peneliti proses pemasukan (*inbrenng*) dilakukan atau diawali penandatanganan akta pemasukan dalam perseroan, lagi-lagi ketika sebelum penandatanganan akta pemasukan dalam perseroan (*inbrenng*), PPAT wajib meminta bukti pembayaran pajak, sedangkan obyek BPHTB adalah saat perolehan

hak, ketika penandatanganan akta pemasukan dalam perseroan (*inbreng*) hak kepemilikan atas tanah secara formil belum beralih kepada perusahaan, hak tersebut akan beralih setelah dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan, sehingga hal ini menimbulkan ketidakadilan karena seharusnya pajak BPHTB dipungut setelah beralihnya hak tersebut, padahal hak tersebut beralih ketika proses pendaftaran sudah selesai dan terbit sertifikat atas nama perusahaan. Hal ini juga sama prosesnya ketika wajib pajak melakukan pengabungan usaha, peleburan usaha maupun pemekaran usaha.

d. Putusan Pengadilan

Setiap putusan pengadilan tidak serta merta mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini terjadi karena menunggu kepastian dari para pihak yang bersengketa/yang membutuhkan Keputusan itu, apakah menerima Keputusan Pengadilan tersebut atau proses peradilan berlanjut ke banding dan kasasi.

Putusan Pengadilan dianggap mempunyai kekuatan hukum tetap jika para pihak dalam rentang waktu 14 (empatbelas) hari terhitung sejak putusan diucapkan, tidak mengajukan banding, sehingga oleh pengadilan dinyatakan *inkracht* (berlaku tetap), pada tanggal tersebut putusan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Ketika dikaitkan dengan ketentuan kewajiban pembayaran pajak BPHTB tersebut diatas jelas akan memunculkan pemikiran yang skeptis karena pemenang dalam putusan tersebut baru pada tahap

awal akan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri tersebut, belum memiliki hak atas tanah yang jadi obyek sengketa apalagi jika ternyata dalam proses pelaksanaan putusan diperlukan eksekusi. Memahami uraian tersebut diatas, bahwa ketika putusan pengadilan sudah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum yang tetap tidak serta merta hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan beralih, tetapi ada tahapan lebih lanjut yang harus dilakukan oleh pihak yang ditunjuk sebagai pemenang untuk melakukan pendaftaran di Kantor Kementrian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat untuk memperoleh hak kepemilikannya, pada tanggal pendaftaran itulah hak kepemilikan beralih, oleh karena itu guna memenuhi asas keadilan sebagaimana yang diharapkan, seharusnya BPHTB terutang ketika pihak yang bersangkutan atau wajib pajak melakukan pendaftaran di kantor ATR/BPN tersebut.

Berita Acara Pemenang Lelang

Apa yang penulis uraikan tersebut juga berlaku ketika seseorang atau Badan Hukum dinyatakan sebagai pemenang lelang, bagi pemenang lelang harus sudah membayar lunas Pajak Penghasilan (PPh) Final dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) untuk memperoleh Berita Acara Lelang. Walaupun pemenang lelang punya kewajiban untuk proses balik nama dengan melakukan pendaftaran di kantor ATR/BPN, tetapi dengan meperhatikan

ketentuan pasal 18 ayat (2) huruf g, Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 yang menyatakan bahwa :

- (2). Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan:
 - g. Pada tanggal penunjukkan pemenang lelang untuk lelang.

Memahami ketentuan tersebut, seharusnya pajak baik PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan pada saat hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas melakukan pendaftaran peralihan hak untuk balik nama ke atas nama pemohon (sebagai subyek BPHTB) berdasarkan akta-akta tersebut diatas atau Berita Acara Lelang tersebut di kantor ATR/BPN dimana letak tanah berada, dengan tujuan untuk memperoleh pengakuan hak baik secara formil maupun metriil dan sekaligus juga memenuhi asas publisitas. Dengan mensyaratkan pembayaran pajak dibayar pada saat akan menanda tangani akta atau mengambil Berita Acara Lelang, menunjukkan bahwa keadilan belum sepenuhnya terwujud.

BAB IV

KELEMAHAN-KELEMAHAN REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA SAAT INI

A. Kelemahan Dari Segi Substansi Hukum

Pelaksanaan regulasi pemungutan pajak BPHTB pada saat ini dilaksanakan berdasarkan berbagai regulasi hukum yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:

1. **Pasal 87 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo Pasal 46 ayat (5) UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.**

Pajak adalah sumber keuangan untuk menciptakan kemajuan negara yang mempunyai peran yang penting karena menciptakan perkembangan setiap tahunnya hingga sangat perlu diutamakan menyesuaikan perkembangan yang terjadi terkait kebutuhan Negara. BPHTB adalah salah satu kategori pajak yang sangat perlu mendapat perhatian, peraturan pemindahan kewajiban membayar BPHTB dari pusat kepada Pemerintah Daerah kabupaten atau Kota telah mengalami permasalahan dalam pelaksanaan pelayanan dan penyelesaian BPHTB, karena tidak jelasnya regulasi pemindahan mengenai pihak mana yang pantas mengelola BPHTB yang telah dilakukan selama masa pemindahan. Masa pemindahan dilaksanakan dengan berlakunya UU

No. 28 Tahun 2009 sebagai dasar hukum pengumpulan BPHTB. Dalam masa pertengahan bergantinya pengelolaan pajak tersebut terdapat beberapa permasalahan yang dapat menghentikan kelancaran pembayaran BPHTB, hal ini dapat dilihat dari:

a. Aspek Pengaturan

Beberapa regulasi pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai BPHTB mendapatkan komentar yang menciptakan pro dan kontra pada pelaksanaannya di daerah, salah satu regulasi yang mendapatkan komentar dari Pemerintah Daerah adalah pada Pasal 87 ayat (4) yang menjelaskan sebagai berikut:

“Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak”.

Regulasi mengenai ketentuan tersebut telah diperbaharui dengan Pasal 46 ayat (5) UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah berbunyi sebagai berikut:

Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.

b. Aspek Sah

Berpatok kepada ketentuan BPHTB yang termuat didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *jo* Undang-Undang Nomor

1 Tahun 2022 memiliki kendala hukum yang perlu difokuskan pada pelaksanaannya.

Kewajiban melakukan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak berlaku di seluruh Indonesia, tidak terkecuali di Kota Salatiga. Pengaturan Pemerintah Kota Salatiga untuk memastikan nilai jual dalam transaksi jual beli berdasarkan verifikasi dan validasi berlawanan dengan sistem *self assesmet*, yang mana *self assessment* memberikan tanggungjawab pada pembayar pajak untuk memberitahukan dan memastikan nilai jual dalam transaksi jual beli. Verifikasi dan validasi sebagai pengarah nilai jual dalam transaksi jual beli berdampak ketidakadilan bagi pembayar, sehingga hasil verifikasi dan validasi sering kali mendapat kendala dalam menetapkan nilai jual yang ditentukan oleh BPKPD sehingga pembayaran BPHTB jauh lebih mahal dari nilai yang sebenarnya. Keseimbangan kepentingan antara pembayar pajak dan Pemerintah Daerah dalam sistem pembayaran pajak BPHTB harus didukung oleh kejujuran para pembayar pajak. Dalam pemungutan BPHTB ini menganut *self assesment system*, dimana suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak terutang.¹²²

¹²² Susanti E. 2020. Problematika dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang. *Jurnal Cendekia Hukum* 5 : 2, hlm. 333–349.

Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Pasal 29 G ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 berbunyi, “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Dalam pembayaran BPHTB, Tanggung jawab dan beban yang dimiliki oleh pembayar pajak pada sistem pemungutan pajak BPHTB sangat dirasakan oleh wajib pajak karena belum tercipta keadilan bagi masyarakat. Pembayar pajak harus memberitahu dengan sungguh semua hal dari data diri, usahanya, sampai jumlah kekayaan yang semuanya berkaitan dengan pajak. Kelemahan *self assessment system* yang mempercayakan pada pembayar untuk mengecek, menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak terutang dalam kenyataannya tidak sesuai dengan yang diharapkan, bahkan disalahfungsikan bagaimana pelaksanaan *self assessment system* dalam sistem perpajakan tidak semuanya berjalan mulus karena pelayanan pajak masih terdapat permasalahan dalam menjalankan perpajakan antara lain surat peringatan yang dibuat dan dilaporkan oleh pembayar sulit dilihat kebenarannya.¹²³

¹²³ Soemitro R. 2002. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi, hlm. 9.

Ketaatan melaksanakan kewajiban membayar secara sadar diri merupakan dasar dari *self assessment*, pembayar menanggung untuk mematok sendiri tanggungan membayarnya dan setelah itu dengan pas dan tepat waktu pembayaran dan pelaporan pajak tersebut. Pajak itu sendiri memiliki arti sumbangan masyarakat pada negara berdasarkan undang undang yang diwajibkan untuk membayar pengeluaran umum.¹²⁴ Berjalannya UU No. 28 Tahun 2009, ditentukan bahwa peralihan kewajiban membayar BPHTB sebagai Pajak Kabupaten/Kota, dilakukan semuanya oleh Kabupaten atau Kota mulai tanggal 01 Januari 2010, jadi pembayaran Pajak Daerah ditentukan dengan Perda dan tidak ada keringanan. Ditetapkannya perda ini dengan tujuan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mengambil BPHTB sesuai ketentuan regulasi yang berlaku. Peralihan BPHTB dari Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan wujud keseriusan dari peraturan otonomi daerah dan desentralisasi fiscal, bentuk peraturan tersebut dimasukan ke dalam UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pengertian pembayar pada pelaksanaan *self assessment system* adalah didalam menjalankan tanggungannya di perpajakan dilihat dari pengertian pembayar pada tanggungan hitungannya, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan pajak terutang sendiri. Jadi dapat disimpulkan upaya untuk mengatasi kendala BPHTB di kota Salatiga yang menggunakan

¹²⁴ Toni M. 2002. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta : Grasindo, hlm. 28.

system self assessment, menyerahkan langsung penghitungan pajaknya kepada setiap orang.

Kelemahan mendasar dari regulasi pemungutan BPHTB di Salatiga dapat ditemukan dalam ketidak mampuan undang undang dan peraturan pelaksanaannya termasuk PERDA untuk menyesuaikan diri dengan kompleksitas transaksi tanah dan bangunan modern, regulasi yang berlaku saat ini masih kaku, dengan birokrasi yang cenderung menghambat, bukan mempermudah proses pembayaran BPHTB, di sisi lain, tidak adanya instrumen yang memadai untuk menangani sengketa antara pembeli, penjual, dan pemerintah menunjukkan kurangnya inovasi dalam substansi hukum.

Peraturan yang mengikat BPHTB justru lebih banyak melindungi kepentingan pemerintah daerah daripada kepentingan wajib pajak. Misalnya, sering terjadi konflik antara pembayar pajak dengan BPKPD terkait dengan nilai objek pajak yang ditetapkan, yang seringkali dinilai terlalu tinggi oleh pemerintah demi memaksimalkan pendapatan daerah, hal ini jelas mencerminkan ketidakadilan karena regulasi tersebut memaksa wajib pajak untuk membayar lebih dari nilai riil tanah atau bangunan yang diperoleh.

Wajib pajak di Kota Salatiga yang membayar pajak sendiri wajib melaporkan dan menyampaikan data transaksi kepada BPKPD dan tentunya pelaksanaan atau pelaporan data transaksi pembayaran BPHTB dalam rangka pengawasan pembayaran pajak. Pengawasan dimaksudkan

untuk meminimalisir suatu kendala, tidak sedikitpun mengurangi hak dan kewajiban bagi wajib pajak sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban untuk melampirkan data atau dokumen yang menjadi dasar penghitungan pajak tidak sesuai, sehingga muncul kendala dalam melakukan Verifikasi dan Validasi pembayaran pajak.

Besarnya nilai BPHTB harus dibayarkan wajib pajak tentunya sesuai nilai transaksi pasar atau nilai pasar dan pembayaran BPHTB tidak berdasar pada akta jual beli melainkan berdasar pada penetapan BPKPD. Sering terjadi penetapan yang dilakukan BPKPD tidak sesuai dengan riil harga khususnya dalam jual beli, untuk mengatasi kendala tersebut sering dilakukan komunikasi antara wajib pajak dengan BPKPD setelah ada penetapan secara lesan, pemberitahuan kepada wajib pajak mengenai besaran penetapan sebagai dasar menghitung besaran nilai pajak, banyak menimbulkan ketidaksesuaian karena ketidak siapan Pemerintah Daerah memberikan payung hukum kepada BPKPD maupun wajib pajak, sehingga *system self assessment, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya*, khususnya dalam peralihan hak.

2. Pasal 3 ayat (2), Pasal 5 ayat (1), Pasal 17, dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM)

Dilihat dari aspek hak memperoleh keadilan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi

Manusia, bahwa hak memperoleh keadilan merupakan unsur normatif yang melekat pada diri setiap manusia yang dalam penerapannya berada pada ruang lingkup hak persamaan dan hak kebebasan yang terkait dengan interaksinya antara individu atau dengan instansi. Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur perihal hak untuk memperoleh keadilan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

- a. Pasal 3 ayat (2), setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum.
- b. Pasal 5 ayat (1), setiap orang diakui sebagai manusia pribadi yang berhak menuntut dan memperoleh perlakuan serta perlindungan yang sama sesuai dengan martabat kemanusiaannya di depan hukum.
- c. Pasal 17, setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.
- d. Pasal 36 ayat (1), setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi

pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.

Dilihat dari aspek perlindungan hak asasi manusia, pelaksanaan validasi tersebut di atas dalam praktek telah melanggar butir kedua Sila Kelima Pancasila, yaitu mengembangkan sikap adil terhadap sesama dan butir ketiga Sila Kelima Pancasila, yaitu menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Menurut Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa pelanggaran hak asasi manusia adalah setiap perbuatan seseorang atau kelompok orang termasuk aparat negara baik disengaja maupun tidak disengaja atau kelalaian yang secara melawan hukum mengurangi, menghalangi, membatasi, dan atau mencabut hak asasi manusia seseorang atau kelompok orang yang dijamin oleh Undang-Undang ini, dan tidak mendapatkan, atau dikhawatirkan tidak akan memperoleh penyelesaian hukum yang adil dan benar, berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku.

Dari pelaksanaan validasi tersebut di atas, bahwa syarat untuk dapat melangsungkan jual beli tanah adalah apabila pihak calon pembeli tanah harus sudah membayar pajak berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang harus telah mendapat validasi dari BPKPD dan pihak calon penjual tanah harus sudah membayar pajak berupa Pajak Penghasilan (PPh) final, yang harus telah mendapat validasi dari Kantor Pelayanan Pajak, namun pelaksanaannya sudah

menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang seharusnya dilaksanakan dengan sistem *self assessment* tetapi dalam prakteknya masih dilaksanakan dengan sistem *official assessment*.

Kedua pelaksanaan validasi tersebut di atas, membuktikan bahwa aparat negara telah menghalangi atau setidaknya telah mengurangi hak kepada calon penjual dan hak kepada calon pembeli untuk segera memiliki atas suatu bidang tanah dan/atau bangunan yang merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh undang-undang. Hal itu bertentangan dengan teori negara hukum yakni negara harus mengakui dan melindungi hak-hak asasi manusia dan perlindungan kepada setiap orang di depan hukum.

3. Pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) huruf k UU Administrasi Pemerintahan tersebut mengatur mengenai kewajiban Pejabat Pemerintah :

- (k). melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau Atasan Pejabat;

Menurut pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) bahwa keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut keputusan

adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Menurut Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang ini, keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis, yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;
- f. keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat

Menurut Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, bahwa besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) ditetapkan oleh Kepala Daerah, dan pasal 84 ayat (1) Kepala Daerah menerbitkan surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT). Dari kedua pasal tersebut terlihat jelas bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, wewenang adalah hak yang dimiliki oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Dalam Pasal 1 angka 22, atribusi adalah pemberian kewenangan kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 atau Undang-Undang. Pasal 7 ayat (2) huruf k tersebut, pejabat pemerintahan memiliki kewajiban melaksanakan keputusan yang sah.

Dari uraian tersebut di atas, menurut Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 *juncto* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara, karena memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ketetapan tertulis, oleh karena nilai jual objek pajak (NJOP) dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) yakni berbentuk surat/tulisan dalam selembar kertas;
- b. Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara (badan/pejabat pemerintahan) yaitu dikeluarkan oleh Kepala Daerah, dalam hal ini adalah Bupati/Walikota;
- c. Berisi tindakan hukum tata usaha negara atau dalam rangka urusan pemerintahan, yakni dalam kaitannya pemerintah daerah menarik pajak kepada wajib pajak pajak bumi dan bangunan (PBB);
- d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni kewenangan Bupati/Walikota tersebut didasarkan dari atribusi kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan untuk setiap kabupaten / kota selanjutnya didasarkan pada Peraturan Daerah;
- e. masing masing yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum, yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.¹²⁵

¹²⁵ A. Siti Soetami. 1998. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Bandung : PT

- f. Bersifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini adalah penetapan besarnya jumlah pajak terutang pajak bumi dan bangunan (PBB) untuk suatu objek sebidang tanah dan atau bangunan di atasnya;
- g. Bersifat individual artinya keputusan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu yakni kepada seseorang/badan hukum perdata tertentu pemilik sebidang tanah dan atau bangunan di atasnya;
- h. Bersifat final artinya sudah definitif, untuk berlakunya keputusan tersebut tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain. 8) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/badan hukum perdata (warga masyarakat) artinya menimbulkan kewajiban pada pihak yang bersangkutan (dalam hal ini adalah wajib pajak) untuk melunasi pajak yang terutang tersebut.

Menurut Pasal 1 angka 40 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Dalam penjelasan Pasal 79 ayat (1), menyebutkan bahwa penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

Refika Aditama, hlm. 2.

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama, dan telah diketahui harga jualnya;
- b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut;
- c. NJOP pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Dari uraian tersebut di atas, terlihat jelas sekali bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara karena ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara yang memperoleh kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, sehingga keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan atau pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya. Sebagai kesimpulannya, berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas, bahwa secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek

pajak (NJOP) merupakan cerminan dari **nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil** karena menurut hukum positif, NJOP ditetapkan setelah melakukan pendataan nilai jual-nilai jual tanah yang dijualbelikan di area tersebut dan menentukan nilai rata-ratanya. Oleh karena keputusan tata usaha negara tersebut adalah sah maka menurut Pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan/pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa Nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara karena ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara yang memperoleh kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, sehingga keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan atau pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya.

Solusi mengenai upaya atas kelemahan dari regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai keputusan Tata Usaha Negara yaitu seharusnya secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan cerminan dari nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil karena menurut hukum positif, NJOP ditetapkan setelah melakukan pendataan nilai jual-nilai jual tanah yang dijualbelikan di area tersebut dan menentukan nilai rata-ratanya, oleh karena keputusan tata usaha

negara tersebut adalah sah sesuai pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, sehingga sudah seharusnya penetapan yang dilakukan BPKPD didasarkan NJOP dan menjadi dasar perhitungan pajak BPHTB.

B. Kelemahan Dari Segi Struktur Hukum

Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Pemungutan BPHTB memiliki peran penting dalam meningkatkan pendapatan daerah, namun dalam praktiknya struktur hukum yang mengatur pemungutan BPHTB sering kali menunjukkan berbagai kelemahan yang dapat memengaruhi keadilan dan efisiensi pemungutan pajak tersebut. Untuk menganalisis kelemahan tersebut, kita dapat menggunakan teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedman, yang mencakup 3 (tiga) komponen utama yaitu struktur, substansi, dan budaya hukum.

Lawrence M. Friedman memperkenalkan teori sistem hukum yang terdiri dari tiga komponen utama: struktur, substansi, dan budaya hukum. Struktur hukum merujuk pada institusi dan mekanisme yang menjalankan hukum.

Substansi hukum merujuk pada aturan dan norma yang ada dalam hukum.

Budaya hukum merujuk pada sikap dan nilai-nilai masyarakat terhadap hukum.

Dalam konteks pemungutan BPHTB, analisis ini akan difokuskan pada

kelemahan struktur hukum, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan sebagai berikut:

1. Kompleksitas dan Kurangnya Koordinasi Antar Lembaga

Struktur hukum pemungutan BPHTB melibatkan berbagai lembaga, termasuk pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan lembaga penilai. Kompleksitas dan kurangnya koordinasi antar lembaga ini sering kali menyebabkan ketidakefisienan dan inkonsistensi dalam pelaksanaan pemungutan pajak.

Menurut Jurnal Administrasi Publik¹²⁶ kompleksitas struktur hukum ini sering kali menyebabkan proses pemungutan pajak menjadi lambat dan berbelit-belit. Wajib pajak sering kali harus berurusan dengan berbagai lembaga yang masing-masing memiliki prosedur dan persyaratan yang berbeda, hal ini tidak hanya menyulitkan wajib pajak, tetapi juga meningkatkan risiko terjadinya kesalahan dan penyalahgunaan kewenangan.

2. Kurangnya Transparansi dan Akuntabilitas

Struktur hukum pemungutan BPHTB sering kali kurang transparan dan akuntabel. Proses penetapan nilai objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar penghitungan BPHTB sering kali tidak jelas dan tidak melibatkan partisipasi wajib pajak.

Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik¹²⁷ menyebutkan bahwa

¹²⁶ (tanpa nama). 2020. *Kompleksitas dan Koordinasi Antar Lembaga dalam Pemungutan BPHTB*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 23.

¹²⁷ Latifah Sudarningsih. 2019. *Transparansi dalam Penetapan NJOP dan Pemungutan BPHTB*. Bogor : Indonesia Press, hlm. 19.

kurangnya transparansi dalam proses penetapan NJOP sering kali menyebabkan ketidakpuasan di kalangan wajib pajak. Wajib pajak merasa bahwa nilai yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, yang dapat menyebabkan beban pajak yang tidak adil. Selain itu, kurangnya akuntabilitas dalam penggunaan dana yang diperoleh dari BPHTB juga menimbulkan kecurigaan dan ketidakpercayaan di kalangan masyarakat.

Pengertian kurangnya transparansi dalam praktiknya adalah ketika BPKPD melakukan penetapan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan penetapan BPHTB tidak serta merta dijelaskan kepada WP mengenai munculnya nilai penetapan pajak yang harus dibayarkan, sehingga WP selalu bertanya-tanya kenapa nilai penetapannya sebesar itu. Hal ini menyebabkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga yang berwenang memungut pajak BPHTB menurun, sehingga perlu dibuatkan dasar atau regulasi yang jelas sehingga wajib pajak secara transparan dapat menghitung sendiri kewajibannya sebagai pembayar pajak (BPHTB).

Peneliti memiliki pandangan bahwa seharusnya BPKPD dibekali oleh pemerintah kota Salatiga mengenai rumusan-rumusan yang lebih transparan dalam bentuk Perda atau Perwali untuk menetapkan nilai jual obyek pajak (NJOP) sebagai dasar pemungutan BPHTB.

3. Sumber Daya Manusia yang Tidak Memadai

Salah satu kelemahan utama dalam struktur hukum pemungutan

BPHTB adalah kurangnya sumber daya manusia yang kompeten dan berintegritas. Petugas pajak dan penilai sering kali tidak memiliki pengetahuan dan keterampilan yang memadai untuk menjalankan tugas mereka dengan efektif.

Menurut Jurnal Manajemen Pemerintahan,¹²⁸ kurangnya sumber daya manusia yang kompeten menyebabkan berbagai masalah, termasuk penetapan NJOP yang tidak akurat dan pelaksanaan pemungutan pajak yang tidak efisien. Selain itu, kurangnya pelatihan dan pengawasan juga meningkatkan risiko terjadinya korupsi dan penyalahgunaan wewenang di kalangan petugas pajak.

4. Sistem Teknologi yang Ketinggalan Zaman

Struktur hukum pemungutan BPHTB juga sering kali didukung oleh sistem teknologi yang ketinggalan zaman. Sistem administrasi dan pencatatan yang manual dan tidak terintegrasi menyebabkan proses pemungutan pajak menjadi lambat dan rentan terhadap kesalahan.

Jurnal Teknologi Informasi Pemerintahan¹²⁹ menyoroti bahwa penggunaan sistem teknologi yang ketinggalan zaman menyebabkan banyaknya kesalahan dalam pencatatan dan penetapan pajak. Selain itu, kurangnya integrasi sistem antara lembaga-lembaga yang terlibat juga menyebabkan kesulitan dalam berbagi informasi dan koordinasi, yang

¹²⁸ Maratif Pusakawan. 2021. *Kualitas Sumber Daya Manusia dalam Pemungutan Pajak BPHTB*. Bandung : Grafindo, hlm. 39,

¹²⁹ Tika Indira. 2020. *Modernisasi Sistem Teknologi Informasi dalam Administrasi Pajak*. Makassar : Vindo Press, hlm. 14.

pada akhirnya berdampak negatif pada efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak.

Mengatasi kompleksitas dan meningkatkan koordinasi antar lembaga, perlu dilakukan penyederhanaan proses dan prosedur pemungutan pajak. Pemerintah dapat membentuk satu lembaga khusus yang bertanggung jawab atas seluruh proses pemungutan BPHTB, atau setidaknya memastikan adanya koordinasi yang lebih baik antara lembaga-lembaga yang terlibat.

Transparansi dalam proses penetapan NJOP dapat ditingkatkan dengan melibatkan partisipasi aktif dari wajib pajak dan masyarakat. Penggunaan teknologi informasi untuk menyebarluaskan informasi dan membuka saluran komunikasi antara pemerintah dan wajib pajak dapat membantu meningkatkan transparansi dan akuntabilitas.

Modernisasi sistem teknologi informasi yang digunakan dalam pemungutan BPHTB sangat diperlukan. Penggunaan sistem administrasi dan pencatatan yang terintegrasi dan berbasis teknologi informasi akan meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam pemungutan pajak. Pemerintah juga perlu memastikan adanya integrasi sistem antara lembaga-lembaga yang terlibat untuk memfasilitasi berbagi informasi dan koordinasi yang lebih baik.

Pemerintah Kota Salatiga seharusnya bisa memberikan fasilitas kepada BPKPD untuk membuat aplikasi guna pengurusan BPHTB dalam rangka memberikan kepastian penetapan nilai jual obyek pajak (NJOP)

yang sekarang telah disediakan, tetapi juga aplikasi perhitungan dan penetapan nilai yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB.

Struktur hukum pemungutan BPHTB di Indonesia menunjukkan berbagai kelemahan yang dapat memengaruhi keadilan dan efisiensi pemungutan pajak tersebut. Berdasarkan analisis menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, kelemahan-kelemahan tersebut mencakup kompleksitas dan kurangnya koordinasi antar lembaga, kurangnya transparansi dan akuntabilitas, keterbatasan sumber daya manusia, dan sistem teknologi yang ketinggalan zaman. Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan tersebut, perlu dilakukan penyederhanaan proses dan koordinasi, peningkatan transparansi dan partisipasi, peningkatan kualitas sumber daya manusia, serta modernisasi sistem teknologi, dengan demikian, diharapkan pemungutan BPHTB dapat dilakukan dengan lebih adil dan efisien, sesuai dengan nilai-nilai keadilan yang diamanatkan oleh Pancasila.

Sesuai dengan perkembangan kehidupan masyarakat modern, masyarakat hidup dalam organisasi yang permanen yang disebut negara, maka bagi suatu negara pajak memegang peranan penting yaitu sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan pemerintahan dan pembangunan.¹³⁰

Dapat dikatakan ada dua fungsi utama pajak yaitu berfungsi sebagai budget, pajak diartikan sebagai upaya pemerintahan untuk

¹³⁰ Miyasto. 1997. *Sistem Perpajakan*. Yogyakarta : PT.Liberty, hlm. 3.

mengumpulkan iuran wajib dari masyarakat yang nantinya akan digunakan sebagai salah satu sumber untuk membiayai kegiatan-kegiatan rutin pemerintah dan kegiatan-kegiatan pembangunan dan sebagai regulasi, pajak dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk mengatur irama kegiatan-kegiatan ekonomi, realokasi sumber-sumber ekonomi, retribusi pendapatan dan persaingan.¹³¹

Pembiayaan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia yaitu mulai tanggal 1 Januari 2001. Dengan adanya otonomi daerah dipacu untuk dapat berkreasi mencari sumber penerimaan daerah yang sangat mendukung pembiayaan pengeluaran daerah dari berbagai alternatif sumber penerimaan yang mungkin dipungut oleh daerah.¹³²

Pajak merupakan kewajiban kenegaraan yang menunjukkan peran serta dari seluruh masyarakat dalam pembiayaan pengeluaran pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan. Pajak telah terbukti menjadi sumber utama dalam pembiayaan pengeluaran negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.¹³³ Peningkatan pendapatan negara terutama dalam sektor pajak, memberikan sumbangan positif dalam keuangan negara.¹³⁴

¹³¹ *Ibid.*, hlm. 5.

¹³² Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Perkasa, hlm. 1.

¹³³ Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Hukum Pajak Material*. Yogyakarta : Graha Ilmu, hlm. 12.

¹³⁴ Budi Rahardjo dan Djaka Saranta S. Edht. 2003. *Dasar-dasar Perpajakan Bagi*

Landasan konstitusional pemungutan Pajak terdapat dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, ditegaskan bahwa penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa diatur dengan Undang-Undang, Oleh karena itu pemungutan Pajak harus didasarkan pada Undang-Undang. Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara yang mana akan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, tanah sebagai bagian dari bumi dan memiliki fungsi sosial, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan, di samping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya, oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, ditentukan bahwa pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB sebagai Pajak Kabupaten/Kota, dilaksanakan sepenuhnya oleh Kabupaten/Kota

Bendaharawan sebagai Pedoman pelaksanaan Pemungutan/Pemotongan dan Penyetoran/Pelaporan. Cirebon : Eko Jaya, hlm. 1.

mulai 01 Januari 2010, maka pemungutan Pajak Daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut. Penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai jenis pajak yang baru bagi daerah Kabupaten/Kota, pada dasarnya Pemerintah Kabupaten/Kota belum berpengalaman dalam pembuatan aturan pelaksanaan Peraturan Daerah tentang BPHTB, sementara di satu sisi proses pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota diharapkan tidak membawa perubahan besar bagi masyarakat, khususnya dalam pemenuhan kewajiban BPHTB dan proses balik nama sertifikat tanah dan/atau bangunan, karena itu, Pemerintah Kabupaten/Kota perlu melakukan penyesuaian dalam pembuatan Peraturan Daerah dan aturan pelaksanaannya.

Pendapatan asli daerah 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 keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Pemerintah Kabupaten/kota dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu

alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah.

Otonomi Daerah memberikan kewenangan kepada daerah (kabupaten/kota) untuk mengantar dan mengurus rumah tangganya sendiri. Tugas daerah otonom adalah memberikan pelayanan terhadap masyarakat dan melaksanakan pembangunan daerah, pelaksanaan otonomi daerah tersebut diperlukan tersedianya dana yang cukup memadai, untuk itu diperlukan pengelolaan Pendapatan Daerah. Pendapatan yang bersumber dari daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD), dimana salah satu komponen utamanya adalah pajak bumi dan bangunan, oleh karena itu, pemungutan dan penerimaan pajak bumi dan bangunan daerah harus diintensifikan dan ditingkatkan agar pembangunan daerah dapat menjadi lebih baik.

Pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk menetapkan dan menganut berbagai jenis pajak daerah sesuai dengan potensi yang dimilikinya. Landasan hukum dari penetapan perpajakan daerah (pajak bumi dan bangunan) adalah Peraturan Daerah (PERDA) yang disahkan oleh badan legislatif yaitu Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).

Peranan PERDA sebagai dasar menetapkan NJOP untuk pemungutan pajak, karena pengaruhnya sangat besar dilihat dari Sistem perpajakan daerah yang mempunyai dampak luas terhadap:

- a. kemampuan dan kegiatan usaha wajib pajak,
- b. penyelenggaraan pemerintah daerah; dan

c. perkembangan perekonomian makro tarif pajak daerah yang tidak memberatkan akan mendorong pelaku ekonomi dan perdagangan untuk meningkatkan dan mengembangkan kegiatan usahanya yang selanjutnya akan diharapkan mempunyai pengaruh multiplier yang luas pada masa depan. Pengelolaan pajak daerah secara insentif, ekstensif, dan profesional akan meningkatkan pendapatan daerah yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah umum, pelayanan kemasyarakatan, dan pembangunan. Peningkatan dan pengembangan kegiatan ekonomi dan perdagangan di daerah tersebut dapat dilihat pengaruhnya dalam bertambah luasnya lapangan kerja dan kesempatan berusaha, menurunnya tingkat pengangguran dan meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah daerah memiliki kebebasan yang lebih besar dalam tindakan di bidang keuangan, Pemda dapat mengubah tarif sumber-sumber pajak daerah dan berhak untuk menentukan apa yang perlu dikenakan pajak dan apa yang dapat dikecualikan merupakan sesuatu yang sangat penting. Pajak harus dibayar oleh masyarakat sebagai suatu kewajiban hukum (berdasarkan pengesahan badan legislatif), tanpa pertimbangan apakah secara pribadi mereka mendapat manfaat atau tidak. Perpajakan daerah dapat diartikan sebagai:

- a. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah sendiri.
- b. Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan nasional tapi penerapan

tarifnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

- c. Pajak yang ditetapkan atau dipungut oleh Pemerintah Daerah
- d. Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat tapi pemungutannya diberikan kepada Pemerintah daerah untuk dibagikan dengan beban pemungutan tambahan (*option*).

Kepatuhan perpajakan sebagai suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.

Terdapat dua macam kepatuhan yakni:

- a. Kepatuhan Formal, kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan.
- b. Kepatuhan Material, kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak secara substantif/hakekat memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa Undang-undang perpajakan.

Kepatuhan wajib pajak dapat diidentifikasi dari kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri, kepatuhan untuk menyetorkan kembali surat pemberitahuan (SPT), kepatuhan dalam perhitungan dan pembayaran pajak terutang, dan kepatuhan dalam membayar tunggakan. Dapat diambil kesimpulan bahwa hal yang paling mendasar sebab kepatuhan pajak adalah sistem perpajakan yang mencakup semua tatanan yang berhubungan dengan pelaksanaan pajak termasuk didalamnya

Undang-undang, peraturan, sistem administrasi, sanksi atau hukum yang belum berjalan dengan baik, pelayanan aparat pajak dan jangka waktu yang dimiliki wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Kepatuhan pajak merupakan masalah klasik yang dihadapi hampir semua daerah yang menerapkan sistem perpajakan yang sama, berbagai penelitian telah dilakukan dan kesimpulannya adalah masalah kepatuhan dapat dilihat dari segi keuangan publik (*public finance*), penegakan hukum (*law enforcement*), struktur organisasi (*organizational structure*), tenaga kerja (*employees*), etika (*code of conduct*), atau gabungan dari semua segi tersebut. Berdasarkan segi keuangan publik, kalau pemerintah dapat menunjukkan kepada publik bahwa pengelolaan pajak dilakukan dengan benar dan sesuai dengan keinginan wajib pajak, maka wajib pajak cenderung untuk mematuhi aturan perpajakan. Namun sebaliknya bila pemerintah tidak dapat menunjukkan penggunaan pajak secara transparan dan akuntabel, maka wajib pajak tidak mau membayar pajak dengan benar. Dari segi penegakan hukum, pemerintah harus menerapkan hukum dengan adil kepada semua orang. Apabila ada wajib pajak tidak membayar pajak, siapapun dia (termasuk para pejabat publik ataupun keluarganya) akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Dari segi struktur organisasi, tenaga kerja, dan etika, ditekankan pada masalah internal di lingkungan kantor pajak, apabila struktur organisasinya memungkinkan kantor pajak untuk melayani wajib pajak dengan profesional, maka wajib pajak akan cenderung mematuhi

berbagai aturan.

Salah satu upaya dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak adalah memberikan pelayanan yang baik kepada wajib pajak. Peningkatan kualitas pelayanan diharapkan dapat meningkatkan kepuasan kepada wajib pajak sebagai pelanggan sehingga meningkatkan kepatuhan dalam bidang perpajakan. Paradigma baru yang menempatkan aparat pemerintah sebagai abdi negara dan masyarakat (wajib pajak) harus diutamakan agar dapat meningkatkan kinerja pelayanan publik. Aparat Pajak harus senantiasa melakukan perbaikan kualitas pelayanan dengan tujuan agar dapat meningkatkan kepuasan dan kepatuhan wajib pajak.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal pengenaan BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Daerah, dan Peraturan Kepala Daerah masing-masing kabupaten/kota, pengenaan BPHTB dengan sistem *self assessment*, validasinya dengan penelitian formal, dan adanya mekanisme hukum acara penagihan pajak, tetapi dalam praktek pengenaan BPHTB dilakukan dengan *official assessment*, penelitian material, dan mengabaikan mekanisme hukum acara penagihan pajak. Hal tersebut membuktikan bahwa aparat perpajakan telah menyalahgunakan wewenang, karena telah melampaui wewenang, yakni bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan bertentangan dengan teori penegakan hukum, yakni hukum yang baik adalah hukum yang sarat

dengan nilai-nilai keadilan dan penegakan hukumnya dilakukan dengan cara-cara yang adil. Penetapan pengenaan BPHTB yang dilakukan dengan sistem *official assessment* tersebut tidak didasarkan pada nilai jual objek pajak (NJOP) yang mencerminkan nilai pasar, sehingga belum mencerminkan kepastian hukum dan belum sesuai dengan daya pikul wajib pajak sehingga belum mencerminkan keadilan atau bertentangan dengan teori keadilan dalam pemungutan pajak.

Kelemahan dari sistem struktur ini juga adalah menumpuknya protes dari masyarakat dalam penentuan nilai jual obyek pajak di BPKPD dan tidak jarang menentukan nilai jual obyek pajak yang subyektif tanpa melihat riil kondisi dilapangan. Upaya untuk menangani kelemahan dari sistem struktur pemungutan pajak BPHTB ini yaitu menerapkan konsep penyelesaian keberatan-keberatan masyarakat melalui pendekatan dengan sistem *official assessment*.

C. Kelemahan Dari Segi Budaya Hukum

Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum di gunakan, di hindari, atau di salahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Masyarakat dan budaya merupakan fenomena yang tidak terpisahkan, antara unsur-unsur budaya terjalin satu sama lain dan saling berpengaruh, perubahan pada salah satu unsur saja akan menyebabkan perubahan pada unsur-unsur lainnya, maka sama sekali tidak dapat di lepaskan

dari keterkaitannya dengan proses-proses sosial yang berlangsung dalam masyarakat sebagai hasil dari konstruksi sosial. Pada budaya hukum mengenai regulasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dalam pelaksanaannya tidak bisa lepas dari berbicara mengenai kelakuan subyek hukum pemegang peranan (*role occupant*).

Subyek hukum yang meliputi perorangan dan badan hukum mempunyai karakter yang dipengaruhi oleh pelayanan dalam pemungutan pajak yang mengakibatkan *self assessment system* tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan, pelaksana pemungut pajak kurang percaya kepada wajib pajak sehingga ikut menentukan besarnya nilai dasar perhitungan pajak pada waktu validasi dilakukan demikian halnya dengan pemungutan BPHTB.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak penting dalam sistem perpajakan di Indonesia. Pemungutan pajak ini bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pembangunan. Namun, dalam praktiknya, pemungutan BPHTB sering kali mengalami berbagai masalah yang berkaitan dengan budaya hukum masyarakat. Lawrence M. Friedman dalam teori sistem hukumnya menyebutkan bahwa keberhasilan suatu sistem hukum sangat dipengaruhi oleh tiga komponen utama: struktur, substansi, dan budaya hukum. Dalam penelitian ini juga akan membahas kelemahan budaya hukum dalam pemungutan BPHTB berdasarkan teori Lawrence M. Friedman.

Lawrence M. Friedman memperkenalkan teori sistem hukum yang terdiri dari tiga komponen utama:

1. Struktur: Institusi dan mekanisme yang menjalankan hukum.
2. Substansi: Aturan dan norma yang ada dalam hukum.
3. Budaya hukum: Sikap dan nilai-nilai masyarakat terhadap hukum.

Budaya hukum merupakan elemen yang paling abstrak namun sangat penting karena mencerminkan penerimaan, kepercayaan, dan sikap masyarakat terhadap hukum, dalam konteks BPHTB, budaya hukum yang lemah dapat menyebabkan berbagai permasalahan dalam pemungutan pajak tersebut.

1. Rendahnya Kepatuhan Wajib Pajak

Salah satu kelemahan utama dalam budaya hukum adalah rendahnya kepatuhan wajib pajak. Banyak wajib pajak yang cenderung menghindari atau menunda pembayaran BPHTB dengan berbagai alasan, termasuk ketidakpercayaan terhadap pemerintah dan ketidakjelasan informasi terkait pajak.

Rendahnya kepatuhan wajib pajak berdampak langsung pada pendapatan daerah yang kurang optimal, selain itu juga meningkatkan biaya administrasi dan pengawasan yang harus dilakukan oleh pemerintah untuk memastikan kepatuhan.

2. Ketidakpercayaan terhadap Aparat Pajak

Ketidakpercayaan terhadap aparat pajak adalah masalah budaya hukum yang signifikan, masyarakat sering kali memiliki persepsi negatif terhadap petugas pajak, menganggap mereka tidak kompeten atau bahkan korup.

Ketidakpercayaan ini menyebabkan kurangnya partisipasi masyarakat dalam proses perpajakan dan menurunkan tingkat kerjasama antara wajib pajak dan pemerintah, akibatnya proses pemungutan pajak menjadi lebih sulit dan kurang efektif.

3. Kurangnya Pendidikan dan Sosialisasi Pajak

Banyak masyarakat yang tidak memiliki pemahaman yang memadai tentang pentingnya membayar pajak, termasuk BPHTB. Kurangnya pendidikan dan sosialisasi mengenai kewajiban perpajakan merupakan salah satu penyebab utama dari lemahnya budaya hukum dalam pemungutan BPHTB.

Kurangnya pendidikan pajak menyebabkan rendahnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang kewajiban mereka, hal ini mengakibatkan rendahnya tingkat kepatuhan dan tingginya angka pelanggaran perpajakan.

4. Budaya Korupsi

Budaya korupsi yang harus dikikis jika kemungkinan masih ada di berbagai tingkatan pemerintahan menjadi penghambat utama dalam pemungutan BPHTB. Praktik korupsi dapat terjadi dalam bentuk suap, pemalsuan dokumen, atau penghindaran pajak.

Budaya korupsi dalam pemungutan BPHTB tidak hanya merugikan negara secara finansial tetapi juga merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan. Korupsi memperkuat sikap

apatis dan cenderung memotivasi masyarakat untuk menghindari kewajiban perpajakan mereka.

5. Pengaruh Nilai Sosial dan Budaya

Nilai sosial dan budaya lokal sering kali mempengaruhi sikap masyarakat terhadap hukum dan kewajiban pajak, di beberapa daerah misalnya, tanah dan bangunan dianggap sebagai warisan budaya yang tidak seharusnya dikenakan pajak.

Nilai-nilai sosial dan budaya yang bertentangan dengan prinsip-prinsip perpajakan modern dapat menghambat proses pemungutan BPHTB. Masyarakat yang memegang teguh nilai-nilai tradisional cenderung resistif terhadap perubahan dan inovasi dalam sistem perpajakan.

Rekomendasi perbaikan budaya hukum dalam pemungutan BPHTB yaitu:

a) Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak

Untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, pemerintah perlu memperbaiki sistem insentif dan sanksi yang ada. Selain itu, transparansi dan akuntabilitas dalam penggunaan dana pajak harus ditingkatkan untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat.

b) Membangun Kepercayaan terhadap Aparat Pajak

Peningkatan kualitas dan integritas aparat pajak melalui pelatihan, pendidikan, dan pengawasan yang ketat dapat membantu

membangun kepercayaan masyarakat demikian pula penegakan hukum yang tegas terhadap tindakan korupsi juga sangat penting.

c) Pendidikan dan Sosialisasi Pajak

Pemerintah perlu meningkatkan upaya pendidikan dan sosialisasi pajak melalui berbagai media, termasuk media massa, media sosial, dan kegiatan sosialisasi langsung di komunitas. Pengenalan pajak sejak dini melalui kurikulum pendidikan formal juga dapat membantu membangun kesadaran pajak di kalangan generasi muda.

d) Pemberantasan Budaya Korupsi

Penegakan hukum yang tegas dan transparansi dalam administrasi pajak sangat penting untuk memberantas budaya korupsi. Penggunaan teknologi informasi untuk meminimalkan kontak langsung antara petugas pajak dan wajib pajak juga dapat membantu mengurangi peluang terjadinya korupsi.

e) Penghargaan terhadap Nilai Sosial dan Budaya

Pemerintah perlu melakukan pendekatan yang lebih sensitif terhadap nilai-nilai sosial dan budaya local, sosialisasi pajak harus disesuaikan dengan konteks budaya setempat untuk mengurangi resistensi dan meningkatkan penerimaan masyarakat.

Budaya hukum yang lemah merupakan salah satu penyebab utama masalah dalam pemungutan BPHTB di Indonesia. Berdasarkan analisis menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, kelemahan budaya

hukum ini mencakup rendahnya kepatuhan wajib pajak, ketidakpercayaan terhadap aparat pajak, kurangnya pendidikan dan sosialisasi pajak, budaya korupsi, dan pengaruh nilai sosial dan budaya. Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan tersebut, perlu dilakukan berbagai upaya perbaikan, termasuk peningkatan kepatuhan wajib pajak, membangun kepercayaan terhadap aparat pajak, peningkatan pendidikan dan sosialisasi pajak, pemberantasan budaya korupsi, dan penghargaan terhadap nilai sosial dan budaya. Dengan demikian, diharapkan pemungutan BPHTB dapat dilakukan dengan lebih efektif dan adil, sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang diamanatkan oleh Pancasila.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam kedudukannya sebagaimana yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik. Dari ketentuan tersebut di atas, tidak sedikitpun menerangkan bahwa akta PPAT sebagai akta otentik bersumber dari ketentuan pasal 1868 KUH Perdata, namun demikian pembuatan akta PPAT juga memenuhi syarat-syarat sebagai akta otentik yang dirumuskan dalam pasal 1868 KUH Perdata, yakni dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat.

Salah satu jenis akta yang dibuat di hadapan PPAT adalah akta jual beli, adapun cara pembuatan akta tersebut yang harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, harus disaksikan oleh sekurangnya 2 (dua) orang saksi, serta akta harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak, sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta pihak atau partij acte, di mana para pihak (dalam hal ini penjual dan pembeli) menerangkan kepada PPAT mengenai perbuatan hukum yang mereka lakukan, yakni pemindahan hak atas tanah, berikut harganya yang telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian awal, bahwa kekuatan bukti akta otentik menurut pasal 165 RIB / 285 RBg meliputi kekuatan bukti lahir (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan bukti formil (*formele bewijskracht*), dan kekuatan bukti materiil (*materiele bewijskracht*).

Pemahaman ini juga berlaku pada akta yang dibuat dihadapan Notaris antara lain Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan akta akta lain yang pada ujungnya untuk penandatanganan akta tersebut harus membayar pajak BPHTB terlebih dahulu.

Pada pembahasan ini yang berkaitan dengan besarnya harga jual beli yang dicantumkan dalam akta jual beli di hadapan PPAT atau/akta PPJB yang dbuat dihadapan Notaris adalah perihal kekuatan bukti materiil yakni menyangkut kemampuan akta itu membuktikan bahwa keterangan/pernyataan yang disampaikan oleh para pihak (penjual dan

pembeli) dihadapan PPAT atau Notaris itu sebagai sesuatu yang benar, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti di antara pihak-pihak sendiri, sehingga apabila ternyata keterangan/pernyataan para pihak (para penghadap) tersebut tidak benar maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri.

Pada *partij acte* (termasuk akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT) dan Akta PJB yang dibuat dihadapan Notaris, selalu terdapat kekuatan bukti materiil dan merupakan alat bukti sempurna (lengkap), karena kebenaran dari isi akta tersebut ditentukan oleh para pihak dan sekaligus diakui pula oleh mereka sendiri dan pejabat umum menerangkan seperti apa yang dilihat, dan diketahuinya dari pihak-pihak itu. Pengertian tersebut di atas, merupakan salah satu karakter yuridis dari akta pihak, sehingga PPAT atau Notaris bukan sebagai pelaku dari akta tersebut, PPAT atau Notaris tetap berada di luar para pihak atau tegasnya PPAT atau Notaris adalah bukan sebagai pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan PPAT atau Notaris seperti itu, sehingga apabila suatu akta dipermasalahkan, maka kedudukan PPAT atau Notaris tetap bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau tergugat atau turut tergugat dalam kualifikasi hukum perdata, sehingga dapat disimpulkan bahwa Harga Transaksi yang merupakan kesepakatan para pihak, yang dinyatakan/diterangkan oleh penjual dan pembeli kepada PPAT atau Notaris, bersifat mengikat kepada PPAT atau Notaris dalam mengkonstatir/menuangkan Harga Transaksi tersebut dalam akta jual beli.

Apabila PPAT atau Notaris dalam mengkonstatir/menuangkan harga transaksi dalam akta jual beli mengubah besarnya nilai harga transaksi dimaksud, maka PPAT atau Notaris tersebut dikualifikasi telah memalsukan akta otentik.

Besarnya harga transaksi merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli, dapat terjadi kemungkinan sebagai berikut:

1. Besarnya harga transaksi adalah lebih tinggi daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
2. Besarnya harga transaksi adalah sama dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
3. Besarnya harga transaksi adalah lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Apabila terjadi besarnya harga transaksi adalah lebih tinggi daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka hal tersebut tidak menjadi masalah karena memang demikian adanya dan sudah disepakati oleh penjual dan pembeli, sehingga besarnya harga tersebut wajib dicantumkan dalam akta jual beli setelah memperoleh verisikasi dari BPKPD, tetapi ada kemungkinan besarnya harga transaksi sama dengan atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), dalam hal demikian maka verifikasi dilakukan dengan melihat lokasi dan sebab-sebab yang memungkinkan harga transaksi lebih rendah atau sama dengan NJOP.

Hambatan-hambatan yang timbul bagi PPAT/Notaris dalam budaya berkaitan penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Pengetahuan Masyarakat Terhadap BPHTB yang rendah

Walaupun UU BPHTB telah berlaku sejak 1 Juli 1998 hampir 26 (duapuluh enam) tahun lamanya, namun dalam pelaksanaannya masyarakat masih banyak yang tidak tahu tata cara, perhitungan, dasar pengenaan dan penerapannya. Masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum atas harta miliknya yang berupa tanah dan/atau bangunan, banyak yang masih belum paham mengenai apa itu BPHTB. Mereka beranggapan bahwa dengan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah cukup kewajiban mereka atas tanah dan/atau bangunan yang mereka nilai.¹³⁵ Kemudian masyarakat juga merasa bahwa tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen) dirasakan terlalu tinggi, mengingat, kondisi perekonomian masyarakat yang sampai saat ini masih belum membaik, sebagai dampak dari serangan covid 19 yang dialami negara. Selain itu ada keluhan masyarakat yang merasa bahwa dalam penjualan tanah milik penjual tidak memperoleh keuntungan, bahkan bisa saja rugi, tetapi tetap saja dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harganya.

Masyarakat juga belum paham cara perhitungan BPHTB dan tata cara pembayaran dan pelunasannya, akibatnya transaksi-transaksi menjadi terhambat, karena sebelum BPHTB dilunasi dan wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran atas BPHTB tersebut, Notaris/PPAT

¹³⁵ Wawancara dengan Natalia Pingkan Runtukahu, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB.

tidak dapat menandatangani akta guna peralihan hak, hal ini menjadi bukti bahwa asas kesederhanaan dalam pemberlakuan BPHTB tidak terwujud.¹³⁶

Menghadapi permasalahan seperti ini, PPAT harus lebih banyak memberikan penjelasan dan arahan dalam menerapkan BPHTB tersebut. Sering kali PPAT dalam melakukan tugasnya sekaligus juga berfungsi sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini BPKPD untuk memberikan pemahaman supaya masyarakat sadar dan tau serta mau membayar BPHTB. PPAT dalam hal ini terpaksa memberi bantuannya kepada penjual dan pembeli dalam hal cara pengajuan permohonan verifikasi pajak, menghitung jumlah pajak terutang, kemudian besarnya pembayaran dan tata cara pembayaran, padahal PPAT tidak diberikan imbalan apapun oleh pemerintah untuk melakukan pekerjaan itu, hal ini dinyatakan oleh semua PPAT di tempat penulis melakukan penelitian.

Menurut Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang berupa Surat Setor Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD – BPHTB) dari pembeli dan cetakan billing serta Bukti Penerimaan Negara /penerimaan pajak dari penjual yang telah tervalidasi

¹³⁶ Wawancara dengan Sari Nurhidayati, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB.

oleh masing masing instansi terkait. Validasi BPHTB dilakukan oleh BPKPD sedangkan validasi PPh (pajak penjual) dilakukan oleh Kantor Pajak Pratama (KPP) setempat.

Akibatnya banyaknya masyarakat yang masih belum paham dan mengerti mengenai bagaimana memperoleh validasi BPHTB, maka hal tersebut menjadi tambahan aktivitas yang membebani tugas PPAT, padahal bukan merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT. Posisi PPAT menjadi pihak yang lemah, di satu sisi PPAT baru bisa melakukan transaksi apabila BPHTB dan PPh telah dibayar lunas oleh wajib pajak, namun disisi lain PPAT harus juga melayani masyarakat agar masyarakat dapat memahami dan menyelesaikan masalah yang mereka hadapi dalam melunasi BPHTB dan PPh.

2. Batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB

Dalam UU BPHTB tidak mengatur secara jelas tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB, sehingga hal ini menimbulkan pertanyaan dari kalangan PPAT sendiri yaitu:

- a. Apa saja yang dilihat oleh PPAT atas pembayaran BPHTB tersebut;
- b. Sampai dimana kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB;

Untuk menjawab pertanyaan ini, sampai saat ini belum ada aturan yang menjelaskan hal tersebut sehingga PPAT dalam hal ini hanya menafsirkan sesuai dengan kepentingan PPAT itu sendiri. Di antara

PPAT yang menjadi nara sumber penulis dalam penulisan disertasi ini untuk menjawab pertanyaan di atas menyatakan bahwa:¹³⁷

- a. Yang dilihat oleh PPAT dalam pembayaran BPHTB adalah Nama Wajib Pajak, Alamat Wajib Pajak, Nomor Objek Pajak Pajak Bumi dan Banagunan (NOP PBB), Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), jenis transaksi, perhitungan BPHTB-nya. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP), besarnya BPHTB yang dibayar oleh Wajib Pajak dan tempat serta tanggal pembayaran, serta validasi, tetapi PPAT tersebut menyatakan tidak dapat mengetahui kebenaran tempat serta tanggal pembayaran BPHTB tersebut dan PPAT tidak dapat menolak atas perhitungan BPHTB terutama yang dituliskan dalam SSPD- BPHTB sebagai bukti pembayaran.
- b. Kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB hanya sebatas melihat pembayaran tersebut dan tidak dapat melakukan koreksi atas pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak, apakah perhitungannya benar dan apakah pembayaran tersebut benar telah dilakukan di Bank tempat pembayaran BPHTB yang telah ditentukan oleh pemerintah, PPAT berasumsi benar sepanjang telah dilakukan verifikasi dan validasi, kecuali pembayaran yang tidak tervalidasi sehingga hal ini berakibat pada perhitungan BPHTB yang tidak benar dan pembayaran fiktif

¹³⁷ Wawancara dengan Muh. Husein Ahmadi, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB.

(SSPD-BPHTB palsu), jika ternyata terbukti palsu terhadap kondisi ini PPAT/Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya dan PPAT/Notaris tidak dapat dikenakan sanksi apapun atas pembayaran BPHTB tersebut.

- c. Pembayaran BPHTB yang perhitungannya tidak sesuai dengan peraturan BPHTB, dijawab bahwa seperti dijelaskan di atas, maka PPAT tetap menerima bukti pembayaran tersebut dan dapat menandatangani akta-nya karena PPAT berpendapat bahwa kebenaran perhitungan BPHTB merupakan hak wajib pajak berdasarkan asas *self assessment* yang dianut oleh Undang-Undang BPHTB. Pada kondisi ini PPAT hanya dapat menginformasikan kepada wajib pajak agar melakukan pembayaran BPHTB lagi apabila pembayaran BPHTB tersebut kurang bayar dibandingkan dengan perhitungan yang sebenarnya karena dengan perhitungan yang tidak sesuai tersebut maka akan berakibat dilakukan pemeriksaan kepada wajib pajak dan dari hasil pemeriksaan tersebut dapat diterbitkan Surat Tagihan Pajak atau Surat Ketetapan Bea Kurang Bayar, hal ini merupakan peran PPAT sebagai pihak yang mengetahui perhitungan yang sebenarnya.

3. Nilai transaksi riil yang disepakati oleh para pihak tidak diketahui

Berdasarkan pada Pasal 6 ayat (3) UU BPHTB telah diatur bahwa "Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak

Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, kecuali penunjukan pembeli dalam lelang, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah nilai Jual Objek pajak Bumi dan bangunan".

Berdasarkan hasil wawancara dengan nara sumber bahwa para pihak yang datang menghadap ke PPAT dengan maksud melakukan transaksi pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan pada umumnya telah menyepakati nilai atau harga transaksi tersebut dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), walaupun sebenarnya nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut lebih tinggi dari NJOP PBB.¹³⁸

Apabila nilai perolehan tersebut lebih tinggi dari NJOP berarti negara telah diuntungkan sebesar selisih nilai perolehan dengan NJOP PBB, tetapi apabila nilai perolehan lebih rendah dari NJOP PBB maka masyarakat merasa negara/pemerintahan tidak adil dengan pengenaan pajak BPHTB, sehingga nara sumber menyatakan seharusnya pemerintah menetapkan peraturan yang adil yaitu menetapkan NJOP PBB sebagai nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan secara pasti sebagai dasar untuk perhitungan BPHTB.

4. Bukti pembayaran yang palsu

Seperti telah diuraikan diatas bahwa kebenaran pembayaran BPHTB tidak dapat diteliti oleh PPAT karena PPAT tidak dimungkinkan

¹³⁸ Wawancara dengan Edho Chernando, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB.

untuk menguji kebenaran pembayaran (kebenaran materil) tersebut. Dengan kondisi seperti ini setiap SSPD-BPHTB yang diperlihatkan oleh pihak pembeli (sebagai Wajib Pajak) kepada PPAT, maka PPAT menganggap bahwa pembayaran tersebut benar/tidak palsu/tidak fiktif. Meskipun demikian dengan prinsip kehati-hatian, PPAT sering melakukan konfirmasi ke Kantor BPKPD dan KPP Pratama untuk meminta penjelasan atas kebenaran pembayaran SSPD-BPHTB maupun bukti pembayaran PPh yang diperlihatkan oleh pihak pembeli dan penjual sekaligus meminta validasi atas bukti pembayaran tersebut, walaupun atas palsunya bukti pembayaran SSPD- BPHTB maupun PPh tersebut pada prinsipnya PPAT tidak dapat disalahkan karena memang bukan menjadi tanggung jawab PPAT untuk meneliti atau memeriksa kebenaran materiii atas bukti pembayaran tersebut.

5. NJOP PBB yang terlalu rendah

Mengamankan penerimaan pajak yang lebih efektif salah satunya dengan menaikkan NJOP PBB, ini memang sangat sulit sekali untuk mengejar atau dapat disesuaikan dengan nilai pasar karena salah satu variabel yang digunakan dalam penyusunan NJOP PBB adalah nilai transaksi yang diperoleh dari laporan transaksi yang dibuat oleh PPAT. Kondisi ini diibaratkan seperti telur dan ayam yakni tidak dapat diketahui mana yang lebih dahulu penetapannya antara NJOP PBB dengan Nilai transaksi yang diperoleh diantaranya dari PPAT, sehingga pada akhirnya

NJOP PBB selalu ketinggalan atau lebih rendah dari nilai transaksi atau nilai pasar.

Menurut para PPAT/Notaris seharusnya Departemen Keuangan dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak harus berani menetapkan dan menyatakan bahwa NJOP PBB telah sesuai dengan nilai pasar dan NJOP PBB ini merupakan nilai dasar yang digunakan untuk semua transaksi seperti nilai kredit yang menggunakan jaminan tanah dan bangunan, nilai ganti rugi untuk pembebasan tanah, nilai lelang untuk lelang dan nilai jual untuk jual beli tanah dan/atau bangunan serta nilai untuk menentukan besarnya asset seseorang atau badan.

Apabila NJOP PBB ini telah disepakati dan dinyatakan oleh pemerintah sebagai nilai dasar untuk semua perbuatan yang berhubungan dengan tanah dan/atau bangunan maka sudah tentu masyarakat atau pihak-pihak yang nantinya akan melakukan transaksi tersebut di atas akan memperoleh kepastian dan DPPKAD dalam hal ini juga mendapatkan kepastian dalam menghitung besarnya pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.

6. *Reward* terhadap PPAT/Notaris tidak ada

PPAT/Notaris dalam setiap melakukan transaksi selalu memberikan penjelasan kepada para wajib pajak (penjual dan pembeli) tentang kewajiban membayar Pajak Penghasilan atas Penjual tanah dan/atau bangunan (PPh final dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)). Apabila PPAT tidak melaksanakan

ketentuan Pasal 24 UU BPHTB maka PPAT dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UU BPHTB. Untuk keadilan maka menurut PPAT/Notaris tempat penulis melakukan penelitian, seharusnya PPAT/Notaris juga diberikan prestasi atau reward atas kontribusinya dalam menghimpun penerimaan pajak.

Apabila PPAT/Notaris secara serentak semuanya tidak melaksanakan ketentuan pasal 24 UU BPHTB maka dapat dibayangkan berapa besarnya penerimaan pajak yang hilang, dalam hal ini PPAT/Notaris tidak mengharapkan pemberian reward yang berlebihan melainkan cukup dengan memberikan persentase dari besarnya pembayaran pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak.

Dengan diberikannya reward ini diharapkan bahwa PPAT/Notaris akan termotivasi untuk mengawasi dan mengamankan pembayaran BPHTB lebih intensif. Adapun cara mengatasi hambatan mengenai *reward* terhadap PPAT/Notaris adalah sebagai berikut:

- a. Membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan dengan penyerahan SPPT PBB oleh Pemerintah Daerah secara cepat.
- b. Mencetak lebih awal SPPT PBB pada awal tahun dan segera membagikan lebih awal lewat Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak.
- c. BPKPD memberikan pelayanan permohonan verifikasi BPHTB secara tepat dengan dasar yang jelas dan pasti.

- d. Perlu diadakan koordinasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat untuk memperbanyak program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap) sehingga dengan demikian ada kepastian kepemilikan tanah bersertifikat yang berdampak pada kepastian SPPT PBB .
- e. Terhadap wajib pajak (klien), PPAT diharapkan selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan.



BAB V

REKONSTRUKSI REGULASI PEMUNGUTAN PAJAK

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERBASIS

NILAI KEADILAN

A. Perbandingan Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan dengan Negara Lain

Peneliti juga memiliki data komparasi mengenai regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan negara-negara lain, meliputi:

1. Belanda

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia, pajak ini sangat penting dalam meningkatkan pendapatan daerah dan mendukung pembangunan infrastruktur. Di Belanda, pajak properti dikenal sebagai "*onroerendezaakbelasting*" (OZB). Penelitian disertasi ini akan membahas regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB di Belanda, termasuk struktur hukum, prosedur, dan praktik terbaik yang dapat dijadikan acuan.¹³⁹

a. Struktur Hukum Pemungutan Pajak Properti di Belanda¹⁴⁰

Di Belanda, pajak properti atau OZB merupakan pajak yang

¹³⁹ Koentjoningrat. 2000. *Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 4

¹⁴⁰ Waarderingskamer. 2021. *WOZ-waarde: Penilaian Properti di Belanda*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 7

dikenakan oleh pemerintah lokal (munisipalitas/distrik wilayah tersebut) dan pajak ini diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan yang diterapkan secara lokal. Berikut adalah beberapa aspek utama dari struktur hukum pajak properti di Belanda:

1) Undang-Undang Pajak Properti:

Pajak properti diatur dalam Undang-Undang Pajak Munisipalitas, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah lokal untuk menetapkan dan memungut pajak properti.

2) *Waardering Onroerende Zaken* (WOZ):

Penilaian properti dilakukan setiap tahun oleh pemerintah lokal berdasarkan nilai pasar. Nilai ini dikenal sebagai *WOZ-waarde*.

3) Penerapan Tarif:

Pemerintah lokal memiliki kewenangan untuk menetapkan tarif pajak properti sesuai dengan kebijakan fiskal dan kebutuhan anggaran daerah.

4) Penagihan dan Penegakan:

Proses penagihan dan penegakan pajak diatur oleh undang-undang yang memberikan wewenang kepada pemerintah lokal untuk menagih pajak dan mengenakan sanksi bagi wajib pajak yang tidak patuh.

b. Proses Pemungutan Pajak Properti di Belanda¹⁴¹

1) Penilaian Properti

Proses penilaian properti merupakan langkah pertama dalam pemungutan pajak properti di Belanda, penilaian ini dilakukan setiap tahun dan bertujuan untuk memastikan bahwa nilai properti yang digunakan untuk penghitungan pajak mencerminkan nilai pasar aktual. Berikut adalah tahapan penilaian properti:

a) Pengumpulan Data:

Pemerintah lokal mengumpulkan data mengenai properti, termasuk luas tanah, bangunan, dan kondisi fisik.

b) Analisis Pasar:

Data pasar properti dianalisis untuk menentukan nilai pasar dari properti yang dinilai.

c) Penetapan WOZ-waarde:

Berdasarkan analisis data dan kondisi pasar, nilai WOZ ditetapkan untuk setiap properti.

d) Pemberitahuan kepada Wajib Pajak:

Wajib pajak menerima pemberitahuan tentang nilai WOZ properti mereka dan mereka memiliki hak untuk mengajukan banding jika tidak setuju dengan nilai yang ditetapkan.

¹⁴¹ *Burgerlijk Wetboek (BW)*.

2) Penghitungan dan Penetapan Tarif

Setelah nilai WOZ ditetapkan, pemerintah lokal menetapkan tarif pajak property dan tarif tersebut dapat bervariasi antar munisipalitas dan disesuaikan dengan kebutuhan anggaran daerah. Berikut adalah langkah-langkah penghitungan dan penetapan tarif:

a) Penentuan Tarif:

Pemerintah lokal menentukan tarif berdasarkan anggaran dan kebutuhan pendapatan daerah.

b) Penghitungan Pajak:

Pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak dihitung dengan mengalikan nilai WOZ dengan tarif yang telah ditetapkan.

c) Pemberitahuan Pembayaran:

Wajib pajak menerima pemberitahuan jumlah pajak yang harus dibayar beserta instruksi pembayaran.

3) Proses Pembayaran

Wajib pajak di Belanda diharuskan membayar pajak properti sesuai dengan jadwal yang ditentukan oleh pemerintah lokal. Pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai metode, termasuk transfer bank dan pembayaran online. Berikut adalah tahapan proses pembayaran:

a) Penerimaan Pemberitahuan:

Wajib pajak menerima pemberitahuan tentang jumlah pajak yang harus dibayar.

b) Pembayaran Pajak:

Wajib pajak melakukan pembayaran sesuai dengan metode yang tersedia.

c) Konfirmasi Pembayaran:

Setelah pembayaran dilakukan, wajib pajak menerima konfirmasi dari pemerintah lokal.

4) Penegakan dan Sanksi

Untuk memastikan kepatuhan, pemerintah lokal memiliki mekanisme penegakan hukum dan penerapan sanksi bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak tepat waktu. Berikut adalah langkah-langkah penegakan dan sanksi:

a) Peringatan:

Wajib pajak yang tidak membayar pajak tepat waktu menerima peringatan dari pemerintah lokal.

b) Denda dan Bunga:

Jika pembayaran tidak dilakukan setelah peringatan, wajib pajak dikenakan denda dan bunga.

c) Tindakan Hukum:

Pemerintah lokal memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum, termasuk penyitaan aset, jika pajak tidak dibayar.

c. Perbandingan dengan Indonesia¹⁴² (khususnya Pemerintah Kota Salatiga);

1) Struktur Hukum

a) Indonesia:

BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Juncto Peraturan Pemerintah nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

b) Belanda:

Pajak properti diatur oleh undang-undang lokal yang memberikan kewenangan kepada distrik wilayah tersebut.

2) Penilaian Properti

a) Indonesia:

Penilaian objek pajak tidak ada dasar yang jelas dan tidak dilakukan secara berkala, sehingga sering kali tidak mencerminkan nilai pasar aktual.

b) Belanda:

¹⁴² Friedman, L. M. 1975. *The Legal System: A Social Science Perspective*. Carbondale : Russell Sage Foundation, hlm. 7

Penilaian dilakukan setiap tahun berdasarkan nilai pasar aktual (*WOZ-waarde*).

3) Tarif dan Pembayaran

a) Indonesia:

Tarif tetap sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau penetapan BPKPD diambil yang lebih tinggi.

b) Belanda:

Tarif bervariasi antar munisipalitas (distrik wilayah tersebut) dan disesuaikan dengan nilai pasar properti.

4) Kepatuhan dan Transparansi

a) Indonesia:

Rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya transparansi dalam proses pemungutan.

b) Belanda:

Tingkat kepatuhan yang tinggi dan sistem yang transparan.

Pemungutan pajak properti di Belanda menunjukkan efisiensi dan transparansi yang tinggi, dengan penilaian properti yang dilakukan secara tahunan dan kepatuhan wajib pajak yang tinggi, sistem ini dapat menjadi acuan bagi Indonesia untuk meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Peningkatan sosialisasi, penilaian properti yang akurat, dan penerapan sanksi yang tegas dapat membantu meningkatkan

kepatuhan wajib pajak dan pendapatan daerah di Indonesia.

2. Perancis

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Di Perancis, sistem pajak properti dan tanah dikenal dengan berbagai jenis pajak yang serupa dengan BPHTB di Indonesia. Penelitian disertasi ini akan membahas regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB di Perancis, termasuk struktur hukum, prosedur, dan praktik terbaik yang dapat dijadikan acuan untuk meningkatkan sistem pemungutan BPHTB di Indonesia.

a. Struktur Hukum Pemungutan Pajak Properti di Perancis¹⁴³

Sistem perpajakan properti di Perancis memiliki beberapa jenis pajak yang terkait dengan properti, antara lain "*droits de mutation à titre onéreux*" (DMTG) atau pajak perolehan properti, "*taxe foncière*" (pajak tanah), dan "*taxe d'habitation*" (pajak hunian). Berikut adalah struktur hukum yang mengatur pemungutan pajak properti di Perancis:

1) *Code Général des Impôts* (CGI):

Pajak properti diatur dalam *General Tax Code* yang mencakup berbagai ketentuan perpajakan, termasuk pajak perolehan properti dan pajak tanah.

¹⁴³ *Code Général des Impôts* (CGI).

2) *Législation Locale*:

Beberapa aspek pemungutan pajak properti diatur oleh peraturan lokal yang dapat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya.

3) Pemerintah Lokal:

Pemerintah lokal memiliki peran signifikan dalam menetapkan dan memungut pajak properti, oleh karena itu kepastian data sangat diperhatikan,

b. Proses Pemungutan Pajak Properti di Perancis¹⁴⁴

1) Penilaian Properti

Proses penilaian properti adalah langkah awal dalam pemungutan pajak properti di Perancis, penilaian ini bertujuan untuk menentukan nilai properti yang akan menjadi dasar penghitungan pajak.

Proses penilaian dilakukan oleh otoritas pajak dengan metode yang telah ditentukan oleh undang-undang.

a) Pengumpulan Data:

Data mengenai properti dikumpulkan, termasuk ukuran, lokasi, dan kondisi fisik, sebagai dasar penetapan nilai.

¹⁴⁴ Ministère de l'Économie dan Finances. 2021. *Guide Fiscal: Les Droits de Mutation*. Relanse : Islanders, hlm 9.

b) Metode Penilaian:

Metode penilaian dapat bervariasi tergantung pada jenis properti dan tujuannya, umumnya nilai pasar digunakan sebagai dasar penilaian.

c) Pemberitahuan Nilai:

Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang nilai properti mereka yang telah dinilai.

2) Penghitungan dan Penetapan Tarif

Setelah penilaian properti dilakukan, pemerintah lokal menetapkan tarif pajak yang akan diterapkan, tarif pajak properti di Perancis dapat bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.

a) Penetapan Tarif:

Tarif pajak ditetapkan oleh pemerintah lokal berdasarkan nilai properti dan kebijakan fiskal.

b) Penghitungan Pajak:

Pajak dihitung dengan mengalikan nilai properti baik luasannya maupun kondisi fisiknya dengan tarif pajak yang telah ditetapkan.

c) Pemberitahuan Pajak:

Pemilik properti menerima pemberitahuan jumlah pajak yang harus dibayar setelah ada kesesuaian data dengan pemilikannya.

3) Proses Pembayaran

Pembayaran pajak properti di Perancis dilakukan berdasarkan jadwal yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak dan pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai metode yang disediakan oleh pemerintah.

a) Pemberitahuan Pembayaran:

Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang jumlah pajak dan instruksi pembayaran.

b) Metode Pembayaran:

Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer bank, pos, atau secara online.

c) Konfirmasi Pembayaran:

Setelah pembayaran dilakukan, pemilik properti menerima konfirmasi dari otoritas pajak.

4) Penegakan dan Sanksi

Untuk memastikan kepatuhan, otoritas pajak memiliki mekanisme penegakan dan penerapan sanksi bagi pemilik properti yang tidak membayar pajak tepat waktu.

a) Peringatan:

Peringatan diberikan kepada pemilik properti yang belum membayar pajak setelah jatuh tempo.

b) Denda dan Bunga:

Jika pembayaran tidak dilakukan setelah peringatan,

maka pemilik properti akan dikenakan denda dan bunga.

c) Tindakan Hukum:

Otoritas pajak memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum, termasuk penyitaan properti, jika pajak tidak dibayar.

c. Perbandingan dengan Indonesia¹⁴⁵ (khususnya Pemerintah Kota Salatiga);

1) Struktur Hukum

a) Indonesia:

BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Juncto Peraturan Pemerintah nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

b) Perancis:

Pajak properti diatur oleh *General Tax Code* (CGI) dan peraturan lokal.

2) Penilaian Properti

¹⁴⁵ Friedman, L. M. 1975. *The Legal System: A Social Science Perspective*. Carbondale : Russell Sage Foundation, hlm 20.

a) Indonesia:

Penilaian objek pajak sering kali tidak mencerminkan nilai pasar aktual.

b) Perancis:

Penilaian dilakukan berdasarkan nilai pasar aktual dan diperbarui secara berkala.

3) Tarif dan Pembayaran

a) Indonesia:

Tarif tetap sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau penetapan BPKPD diambil yang lebih tinggi.

b) Perancis:

Tarif bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.

4) Kepatuhan dan Transparansi

a) Indonesia:

Rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya transparansi dalam proses pemungutan.

b) Perancis:

Tingkat kepatuhan yang tinggi dan sistem yang transparan.

Regulasi pemungutan pajak properti di Perancis menunjukkan efisiensi dan transparansi yang tinggi, dengan penilaian properti

yang dilakukan berdasarkan nilai pasar dan kepatuhan wajib pajak yang tinggi. Sistem ini dapat menjadi acuan bagi Indonesia untuk meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Peningkatan sosialisasi, penilaian properti yang akurat, dan penerapan sanksi yang tegas dapat membantu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan pendapatan daerah di Indonesia.

3. Brazil

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem perpajakan yang terkait dengan properti. Di Brazil, pemungutan pajak properti dikenal sebagai *Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis* (ITBI) atau Pajak Transfer Properti. Penelitian disertasi ini akan membahas regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB di Brazil, termasuk struktur hukum, prosedur, dan praktik terbaik yang dapat dijadikan acuan untuk meningkatkan sistem perpajakan di Indonesia.

a. Struktur Hukum Pemungutan Pajak Properti di Brazil

Sistem perpajakan properti di Brazil memiliki beberapa jenis pajak yang terkait dengan property, berikut adalah struktur hukum yang mengatur pemungutan pajak properti di Brazil:

a) *Constituição Federal* (Konstitusi Federal):

Dasar hukum utama untuk pemungutan pajak properti di Brazil, konstitusi Federal menetapkan wewenang pemerintah

kota untuk memungut pajak properti.¹⁴⁶

b) *Código Tributário Nacional* (CTN):

Merupakan kode identifikasi pajak atau *National Tax Code* yang mengatur secara rinci berbagai jenis pajak di Brazil, termasuk pajak yang dikenakan atas pengalihan Hak Milik.¹⁴⁷

c) *Legislação Municipal* (Peraturan Daerah):

Pajak properti diatur oleh peraturan daerah masing-masing kota, yang mencakup tarif dan prosedur pemungutan.

b. Proses Pemungutan Pajak Properti di Brazil¹⁴⁸

1) Penilaian Properti

Penilaian properti merupakan langkah awal dalam pemungutan pajak properti di Brazil, penilaian ini bertujuan untuk menentukan nilai properti yang akan menjadi dasar penghitungan pajak.

a) Pengumpulan Data:

Data mengenai properti dikumpulkan, termasuk ukuran, lokasi, dan kondisi fisik.

b) Metode Penilaian:

Metode penilaian dapat bervariasi tergantung pada jenis properti dan kebijakan daerah, nilai pasar sering digunakan sebagai dasar penilaian.

¹⁴⁶ *Constituição Federal Brasil.*

¹⁴⁷ *Código Tributário Nacional (CTN).*

¹⁴⁸ Ministério da Fazenda. 2021. *Guia de Tributação: ITBI e Outras Taxas Imobiliárias.* Brasil : Law Effect, hlm. 54

c) Pemberitahuan Nilai:

Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang nilai properti mereka yang telah dinilai.

2) Penghitungan dan Penetapan Tarif

Setelah penilaian properti dilakukan, pemerintah kota menetapkan tarif pajak yang akan diterapkan, tarif pajak properti di Brazil dapat bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.

a) Penetapan Tarif:

Tarif pajak ditetapkan oleh pemerintah kota berdasarkan nilai properti dan kebijakan fiskal daerah.

b) Penghitungan Pajak:

Pajak dihitung dengan mengalikan nilai properti dengan tarif pajak yang telah ditetapkan.

c) Pemberitahuan Pajak:

Pemilik properti menerima pemberitahuan jumlah pajak yang harus dibayar.

3) Proses Pembayaran

Pembayaran pajak properti di Brazil dilakukan berdasarkan jadwal yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak, pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai metode yang disediakan oleh pemerintah.

a) Pemberitahuan Pembayaran:

Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang jumlah pajak dan instruksi pembayaran.

b) Metode Pembayaran:

Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer bank, pos, atau secara online.

c) Konfirmasi Pembayaran:

Setelah pembayaran dilakukan, pemilik properti menerima konfirmasi dari otoritas pajak.

4) Penegakan dan Sanksi

Untuk memastikan kepatuhan, otoritas pajak memiliki mekanisme penegakan dan penerapan sanksi bagi pemilik properti yang tidak membayar pajak tepat waktu.

a) Peringatan:

Peringatan diberikan kepada pemilik properti yang belum membayar pajak setelah jatuh tempo.

b) Denda dan Bunga:

Jika pembayaran tidak dilakukan setelah peringatan, pemilik properti dikenakan denda dan bunga.

c) Tindakan Hukum:

Otoritas pajak memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum, termasuk penyitaan properti, jika pajak tidak dibayar.

c. Perbandingan dengan Indonesia¹⁴⁹ Khususnya Pemerintah Kota Salatiga).

1. Struktur Hukum

a) Indonesia:

BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Juncto Peraturan Pemerintah nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

b) Brazil:

Pajak properti diatur oleh Konstitusi Federal, *National Tax Code* (CTN), dan peraturan daerah.

2. Penilaian Properti

a) Indonesia:

Penilaian objek pajak sering kali tidak mencerminkan nilai pasar actual dan tidak diperbaharui secara berkala.

¹⁴⁹ OECD. 2020. *Revenue Statistics in Latin America and the Caribbean 2020*. Amerika : Antropology World., hlm. 69. a

b) Brazil:

Penilaian dilakukan berdasarkan nilai pasar aktual dan diperbarui secara berkala.

3. Tarif dan Pembayaran

a) Indonesia:

Tarif tetap sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau penetapan BPKPD.

b) Brazil:

Tarif bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.

4. Kepatuhan dan Transparansi

a) Indonesia:

Rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya transparansi dalam proses pemungutan.

b) Brazil:

Tingkat kepatuhan yang lebih tinggi dengan sistem yang lebih terdesentralisasi.

Regulasi pemungutan pajak properti di Brazil menunjukkan efisiensi dan transparansi yang tinggi, dengan penilaian properti yang dilakukan berdasarkan nilai pasar dan kepatuhan wajib pajak yang tinggi. Sistem ini dapat menjadi acuan bagi Indonesia untuk meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Peningkatan sosialisasi, penilaian properti yang akurat, dan penerapan sanksi

yang tegas dapat membantu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan pendapatan daerah di Indonesia.

4. Indonesia

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, pajak ini menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang penting di Indonesia. Penelitian disertasi ini akan mengulas regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB di Indonesia, mencakup aspek hukum, prosedur, tantangan, dan upaya peningkatan efektivitas pemungutan.

a. Aspek Hukum BPHTB di Indonesia

Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

UU ini menjadi dasar hukum utama pemungutan BPHTB, BPHTB diatur sebagai salah satu jenis pajak daerah yang kewenangannya ada pada pemerintah kabupaten/kota.

- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, juga

menjadi dasar hukum utama pemungutan BPHTB, dan dalam BPHTB tersebut mengatur jenis pajak daerah yang kewenangannya ada pada pemerintah kabupaten/kota.

- 3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pemberian Fasilitas Pengurangan atau Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan:

PP ini mengatur tentang pemberian fasilitas pengurangan atau pembebasan BPHTB, yang dapat diberikan dalam rangka mendorong investasi dan kepentingan umum.

- 4) Peraturan Pemerintah (PP) nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

PP ini mengatur tentang pemberian fasilitas pengurangan atau pembebasan BPHTB, yang dapat diberikan dalam rangka mendorong investasi dan kepentingan umum.

- 5) Peraturan Daerah (Perda) Kota Salatiga No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Setiap daerah memiliki peraturan daerah masing-masing yang mengatur secara spesifik mengenai tata cara pemungutan, tarif, serta administrasi BPHTB.

b. Objek dan Subjek BPHTB

- 1) Objek BPHTB:

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah

wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap, serta pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.

2) Subjek BPHTB:

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

c. Tarif dan Penghitungan BPHTB

Tarif BPHTB di Indonesia ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP ditetapkan melalui Peraturan Daerah dan bisa berbeda-beda di setiap daerah, sesuai dengan Peraturan Daerah (PERDA) Kota Salatiga nomor 1 Tahun 2024 ditetapkan sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan tanah dan/atau bangunan yang pertama kali.

d. Prosedur Pemungutan

1) Pendaftaran dan Pelaporan:

Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan wajib mendaftarkan permohonan verifikasi pajak dan melaporkan perolehan tersebut kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapat Daerah (BPKPD) setempat.

2) Penilaian dan Verifikasi:

BPKPD melakukan penilaian dan verifikasi terhadap NPOP dan memastikan bahwa laporan wajib pajak sesuai dengan kenyataan.

3) Pembayaran:

Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB ke kas daerah, pembayaran dilakukan berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang diterbitkan oleh BPKPD.

4) Penerbitan Sertifikat:

Setelah pembayaran BPHTB, wajib pajak dapat melanjutkan proses peralihan hak dengan menanda tangani akta di hadapan PPAT/Notaris, khusus untuk Akta yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai syarat pendaftaran administrasi untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan di kantor ATR/BPN wilayah setempat sesuai dengan letak tanah.

e. Tantangan dalam Pemungutan BPHTB

1) Kurangnya Kepatuhan Wajib Pajak

Rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi tantangan utama dalam pemungutan BPHTB, banyak

wajib pajak yang tidak melaporkan transaksi secara benar atau menunda pembayaran BPHTB.

2) Transparansi dan Akuntabilitas

Transparansi dan akuntabilitas dalam proses penilaian dan pemungutan BPHTB sering kali menjadi sorotan, kurangnya sistem yang transparan dapat menyebabkan potensi penyimpangan dan praktik korupsi.

3) Sumber Daya Manusia dan Teknologi

Kurangnya sumber daya manusia yang terlatih dan teknologi yang memadai di level daerah juga menjadi hambatan dalam optimalisasi pemungutan BPHTB, banyak daerah yang masih menggunakan sistem manual dalam administrasi pajak yang rentan terhadap kesalahan dan inefisiensi.

f. Upaya Peningkatan Efektivitas Pemungutan BPHTB

1) Penguatan Regulasi dan Penegakan Hukum

Penguatan regulasi dan penegakan hukum yang tegas diperlukan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, oleh karena itu penerapan sanksi yang jelas bagi pelanggar dan peningkatan pengawasan dapat menjadi langkah penting.

2) Penggunaan Teknologi Informasi

Penerapan teknologi informasi dalam administrasi pajak dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi, sistem informasi

yang terintegrasi antara BPKPD dan BPN dapat memudahkan pemantauan dan pengawasan transaksi tanah dan bangunan.

3) Edukasi dan Sosialisasi

Edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran BPHTB dan prosedur yang harus diikuti perlu ditingkatkan, Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan berbagai pihak untuk memberikan pemahaman yang lebih baik kepada wajib pajak.

4) Kerjasama Antar Lembaga

Kerjasama yang baik antara BPKPD dengan BPN, dan instansi terkait lainnya sangat penting dalam memastikan data yang akurat dan pemungutan pajak yang efektif. Penguatan koordinasi antar lembaga dapat mencegah duplikasi data dan mempermudah proses verifikasi.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, terutama dalam hal kepatuhan wajib pajak, transparansi, dan efisiensi administrasi. Upaya peningkatan regulasi, penerapan teknologi, edukasi, dan kerjasama antar lembaga perlu dilakukan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan pemungutan BPHTB dapat menjadi lebih optimal dan memberikan kontribusi yang signifikan bagi pendapatan daerah.

Peneliti juga memiliki data komparasi dalam bentuk tabel mengenai regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan negara-negara lain, sebagai berikut:

Belanda	Perancis	Brazil	Indonesia
<p>Struktur Hukum Pemungutan Pajak Properti di Belanda¹⁵⁰</p> <p>Di Belanda, pajak properti atau OZB merupakan pajak yang dikenakan oleh pemerintah lokal (munisipalitas/distrik wilayah tersebut). Pajak ini diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan yang diterapkan secara lokal. Berikut adalah beberapa aspek utama dari struktur hukum pajak properti di Belanda:</p> <p>Undang-Undang Pajak Properti: Pajak properti diatur dalam Undang-Undang Pajak Munisipalitas, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah lokal untuk menetapkan dan memungut pajak properti.</p> <p><i>Waardering Onroerende Zaken</i></p>	<p>Struktur Hukum Pemungutan Pajak Properti di Perancis¹⁵³</p> <p>Sistem perpajakan properti di Perancis memiliki beberapa jenis pajak yang terkait dengan properti dan tanah, antara lain "<i>droits de mutation à titre onéreux</i>" (DMTG) atau pajak perolehan properti, "<i>taxe foncière</i>" (pajak tanah), dan "<i>taxe d'habitation</i>" (pajak hunian). Berikut adalah struktur hukum yang mengatur pemungutan pajak properti di Perancis:</p> <p><i>Code Général des Impôts (CGI)</i>: Pajak properti diatur dalam <i>General Tax Code</i> yang mencakup berbagai ketentuan perpajakan, termasuk pajak perolehan properti dan pajak</p>	<p>Struktur Hukum Pemungutan Pajak Properti di Brazil</p> <p>Sistem perpajakan properti di Brazil memiliki beberapa jenis pajak yang terkait dengan properti dan tanah. Berikut adalah struktur hukum yang mengatur pemungutan pajak properti di Brazil:</p> <p><i>Constituição Federal</i> (Konstitusi Federal): Dasar hukum utama untuk pemungutan pajak properti di Brazil. Konstitusi Federal menetapkan wewenang pemerintah kota untuk memungut pajak properti.¹⁵⁶</p> <p><i>Código Tributário Nacional (CTN)</i>: <i>National Tax Code</i> yang mengatur secara rinci berbagai jenis pajak di Brazil,</p>	<p>Aspek Hukum BPHTB di Indonesia,</p> <p>Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain, di Indonesia: BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.</p> <p>Undang Undang ini menjadi dasar hukum utama pemungutan BPHTB. BPHTB diatur sebagai salah satu jenis pajak daerah yang kewenangannya ada pada pemerintah kabupaten/kota.</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023</p>

¹⁵⁰ Waarderingkamer. 2021. *WOZ-waarde: Penilaian Properti di Belanda*. Belanda : Persoon, hlm 77.

¹⁵³ *Code Général des Impôts (CGI)*.

¹⁵⁶ *Constituição Federal Brasil*.

<p>(WOZ): Penilaian properti dilakukan setiap tahun oleh pemerintah lokal berdasarkan nilai pasar. Nilai ini dikenal sebagai WOZ-waarde.</p> <p>Penerapan Tarif: Pemerintah lokal memiliki kewenangan untuk menetapkan tarif pajak properti sesuai dengan kebijakan fiskal dan kebutuhan anggaran daerah.</p> <p>Penagihan dan Penegakan: Proses penagihan dan penegakan pajak diatur oleh undang-undang yang memberikan wewenang kepada pemerintah lokal untuk menagih pajak dan mengenakan sanksi bagi wajib pajak yang tidak patuh.</p> <p>Proses Pemungutan Pajak Properti di Belanda¹⁵¹</p> <p>Penilaian Properti</p> <p>Proses penilaian properti merupakan langkah pertama dalam pemungutan pajak properti di</p>	<p>tanah.</p> <p><i>Législation Locale:</i> Beberapa aspek pemungutan pajak properti diatur oleh peraturan lokal yang dapat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya.</p> <p>Pemerintah Lokal: Pemerintah lokal memiliki peran signifikan dalam menetapkan dan memungut pajak properti.</p> <p>Proses Pemungutan Pajak Properti di Perancis¹⁵⁴</p> <p>Penilaian Properti</p> <p>Proses penilaian properti adalah langkah awal dalam pemungutan pajak properti di Perancis. Penilaian ini bertujuan untuk menentukan nilai properti yang akan menjadi dasar penghitungan pajak.</p> <p>Proses penilaian dilakukan oleh otoritas pajak dengan metode yang telah ditentukan oleh undang-undang.</p> <p>Pengumpulan Data:</p>	<p>termasuk ITBI.¹⁵⁷</p> <p><i>Legislação Municipal</i> (Peraturan Daerah): Pajak properti diatur oleh peraturan daerah masing-masing kota, yang mencakup tarif dan prosedur pemungutan.</p> <p>Proses Pemungutan Pajak Properti di Brazil¹⁵⁸</p> <p>Penilaian Properti</p> <p>Penilaian properti merupakan langkah awal dalam pemungutan pajak properti di Brazil. Penilaian ini bertujuan untuk menentukan nilai properti yang akan menjadi dasar penghitungan pajak.</p> <p>Pengumpulan Data: Data mengenai properti dikumpulkan, termasuk ukuran, lokasi, dan kondisi fisik.</p> <p>Metode Penilaian: Metode penilaian dapat bervariasi tergantung pada jenis properti dan kebijakan daerah.</p>	<p>tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:</p> <p>PP ini mengatur tentang pemberian kewenangan pemerintah daerah mengatur BPHTB, yang dapat ditetapkan dalam rangka mendorong investasi dan kepentingan umum.</p> <p>Peraturan Daerah (Perda):</p> <p>Setiap daerah memiliki peraturan daerah masing-masing yang mengatur secara spesifik mengenai tata cara pemungutan, tarif, serta administrasi BPHTB.</p> <p>Objek dan Subjek BPHTB</p> <p>Objek BPHTB: Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum</p>
---	---	--	---

¹⁵¹ *Burgerlijk Wetboek (BW)*

¹⁵⁴ Ministère de l'Économie dan Finances. 2020. *Guide Fiscal: Les Droits de Mutation*. Relance : Antropology, hlm. 10.

¹⁵⁷ *Código Tributário Nacional (CTN)*.

¹⁵⁸ Ministério da Fazenda. 2020. *Guia de Tributação: ITBI e Outras Taxas Imobiliárias*. Brasil : Sains, hlm. 7.

<p>Belanda. Penilaian ini dilakukan setiap tahun dan bertujuan untuk memastikan bahwa nilai properti yang digunakan untuk penghitungan pajak mencerminkan nilai pasar aktual. Berikut adalah tahapan penilaian properti:</p> <p>Pengumpulan Data: Pemerintah lokal mengumpulkan data mengenai properti, termasuk luas tanah, bangunan, dan kondisi fisik.</p> <p>Analisis Pasar: Data pasar properti dianalisis untuk menentukan nilai pasar dari properti yang dinilai.</p> <p>Penetapan WOZ-<i>waarde</i>: Berdasarkan analisis data dan kondisi pasar, nilai WOZ ditetapkan untuk setiap properti.</p> <p>Pemberitahuan kepada Wajib Pajak: Wajib pajak menerima pemberitahuan tentang nilai WOZ properti mereka. Mereka memiliki hak untuk mengajukan banding jika tidak setuju dengan nilai yang ditetapkan.</p> <p>Penghitungan dan Penetapan Tarif Setelah nilai WOZ ditetapkan, pemerintah</p>	<p>Data mengenai properti dikumpulkan, termasuk ukuran, lokasi, dan kondisi fisik.</p> <p>Metode Penilaian: Metode penilaian dapat bervariasi tergantung pada jenis properti dan tujuannya. Umumnya, nilai pasar digunakan sebagai dasar penilaian.</p> <p>Pemberitahuan Nilai: Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang nilai properti mereka yang telah dinilai.</p> <p>Penghitungan dan Penetapan Tarif Setelah penilaian properti dilakukan, pemerintah lokal menetapkan tarif pajak yang akan diterapkan. Tarif pajak properti di Perancis dapat bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.</p> <p>Penetapan Tarif: Tarif pajak ditetapkan oleh pemerintah lokal berdasarkan nilai properti dan kebijakan fiskal.</p>	<p>Nilai pasar sering digunakan sebagai dasar penilaian.</p> <p>Pemberitahuan Nilai: Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang nilai properti mereka yang telah dinilai.</p> <p>Penghitungan dan Penetapan Tarif Setelah penilaian properti dilakukan, pemerintah kota menetapkan tarif pajak yang akan diterapkan. Tarif pajak properti di Brazil dapat bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.</p> <p>Penetapan Tarif: Tarif pajak ditetapkan oleh pemerintah kota berdasarkan nilai properti dan kebijakan fiskal daerah.</p> <p>Penghitungan Pajak: Pajak dihitung dengan mengalikan nilai properti dengan tarif pajak yang telah ditetapkan.</p> <p>Pemberitahuan Pajak: Pemilik properti menerima pemberitahuan jumlah pajak yang harus dibayar.</p>	<p>lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap, serta pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.</p> <p>Subjek BPHTB: Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.</p> <p>Tarif dan Penghitungan BPHTB Tarif BPHTB di Indonesia ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan diverifikasi oleh BPKPD.</p> <p>NPOPTKP ditetapkan melalui Peraturan Daerah dan bisa berbeda-beda di setiap daerah.</p> <p>Prosedur</p>
---	---	--	---

<p>lokal menetapkan tarif pajak properti. Tarif ini dapat bervariasi antar munisipalitas dan disesuaikan dengan kebutuhan anggaran daerah. Berikut adalah langkah-langkah penghitungan dan penetapan tarif:</p> <p>Penentuan Tarif: Pemerintah lokal menentukan tarif berdasarkan anggaran dan kebutuhan pendapatan daerah.</p> <p>Penghitungan Pajak: Pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak dihitung dengan mengalikan nilai WOZ dengan tarif yang telah ditetapkan.</p> <p>Pemberitahuan Pembayaran: Wajib pajak menerima pemberitahuan jumlah pajak yang harus dibayar beserta instruksi pembayaran.</p> <p>Proses Pembayaran</p> <p>Wajib pajak di Belanda diharuskan membayar pajak properti sesuai dengan jadwal yang ditentukan oleh pemerintah lokal. Pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai metode, termasuk transfer bank dan pembayaran online. Berikut adalah</p>	<p>Penghitungan Pajak: Pajak dihitung dengan mengalikan nilai properti dengan tarif pajak yang telah ditetapkan.</p> <p>Pemberitahuan Pajak: Pemilik properti menerima pemberitahuan jumlah pajak yang harus dibayar.</p> <p>Proses Pembayaran</p> <p>Pembayaran pajak properti di Perancis dilakukan berdasarkan jadwal yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak. Pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai metode yang disediakan oleh pemerintah.</p> <p>Pemberitahuan Pembayaran: Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang jumlah pajak dan instruksi pembayaran.</p> <p>Metode Pembayaran: Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer bank, pos, atau secara online.</p> <p>Konfirmasi Pembayaran: Setelah pembayaran dilakukan, pemilik properti menerima konfirmasi dari otoritas pajak.</p> <p>Penegakan dan</p>	<p>Proses Pembayaran</p> <p>Pembayaran pajak properti di Brazil dilakukan berdasarkan jadwal yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak. Pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai metode yang disediakan oleh pemerintah.</p> <p>Pemberitahuan Pembayaran: Pemilik properti menerima pemberitahuan tentang jumlah pajak dan instruksi pembayaran.</p> <p>Metode Pembayaran: Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer bank, pos, atau secara online.</p> <p>Konfirmasi Pembayaran: Setelah pembayaran dilakukan, pemilik properti menerima konfirmasi dari otoritas pajak.</p> <p>Penegakan dan Sanksi</p> <p>Untuk memastikan kepatuhan, otoritas pajak memiliki mekanisme penegakan dan penerapan sanksi bagi pemilik properti yang tidak</p>	<p>Pemungutan</p> <p>Pendaftaran dan Pelaporan: Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan wajib mendaftarkan dan melaporkan perolehan tersebut kepada BPKPD setempat.</p> <p>Penilaian dan Verifikasi: BPKPD melakukan penilaian dan verifikasi terhadap NPOP dan memastikan bahwa laporan wajib pajak sesuai dengan kenyataan.</p> <p>Pembayaran: Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB ke kas daerah. Pembayaran dilakukan berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang diterbitkan oleh BPKPD.</p> <p>Penerbitan Sertifikat: Setelah pembayaran BPHTB dan PPh wajib pajak (pembeli dan penjual) dapat melanjutkan proses peralihan dengan menanda tangni akta</p>
--	---	---	--

<p>tahapan proses pembayaran:</p> <p>Penerimaan Pemberitahuan: Wajib pajak menerima pemberitahuan tentang jumlah pajak yang harus dibayar.</p> <p>Pembayaran Pajak: Wajib pajak melakukan pembayaran sesuai dengan metode yang tersedia.</p> <p>Konfirmasi Pembayaran: Setelah pembayaran dilakukan, wajib pajak menerima konfirmasi dari pemerintah lokal.</p> <p>Penegakan dan Sanksi Untuk memastikan kepatuhan, pemerintah lokal memiliki mekanisme penegakan hukum dan penerapan sanksi bagi wajib pajak yang tidak membayar pajak tepat waktu. Berikut adalah langkah-langkah penegakan dan sanksi:</p> <p>Peringatan: Wajib pajak yang tidak membayar pajak tepat waktu menerima peringatan dari pemerintah lokal.</p> <p>Denda dan Bunga:</p>	<p>Sanksi Untuk memastikan kepatuhan, otoritas pajak memiliki mekanisme penegakan dan penerapan sanksi bagi pemilik properti yang tidak membayar pajak tepat waktu.</p> <p>Peringatan: Peringatan diberikan kepada pemilik properti yang belum membayar pajak setelah jatuh tempo.</p> <p>Denda dan Bunga: Jika pembayaran tidak dilakukan setelah peringatan, pemilik properti dikenakan denda dan bunga.</p> <p>Tindakan Hukum: Otoritas pajak memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum, termasuk penyitaan properti, jika pajak tidak dibayar.</p> <p>Perbandingan dengan Indonesia¹⁵⁹</p> <p>Struktur Hukum Indonesia: BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan</p>	<p>membayar pajak tepat waktu.</p> <p>Peringatan: Peringatan diberikan kepada pemilik properti yang belum membayar pajak setelah jatuh tempo.</p> <p>Denda dan Bunga: Jika pembayaran tidak dilakukan setelah peringatan, pemilik properti dikenakan denda dan bunga.</p> <p>Tindakan Hukum: Otoritas pajak memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum, termasuk penyitaan properti, jika pajak tidak dibayar.</p> <p>Perbandingan dengan Indonesia¹⁵⁹</p> <p>Struktur Hukum Indonesia: BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>Brazil: Pajak properti diatur oleh Konstitusi Federal, <i>National Tax Code</i> (CTN), dan peraturan daerah.</p>	<p>dihadapaan PPAT/Notaris (jika peralihan karena perbuatan hukum) dan proses administrasi untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN).</p> <p>Tantangan dalam Pemungutan BPHTB: Kurangnya Kepatuhan Wajib Pajak Rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi tantangan utama dalam pemungutan BPHTB. Banyak wajib pajak yang tidak melaporkan transaksi secara benar atau menunda/menghindari pembayaran BPHTB.</p> <p>Transparansi dan Akuntabilitas:</p>
---	--	---	---

¹⁵⁹ OECD. 2020. *Revenue Statistics in Latin America and the Caribbean 2020*. Amerika : Study of Leadership, hlm. 44.

<p>Jika pembayaran tidak dilakukan setelah peringatan, wajib pajak dikenakan denda dan bunga.</p> <p>Tindakan Hukum: Pemerintah lokal memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum, termasuk penyitaan aset, jika pajak tidak dibayar.</p> <p>Perbandingan dengan Indonesia¹⁵²</p> <p>Struktur Hukum</p> <p>Indonesia: BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>Belanda: Pajak properti diatur oleh undang-undang lokal yang memberikan kewenangan kepada distrik wilayah tersebut.</p> <p>Penilaian Properti</p> <p>Indonesia: Penilaian objek pajak sering kali tidak mencerminkan nilai pasar aktual.</p> <p>Belanda: Penilaian dilakukan setiap tahun berdasarkan nilai pasar aktual (WOZ-waarde).</p> <p>Tarif dan Pembayaran</p> <p>Indonesia: Tarif tetap</p>	<p>Retribusi Daerah.</p> <p>Perancis: Pajak properti diatur oleh <i>General Tax Code</i> (CGI) dan peraturan lokal.</p> <p>Penilaian Properti</p> <p>Indonesia: Penilaian objek pajak sering kali tidak mencerminkan nilai pasar aktual.</p> <p>Perancis: Penilaian dilakukan berdasarkan nilai pasar aktual dan diperbarui secara berkala.</p> <p>Tarif dan Pembayaran</p> <p>Indonesia: Tarif tetap sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).</p> <p>Perancis: Tarif bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.</p> <p>Kepatuhan dan Transparansi</p> <p>Indonesia: Rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya transparansi dalam proses pemungutan.</p> <p>Perancis: Tingkat kepatuhan yang tinggi dan sistem</p>	<p>Penilaian Properti</p> <p>Indonesia: Penilaian objek pajak sering kali tidak mencerminkan nilai pasar aktual.</p> <p>Brazil: Penilaian dilakukan berdasarkan nilai pasar aktual dan diperbarui secara berkala.</p> <p>Tarif dan Pembayaran</p> <p>Indonesia: Tarif tetap sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).</p> <p>Brazil: Tarif bervariasi berdasarkan jenis properti dan kebijakan fiskal daerah.</p> <p>Kepatuhan dan Transparansi</p> <p>Indonesia: Rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya transparansi dalam proses pemungutan.</p> <p>Brazil: Tingkat kepatuhan yang lebih tinggi dengan sistem yang lebih terdesentralisasi.</p>	<p>Transparansi dan akuntabilitas dalam proses penilaian dan pemungutan BPHTB sering kali menjadi sorotan. Kurangnya sistem yang transparan dapat menyebabkan potensi penyimpangan dan praktik korupsi.</p> <p>Sumber Daya Manusia dan Teknologi</p> <p>Kurangnya sumber daya manusia yang terlatih dan teknologi yang memadai di level daerah juga menjadi hambatan dalam optimalisasi pemungutan BPHTB. Banyak daerah yang masih menggunakan sistem manual dalam administrasi pajak, yang rentan terhadap kesalahan dan inefisiensi.</p> <p>Upaya Peningkatan Efektivitas Pemungutan BPHTB</p> <p>Penguatan Regulasi dan Penegakan Hukum</p> <p>Penguatan regulasi dan penegakan hukum yang tegas</p>
--	---	--	---

¹⁵² Friedman, L. M. 1975. *The Legal System: A Social Science Perspective*. Carbondale : Russell Sage Foundation, hlm. 67

<p>sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).</p> <p>Belanda: Tarif bervariasi antar munisipalitas (distrik wilayah tersebut) dan disesuaikan dengan nilai pasar properti.</p> <p>Kepatuhan dan Transparansi</p> <p>Indonesia: Rendahnya kepatuhan wajib pajak dan kurangnya transparansi dalam proses pemungutan.</p> <p>Belanda: Tingkat kepatuhan yang tinggi dan sistem yang transparan.</p>	<p>yang transparan.</p>		<p>diperlukan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Penerapan sanksi yang jelas bagi pelanggar dan peningkatan pengawasan dapat menjadi langkah penting.</p> <p>Penggunaan Teknologi Informasi</p> <p>Penerapan teknologi informasi dalam administrasi pajak dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi. Sistem informasi yang terintegrasi antara BPKPD dan Kantor ATR/BPN dapat memudahkan pemantauan dan pengawasan transaksi tanah dan bangunan.</p> <p>Edukasi dan Sosialisasi</p> <p>Edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran BPHTB dan prosedur yang harus diikuti perlu ditingkatkan.</p> <p>Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan berbagai pihak untuk memberikan pemahaman yang lebih baik kepada</p>
---	-------------------------	--	--

			<p>wajib pajak.</p> <p>Kerjasama yang baik antara BPKPD, ATR/BPN, dan instansi terkait lainnya sangat penting dalam memastikan data yang akurat dan pemungutan pajak yang efektif.</p> <p>Penguatan koordinasi antar lembaga dapat mencegah duplikasi data dan mempermudah proses verifikasi.</p>
--	--	--	---

Tabel 2

Komparasi Pelaksanaan Pemungutan BPHTB dengan Negara-Negara Lain

Dari data komparasi dalam tabel tersebut dapat di jadikan acuan perbandingan dalam pemungutan BPHTB di Indonesia dan menurut penulis untuk efisiensi dan tata kelola pelaksanaan pemungutan BPHTB dapat meniru pola yang digunakan oleh negara Brazil dengan pertimbangan sistem pemerintahan dan kondisi geografis hampir sama dengan negara Indonesia.

B. Rekonstruksi Nilai Keadilan dalam Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan

Pancasila, sebagai dasar negara Indonesia, terdiri dari lima sila yang mencakup ketuhanan yang maha esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam teori keadilan Pancasila, Yudi Latif mengajukan gagasan

bahwa keadilan harus menjadi landasan dalam mengimplementasikan nilai-nilai Pancasila.¹⁶⁰

Teori Keadilan Pancasila Yudi Latif memiliki beberapa aspek yang perlu diperhatikan. Pertama, pentingnya kesetaraan dan perlakuan adil bagi semua individu dalam masyarakat. Keadilan sosial diwujudkan melalui pemerataan kesempatan, akses terhadap sumber daya, dan penghapusan segala bentuk diskriminasi.

Transaksi pengalihan hak atas tanah menurut hukum barat (misalnya jual beli terhadap hak eigendoms) dilakukan dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan haknya dibuat dengan akta transport (*transport acte*) yang dibuat di hadapan pejabat balik nama (*overschrijvings ambtenaar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonantie*) dalam *Staatsblad* 1834 Nomor 27, dan dikenakan bea balik nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama dalam *Staatsblad* 1924 Nomor 291.

Transaksi pengalihan hak atas tanah menurut hukum adat (misalnya jual beli terhadap hak Anggaduh) dilakukan dengan pembuatan surat jual beli sekaligus pengalihan haknya yang dibuat di hadapan kepala desa berdasarkan Hukum Adat, dan dikenakan bea balik nama yang disebut pologoro yang didasarkan pada hukum kebiasaan.

Pologoro adalah bentuk pungutan dalam jumlah tertentu yang

¹⁶⁰ Yudi Latif. 2010. *Keadilan Pancasila: Upaya Menjalin Solidaritas Sosial*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, hlm. 21.

diberikan pembeli tanah kepada desa sebagai sumbangan untuk operasional pemerintahan desa, sebagai pihak yang membantu proses jual beli tanah. Besarnya pologoro tergantung kesepakatan pembeli tanah dengan pemerintah desa. Dengan berlakunya UUPA yang melakukan konversi hak-hak atas tanah menurut hukum barat dan hak-hak atas tanah menurut hukum adat, maka untuk peralihan hak atas tanah tidak dipungut lagi bea balik nama yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama dalam *Staatsblad* 1924 Nomor 291 dan pologoro, hingga sampai tahun 1997.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam penjelasan umum menyatakan bahwa semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan, dan dalam Pasal 27 menyatakan bahwa *Ordonansi* Bea Balik Nama dalam *Staatsblad* 1924 Nomor 291 dengan segala perubahannya sepanjang mengenai pungutan bea balik nama atas pemindahan tanah dan/atau bangunan dinyatakan tidak berlaku. Setelah Indonesia merdeka, pemungutan pajak didasarkan pada Pancasila sebagai ideologi yang merupakan pandangan hidup bangsa Indonesia, oleh karena itu dalam berbangsa dan bernegara harus sesuai dengan nilai sila-sila dalam Pancasila. Demikian juga dalam hal penyelenggaraan pemungutan pajak harus didasarkan pada nilai sila-sila Pancasila sebagai dasar falsafah bangsa. Berikut ini akan diuraikan penyelenggaraan pemungutan pajak yang didasarkan pada sila-sila

Pancasila.¹⁶¹

Pancasila merupakan pandangan hidup bangsa Indonesia. Pancasila adalah jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, maka masyarakat Indonesia menjadi penghayatan dan pengamalan nilai-nilai yang terkandung didalam Pancasila sebagai perjuangan pertama bangsa yang dapat dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.¹⁶² Pancasila merupakan dasar falsafah negara, sehingga merupakan landasan ideal dalam segala tindakan dan perbuatan baik dalam hidup bermasyarakat maupun dalam hidup bernegara. Pancasila menjadi falsafah dan ideologi bangsa yang harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh segenap rakyatnya.¹⁶³ Pancasila sebagai dasar negara harus berlandaskan nilai-nilai Pancasila.¹⁶⁴ Demikian juga dalam lapangan perpajakan, Pancasila merupakan dasar falsafah pemungutan pajak. Pancasila dengan kelima silanya harus mendapat tempat dan di jabarkan dalam setiap peraturan perundang-undangan perpajakan. Peraturan perundang-undangan perpajakan merupakan ceminan dari Pancasila dengan kelima silanya. Kewajiban sebagai kewajiban kenegaraan pada hakikatnya menempatkan wajib pajak mengutamakan kewajibannya daripada menuntut hak-haknya, bahkan kalau dikaitkan dengan pengamalan Pancasila, maka seorang warga negara (wajib

¹⁶¹ Rochmat Soemitro. 1992. *Asas dan Dasar Perpajakan 1*. Bandung : PT Eresco, hlm. 8-32.

¹⁶² Rizqullah, T. M & Najicha, F. U. 2022. Pegimplementasian Ideologi Pancasila Dalam Kehidupan Berbangsa dan Bernegara. *Jurnal Kewarganegaraan* 6 : 2, hlm. 8.

¹⁶³ Gesti Amalia Utami, S., & Ulfatun Najicha F. 2022. *De Cive: Kontribusi Mahasiswa Sebagai Agent of Change Dalam Penerapan Nilai-Nilai Pancasila pada Kehidupan Bermasyarakat*. Malang : Grafindo Jaya, hlm. 27.

¹⁶⁴ Sari, R & Ulfatun Najicha F. 2022. *Memahami Nilai-Nilai Pancasila Sebagai Dasar Negara Dalam Kehidupan Masyarakat*. Malang : Grafindo Jaya, hlm. 3.

pajak) harus menempatkan kepentingan negara dan bangsa di atas kepentingan pribadi atau golongan serta rela berkorban untuk kepentingan bangsa.¹⁶⁵

Melalui TAP MPRS No.XX/MPRS/1966 telah ditetapkan bahwa Pancasila merupakan sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, oleh karena itulah setiap peraturan perundang-undangan, termasuk bidang pajak harus bersumber dari Pancasila dan tidak boleh bertentangan dengan kelima sila Pancasila.

1. Sila Ketuhanan Yang Maha Esa

Salah satu butir pengamalan sila pertama Pancasila adalah percaya dan taqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing atas dasar kemanusiaan yang adil dan beradap. Dalam kaitannya dengan pemungutan pajak, bahwa setiap agama-agama surgawi mengajarkan kewajiban umat-Nya untuk taat kepada perintah negara, termasuk memberikan apa yang menjadi kewajibannya kepada negara dan masyarakat, disamping kewajibannya kepada Tuhan. Dalam hubungannya dengan peraturan perundang-undangan bidang perpajakan secara tegas disebutkan melalui UU No. 6 tahun 1983 *jo* UU No. 9 tahun 1994 *jo* UU No. 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) yang menentukan bahwa pajak merupakan kewajiban kenegaraan dan dimaksudkan sebagai

¹⁶⁵ Fatma & Najicha U. 2022. Peranan Hukum Pajak Sebagai Sumber Keuangan Negara Pada Pembangunan Nasional Dalam Upaya Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat. *Jurnal Ius Civile* 169 : 1, hlm. 12.

pelaksanaan pembangunan nasional.

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan setiap warga negara memeluk agama dan kepercayaannya masing-masing, sehingga baik negara maupun warga negara percaya akan adanya Tuhan. Orang yang beragama dan percaya adanya Tuhan, akan patuh dan tunduk pada perintah Tuhan dan tidak hanya memikirkan diri sendiri saja, tetapi juga memikirkan lingkungan dan masyarakat tempat dimana ia hidup.

Salah satu perintah Tuhan kepada orang yang beriman adalah kewajiban membantu sesama, di antaranya adalah untuk bersedekah dan bagi kaum muslim adalah untuk membayar zakat sebesar jumlah tertentu. Dalam bernegara ada kewajiban bagi warga negara yang memenuhi syarat untuk membantu warga negara lainnya dalam bentuk iuran kepada negara yakni pembayaran pajak. Baik zakat maupun pajak itu pada hakikatnya adalah sama yakni membantu kepada sesama, perbedaannya hanya pada zakat itu didasarkan pada perintah Tuhan yang wajib dilaksanakan, sedangkan pada pajak adalah kewajiban yang diperintahkan oleh pemerintah. Zakat dan pajak yang satu tidak bertentangan dengan yang lain, bahkan sejajar dan kongruen yakni bentuk kepedulian kepada sesama manusia yang dilandasi pada iman kepada Tuhan Yang Maha Esa.

2. Sila Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab

Persamaan derajat, persamaan hak dan persamaan kewajiban antara sesama manusia, merupakan salah satu wujud pengalaman sila kedua

Pancasila. Sikap yang demikian juga dianut dalam pemungutan pajak yang melarang adanya diskriminasi di kalangan wajib pajak, Butir lain ialah "mengembangkan rasa tenggang rasa". Dalam lapangan perpajakan, hal ini diwujudkan melalui adanya toleransi atau tenggang rasa dari aparat yang berwenang membentuk peraturan perundang-undangan, mulai dari tingkat rancangannya hingga penyusunannya, Rasa tenggang rasa, khususnya dimaksud dalam menentukan tarif dan persentase pajak yang dikenakan. Wujud pengamalan sila kedua yang lain adalah tidak semena-mena terhadap orang lain. Dalam hubungannya dengan pemungutan pajak, para fiskus diwajibkan untuk memberikan pelayanan yang baik dan terhormat bagi para wajib pajak. Sesuai dengan ketentuan undang-undang ditetapkan bahwa apabila wajib pajak merasa keberatan atas tindakan fiskus dalam menetapkan pajak terhutang, undang-undang memberikan sarana bagi pengajuan "keberatan" maupun banding dan gugatan kepada Badan Penyelesaian Sengketa pajak yang dibentuk berdasarkan UU No. 17 tahun 1997 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP). Dengan pertimbangan bahwa perlunya keterbukaan informasi sebagai upaya untuk pengembangan pribadi dan ketahanan nasional, merealisasikan ciri negara demokratis yang menjunjung tinggi kedaulatan rakyat, dan sarana untuk pengoptimalan pengawasan oleh masyarakat terhadap

penyelenggaraan negara.¹⁶⁶

Kemanusiaan yang adil dan beradab harus dijadikan dasar dalam perpajakan, khususnya dalam peraturan perpajakan. Undang-undang pajak harus berperi-kemanusiaan dan berkeadilan, apa yang ditetapkan dalam undang-undang tidak boleh melampaui batas peri-kemanusiaan. Pajak hanya dikenakan kepada orang yang mampu membayar pajak, dan kepada orang yang kurang mampu dibebaskan dari pajak. Pemungutan pajak harus sesuai dengan daya pikul seseorang agar tidak melanggar peri kemanusiaan, pajak demikian itu lazimnya tergolong kedalam pajak subjektif, yang di dalamnya keadaan wajib pajak dan daya pikul wajib pajak berpengaruh dalam penentuan besarnya pajak yang harus dibayar.

Pelaksanaan pemungutan pajak juga harus dilandasi keadilan, sehingga wajib pajak akan menerima dengan penuh pengertian dan kesadaran akan kewajibannya. Pelaksanaan pemungutan pajak yang disertai rasa kemanusiaan dari aparat perpajakan misalnya untuk tidak bertindak sewenang-wenang yang bertentangan dengan peri-kemanusiaan. Oleh karena itu dalam undang-undang pajak harus memuat ketentuan yang memberikan hak bagi wajib pajak untuk mencari keadilan, di antaranya adalah adanya hak wajib pajak mengajukan permohonan keberatan dan banding.

¹⁶⁶ Hanina Nafisa A & Fatma Ulfatun Najicha. 2020. *Penerapan Keterbukaan Informasi Publik Sebagai Upaya Mewujudkan Pemerintahan yang Transparan dan Akuntabel*. Semarang : Administred, hlm. 88.

3. Sila Persatuan Indonesia

Persatuan Indonesia adalah semua menjadi satu dalam Indonesia.¹⁶⁷ Wujud pengamalan sila ketiga Pancasila antara lain adalah rela berkorban demi kepentingan bangsa dan negara serta menempatkan kepentingan bangsa dan negara di atas kepentingan pribadi atau golongan. Oleh karena itulah manusia memiliki keberagaman dan perbedaan antar individu, ras, suku, agama, kelompok, maupun golongan.¹⁶⁸ Dalam kaitannya dengan peraturan perundang-undangan perpajakan, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan tentang perpajakan yang menentukan bahwa kewajiban perpajakan merupakan kewajiban kenegaraan dan sebagai bentuk partisipasi aktif seluruh rakyat dalam membiayai pembangunan nasional. Pemungutan pajak merupakan penerapan kewenangan publik yang dimiliki oleh pemerintah untuk mencapai tujuannya. Tercermin bahwa dengan pembayaran pajak, setiap warga negara telah mengorbankan sebagian harta kekayaan demi untuk kepentingan umum, yaitu kesejahteraan rakyat banyak. Dengan pajak, berarti seseorang telah menempatkan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi atau golongan.

Pajak merupakan sumber keuangan utama untuk kelangsungan hidup bangsa Indonesia, tanpa pajak suatu bangsa tidak dapat menjamin kesinambungan hidupnya, kecuali apabila negara itu mempunyai sumber-

¹⁶⁷ Lintang Sari F & Ulfatun Najicha F. 2021. *Nilai-Nilai Sila Persatuan Indonesia Dalam Keberagaman Kebudayaan Indonesia*. Malang : Grafindo Jaya, hlm 24.

¹⁶⁸ Ratri, E. P & Najicha F. U. 2024. *Urgensi Pancasila Dalam Menanamkan Jiwa Nasionalisme Pada Generasi Muda Di Era Globalisasi*. Malang : Grafindo Jaya, hlm 70.

sumber alam yang cukup memberikan hasil untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum. Pajak berasal dari rakyat dan untuk kepentingan rakyat bersama. Uang pajak yang dikumpulkan secara gotong-royong yang dikoordinasikan oleh pemerintah digunakan untuk membiayai kepentingan umum. Kewajiban membayar pajak merupakan kewajiban setiap warga negara yang memenuhi syarat, yang merupakan kewajiban nasional, sebagai daya pemersatu bangsa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pajak erat sekali hubungannya dengan persatuan bangsa Indonesia, atau pajak merupakan alat pemersatu bangsa, yang mengikat bangsa dan memberikan hidup kepada bangsa, bahkan dapat dikatakan bahwa pajak adalah jiwa bangsa.

4. Sila Kerakyatan Yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan

Perwujudan sila keempat dari Pancasila terdapat dalam Pasal 23 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945, yang menentukan bahwa pemungutan pajak harus ditetapkan dengan undang-undang. Bahwa pajak yang ditarik dari masyarakat, haruslah terlebih dahulu dimusyawarahkan dengan rakyat untuk selanjutnya diambil mufakat dengan kewajiban untuk menerima hasil mufakat dengan rasa tanggung jawab serta melaksanakannya dengan baik. Mekanisme pengambilan keputusan politik dalam bentuk perundang-undangan sepenuhnya mencerminkan wujud pengamalan sila keempat Pancasila, Dalam proses lahirnya suatu undang-undang perpajakan, merupakan cerminan dari pelaksanaan asas demokrasi

dalam pemungutan pajak, dan selaku warga negara Indonesia, tiap orang mempunyai status, hak serta kewajiban yang sama.¹⁶⁹

Menurut pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI)1945, pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang, karena pajak akan dibebankan dan wajib dibayar oleh rakyat, maka pembebanan pajak tersebut harus mendapat persetujuan dari rakyat melalui musyawarah oleh perwakilan rakyat yakni Dewan Perwakilan Rakyat, sebelum diundangkan oleh pemerintah. Pajak lazimnya diberikan dalam bentuk uang oleh rakyat wajib pajak, tanpa mendapat imbalan secara langsung, yang digunakan untuk membiayai kepentingan umum. Pajak adalah salah satu bentuk gotong-royong yakni usaha yang dilakukan secara bersama, tanpa diberi imbalan, yang ditujukan untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama.

Pajak juga merupakan cerminan sifat kekeluargaan dan tolong-menolong yang juga merupakan kepribadian bangsa Indonesia, yakni secara sukarela dan ikhlas melakukan pekerjaan untuk membantu orang lain tanpa mengharapkan suatu imbalan dari orang yang dibantu. Pungutan pajak dapat dibenarkan karena pendapatan pajak dipandang sebagai uang yang tidak keluar dari lingkungan masyarakat tempat wajib pajak hidup. Sehingga akhirnya selain untuk kepentingan umum dan bersama, pajak

¹⁶⁹ Izza Nur Fadhila H & Ulfatun Najicha F. 2021. *Pentingnya Memahami dan Mengimplementasikan Nilai-Nilai Pancasila Di Lingkungan Masyarakat*. Malang : Grafindo Jaya, hlm. 29.

juga untuk kepentingan diri sendiri dan masyarakat wajib pajak sendiri.

5. Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia

Asas Keadilan dalam hukum pajak tercermin dalam ketentuan bahwa tidak semua warga negara sebagai wajib pajak, Undang-undang perpajakan yang berlaku menentukan kriteria untuk adanya seorang menjadi wajib pajak, walaupun setiap orang merupakan subyek pajak. Demikian juga halnya bahwa terhadap wajib pajak dengan penghasilan yang sama tidak berarti dikenakan tarif pajak yang sama. Pemuda sudah sepantasnya menjadi *agent of change*, pembawa perubahan, yang membawa bangsa ini menjadi lebih baik, lebih bersatu, lebih makmur, dan lebih demokratis.¹⁷⁰

Pajak hanya berasal dari sebagian kecil rakyat yang membayar pajak yakni wajib pajak, sedangkan sebagian besar rakyat tidak kena pajak karena terdiri dari anak-anak, orang-orang yang penghasilannya di bawah pendapatan tidak kena pajak, dan lain-lain. Hasil pajak yang hanya berasal dari sebagian kecil rakyat pembayar pajak digunakan untuk kepentingan umum, atau untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia, termasuk rakyat yang tidak membayar pajak. Sungguhpun pajak hanya berasal dari sebagian kecil rakyat wajib pajak tetapi pemanfaatannya untuk kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Prinsip keadilan dalam pajak adalah bahwa setiap orang dalam keadaan yang sama harus

¹⁷⁰ Annisa, H & Najicha, F. U. 2021. *Konsekuensi Geopolitik Atas Perdagangan Internasional Indonesia*. Malang : Grafindo Jaya, hlm 11.

diperlakukan secara sama dan adil, tidak boleh dibedakan yang satu dengan yang lain, dalam undang-undang pajak prinsip non-diskriminasi ini dipegang teguh untuk mewujudkan keadilan.

Perwujudan asas keadilan dalam pemungutan pajak dilakukan melalui penyempurnaan undang-undang perpajakan. Penjelasan Umum UU No. 17 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan ditetapkan bahwa salah satu tujuan penyempurnaan undang-undang tersebut adalah untuk lebih meningkatkan keadilan pengenaan pajak. Pancasila harus menjadi filter/penyaring dan juga sistem kekebalan yang mampu menangkal, mencegah, menindak dan menangkis segala bentuk ideologi lain yang muncul di era globalisasi saat ini.¹⁷¹

C. Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan

Pertama, tidak semua harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli sesuai dengan harga riil yang disampaikan oleh penjual dan pembeli, maka dari itu perlu dilakukan rekonstruksi Pasal 46 ayat (2) huruf a dan Pasal 49 UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, demikian pula aturan lebih konkritnya mengenai penetapan kapan pajak BPHTB terutang dan verifikasi dilaksanakan melalui PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum

¹⁷¹ Fadilah, N & Najicha, F. U. 2020. *Implementasi Nilai-Nilai Pancasila Sila Pertama Dalam Era Pembelajaran Daring Universitas Sebelas Maret..* Malang : Grafindo Jaya, hlm 67.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan PERDA Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024.

Kedua, peneliti melihat bahwa kelemahan *self assessment system* yang mempercayakan pada pembayar untuk mengecek, menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak terutang dalam kenyataannya tidak sesuai dengan yang diharapkan, bahkan disalahfungsikan bagaimana pelaksanaan *self assessment system* dalam sistem perpajakan tidak semuanya berjalan mulus karena pelayanan pajak masih terdapat permasalahan dalam menjalankan perpajakan, antara lain surat permohonan verifikasi pajak yang dibuat dan dilaporkan oleh pembayar pajak sulit dilihat kebenarannya.¹⁷² Wajib pajak di Kota Salatiga yang membayar pajaknya dengan sendiri wajib melaporkan dan menyampaikan data transaksi kepada BPKPD dan tentunya pelaksanaan atau pelaporan data transaksi pembayaran BPHTB dalam rangka pengawasan pembayaran pajak untuk meminimalisir suatu kendala tidak sedikitpun mengurangi hak dan kewajiban bagi wajib pajak serta ketentuan lainnya dalam peraturan perundang-undangan, kecuali dalam hal kewajiban untuk melampirkan data atau dokumen yang menjadi dasar penghitungan pajak dan kendala dalam mengatasi Verifikasi dan Validasi pembayaran pajak di Kota Salatiga yang besarnya nilai BPHTB harus dibayarkan wajib pajak tentunya harus menyesuaikan nilai transaksi pasar atau nilai pasar dan pembayaran BPHTB tidak semata-mata berdasar pada nilai jual beli melainkan berdasar pada NJOP atau hasil penetapan BPKPD. Adapun untuk

¹⁷² Soemitro, R. 2002. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi, hlm. 9.

mengatasi kendala seperti surat pemberitahuan wajib pajak yang susah terdeteksi dan besaran nilai pajak yang diambil dengan besaran rata-rata dapat diatasi dengan membayar pembayaran BPHTB sesuai prosedur yang telah ditetapkan.

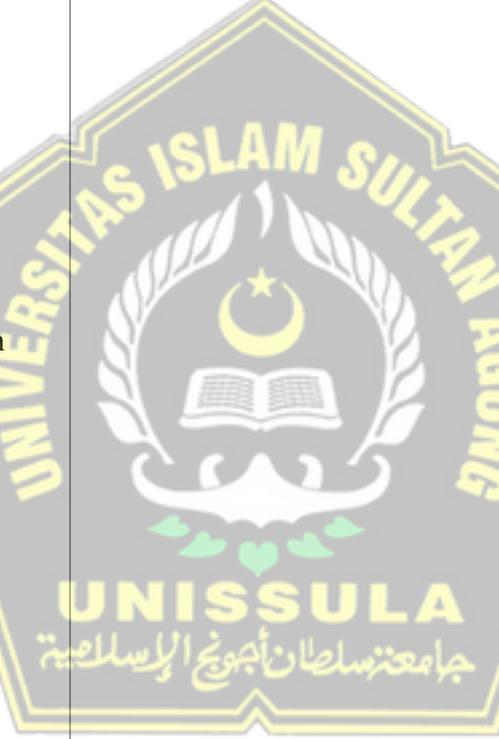
Ketiga, Pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memiliki kelemahan dari regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sebagai keputusan Tata Usaha Negara yaitu Nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara karena ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara yang memperoleh kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, sehingga keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan atau pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya. Solusi mengenai upaya atas kelemahan dari regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai keputusan Tata Usaha Negara yaitu, seharusnya secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan cerminan dari nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil karena menurut hukum positif, NJOP ditetapkan setelah melakukan pendataan nilai jual-nilai jual tanah yang dijual belikan di area tersebut dan menentukan nilai rata-ratanya, oleh karena itu keputusan tata usaha negara tersebut adalah sah sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Administrasi Pemerintahan.

Supaya dapat mewujudkan pengimplementasian rekonstruksi nilai

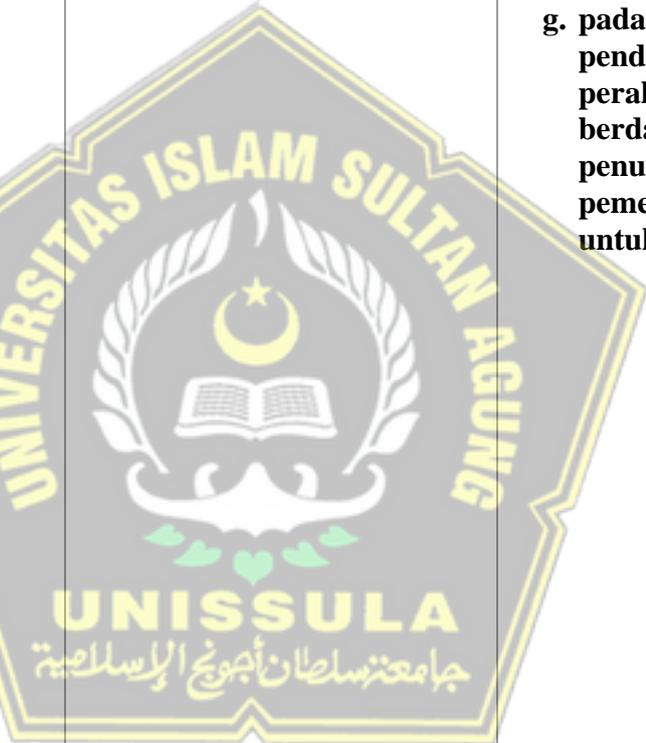
keadilan Pancasila dalam rekonstruksi regulasi pelaksanaan pemungutan BPHTB berbasis nilai keadilan peneliti memberikan saran-saran dalam ruang lingkup serta materi muatan apa saja yang hendak direkonstruksi dalam tabel sebagai berikut:

No.	Sebelum Direkonstruksi	Kelemahan-Kelemahan	Setelah Direkonstruksi
1.	<p>“Pasal 46 ayat (2) huruf a UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah;</p> <p>(2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut: a. harga transaksi untuk jual beli;</p>	<p>Tidak semua harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli sesuai dengan harga riil yang disampaikan oleh penjual dan pembeli, oleh karena itu perlu dilakukan verifikasi dan validasi sebagai alternatif supaya dasar perhitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak berdasar kemauan para pihak saja, untuk memenuhi ketentuan tersebut perlu rekonstruksi Pasal 46 ayat (2) huruf a UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, dan untuk aturan lebih konkritnya dilaksanakan melalui PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p>	<p>“Pasal 46 ayat (2) huruf a UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah;</p> <p>(2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut: a. harga transaksi untuk jual beli terverifikasi;</p>
2.	<p>Pasal 49 UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan</p>	<p>akta Pengikatan Jual Beli (PJB) hanya sebagai sarana untuk proses antara yang akan dilanjutkan guna peralihan hak sehingga dengan ditandatanganinya PJB, hak kepemilikan atas tanah</p>	<p>“Pasal 49 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;</p>

<p>Daerah; Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pada tanggal dibuat dan ditandatangani nya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli; b. pada tanggal dibuat dan ditandatangani nya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah; c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris; 	<p>dan/bangunan belum beralih, perlu dipahami bahwa PJB ada dua jenis, lunas dan tidak lunas (dengan oembayaran angsuran) dan PJB lunas biasanya dibuat karena untuk kepentingan pembebasan tanah dalam rangka investasi guna kepentingan operasional perseroan, sehingga belum memungkinkan untuk dibalik nama ke atas nama perseroan yang bersagkutan sebelum syarat syarat kepemilikan hak atas tanah terpenuhi, sedangkan PJB tidak lunas lebih kepada kemampuan pembayarannya yang memang disepakati oleh para pihak dibayar secara angsuran, sehingga ketika pembayaran lunas baru dilaksanakan proses peralihan hak dengan menanda tangani akta jual beli. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah belum beralih dan oleh karean itu pembeli belum memperoleh hak atas tanah dimaksud, sedangkan obyek dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah saat perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yang prosesnya melalui pendaftaran di kantor ATR/BPN wilayah Kabupaten/Kota setempat. Kelemahan kelemahan ini juga terjadi pada ketentuan pasal 49 huruf b, c, d, e, f dan g Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022.</p>	<p>Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. pada saat pendaftaran peralihan hak; b. pada saat pendaftaran peralihan hak untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/ atau hadiah; c. pada saat didaftarkan di kantor ATR/BPN untuk balik nama waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya; d. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim; e. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak
---	--	---

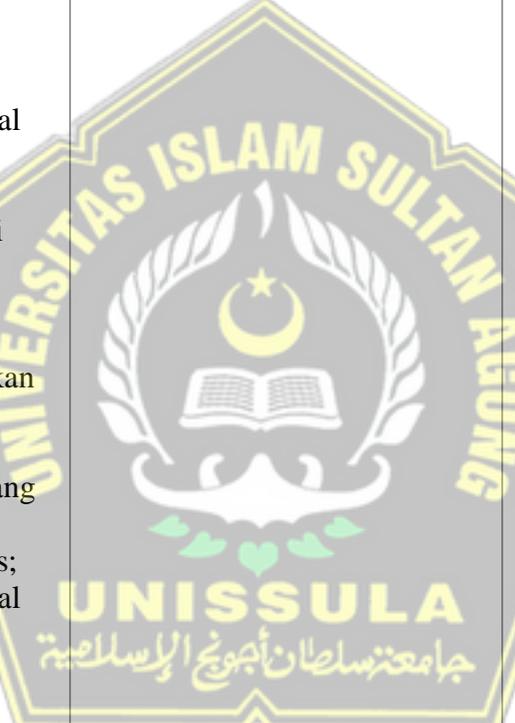
	<p>d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;</p> <p>e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak</p> <p>f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau</p> <p>g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.”</p>		<p>untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;</p> <p>f. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan</p> <p>g. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan penunjukan pemenang lelang untuk lelang.”</p>
<p>3.</p>	<p>“Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah</p> <p>(2) Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah</p>	<p>Ketika akta Pengikatan Jual Beli (PJB) di tanda tangani, tidak serta merta hak kepemilikan atas tanah beralih, hal ini perlu dipahami bahwa PJB ada dua jenis, lunas dan tidak lunas (dengan oembayaran angsuran) dan PJB lunas biasanya dibuat karena untuk kepentingan pembebasan tanah dalam rangka investasi guna kepentingan operasional</p>	<p>“Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah</p> <p>(2) Saat terutang BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:</p> <p>a. pada saat</p>

<p>dan/atau Bangunan dengan ketentuan:</p> <p>a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;</p> <p>b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/ atau hadiah;</p> <p>c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor badan pertanahan</p>	<p>perseroan, sehingga belum memungkinkan untuk dibalik nama ke atas nama perseroan yang bersagkutan sebelum syarat syarat kepemilikan hak atas tanah terpenuhi, sedangkan PJB tidak lunas lebih kepada kemampuan pembayarannya yang memang disepakati oleh para pihak dibayar secara angsuran, sehingga ketika pembayaran lunas baru dilaksanakan proses peralihan hak dengan menanda tangani akta jual beli. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah belum beralih dan oleh karean itu pembeli belum memperoleh hak atas tanah dimaksud, sedangkan obyek dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah saat perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yang prosesnya melalui pendaftaran di kantor ATR/BPN wilayah Kabupaten/Kota setempat. Kelemahan kelemahan ini juga terjadi pada ketentuan pasal 18 ayat (2) huruf b, c, d, e, f dan g Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023</p>	<p>pendaftaran peralihan hak;</p> <p>b. pada saat pendaftaran peralihan hak untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, memasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/ atau hadiah;</p> <p>c. pada saat didaftarkan di kantor ATR/BPN untuk balik nama waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya;</p> <p>d. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;</p> <p>e. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas</p>
--	---	--

<p>untuk waris;</p> <p>d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;</p> <p>e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;</p> <p>f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan</p> <p>g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.”</p>		<p>tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;</p> <p>f. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; dan</p> <p>g. pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan penunjukan pemenang lelang untuk lelang.”</p>
---	---	---

4.	<p>“Pasal 15 ayat (2) huruf a, Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>2. NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut :</p> <p>h. Harga transaksi untuk jual beli;”</p>	<p>Kelemahan dari regulasi tersebut sebetulnya terletak pada penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai keputusan Tata Usaha Negara yaitu Nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) yang merupakan suatu keputusan tata usaha negara karena ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara yang memperoleh kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, sehingga keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan atau pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai keputusan Tata Usaha Negara seharusnya secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan cerminan dari nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil karena menurut hukum positif, NJOP ditetapkan setelah melakukan pendataan nilai jual-nilai jual tanah yang diperjualbelikan di area tersebut dan menentukan nilai rata-ratanya. Oleh karena Belum adanya PERDA atau PERWALI yang mengatur perubahan penetapan NJOP secara berkala untuk menyesuaikan harga pasar guna memberikan dasar penetapan NJOP yang bisa dijadikan acuan penetapan nilai dasar untuk perhitungan pajak BPHTB, sehingga sering</p>	<p>“Pasal 15 ayat (2) huruf a, Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>2. NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut :</p> <p>a. Harga transaksi untuk jual beli terverifikasi;”</p>
----	--	--	---

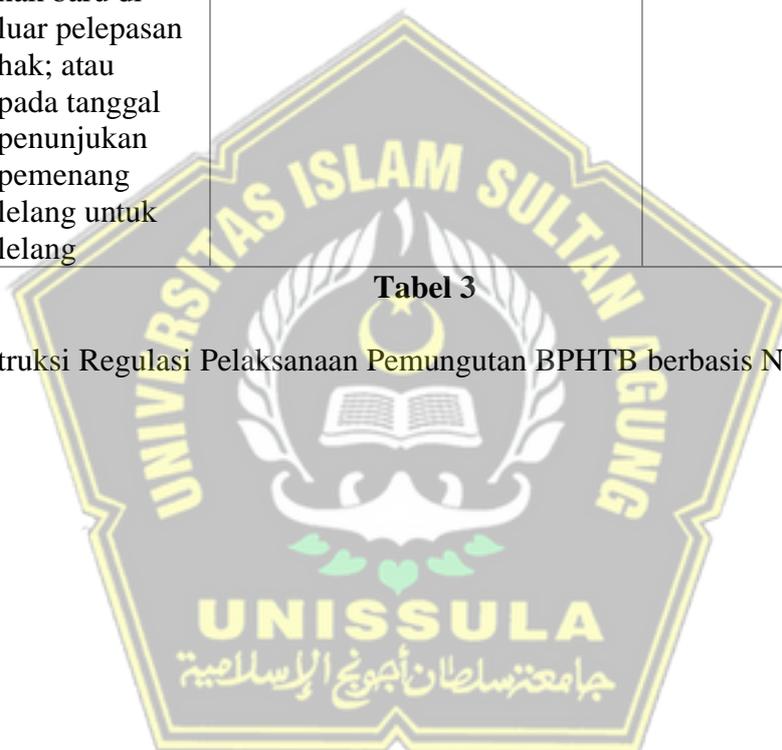
		menimbulkan pertanyaan wajib pajak yang mengarah pada negosiasi, sehingga memungkinkan pertemuan antara bagian penetapan BPKPD dengan para wajib pajak yang memungkinkan hasil penetapan tidak profesional dan tidak berdasar.	
5.	<p>“Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>1. Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:</p> <p>a. pada tanggal dibuat dan ditanda tangannya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;</p> <p>b. pada tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam</p>	<p>Dengan ditanda tangannya akta Pengikatan Jual Beli (PJB), tidak serta merta hak kepemilikan atas tanah beralih, kelemahan ini sama dengan kelemahan yang ada pada ketentuan Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, demikian pula kelemahan yang terjadi pada ketentuan pasal 18 ayat (1) huruf b, c, d, e, f, dan g, Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,</p>	<p>“Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.</p> <p>1. Saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada saat terjadinya perolehan tanah dan/atau Bangunan dengan ketentuan:</p> <p>a) pada saat pendaftaran peralihan hak;</p> <p>b) pada saat pendaftaran peralihan hak untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;</p> <p>c) pada saat didaftarkan di</p>

	<p>perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;</p> <p>c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;</p> <p>d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;</p> <p>e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas</p>		<p>kantor ATR/BPN untuk waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;</p> <p>d) pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;</p> <p>e) pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;</p> <p>f) pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau</p> <p>g) pada saat pendaftaran peralihan hak berdasarkan pemenang lelang untuk lelang.”</p>
--	---	---	---

	<p>tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;</p> <p>f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau</p> <p>g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang</p>		
--	---	--	--

Tabel 3

Rekonstruksi Regulasi Pelaksanaan Pemungutan BPHTB berbasis Nilai Keadilan



BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

1. Regulasi Pemungutan Pajak BPHTB Belum Berbasis Nilai Keadilan.
hal ini terjadi kerana:
 - a. Ketidaktegasan peraturan hukum adalah salah satu penyebab utama lemahnya regulasi pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, ketidaktegasan ini bisa terjadi dalam berbagai aspek, antara lain peraturan perpajakan belum memberikan kepastian disamping itu proses melalui pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi kurang memadai, demikian pula sumber daya manusia. Meskipun pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 memberikan landasan hukum dalam pengaturan pemungutan pajak BPHTB, namun dalam praktiknya sering terjadi penafsiran yang berbeda-beda mengenai penerapan system pemungutan pajak BPHTB, terutama setelah berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 serta PERDA Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024. Ketidakjelasan ini membuat masyarakat tidak memiliki panduan

yang pasti mengenai perhitungan pemungutan BPHTB, sehingga menyebabkan belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada termasuk di dalamnya ketidaktegasan dasar hukum penetapan nilai obyek pajak BPHTB sebagai dasar perhitungan pajak terhutang.

- b. Pelayanan kepada Wajib Pajak yang tidak memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta tidak didukung oleh system administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.
- c. Regulasi yang belum berkeadilan yang mencerminkan nilai-nilai keadilan, tampak pada penentuan tarif pajak khususnya NJOP-PBB sering disama ratakan dalam satu lingkungan sehingga perlu ditingkatkan melalui reformasi tarif pajak, peningkatan transparansi dan partisipasi, dengan demikian, keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh Pancasila dapat diwujudkan dalam sistem perpajakan di Indonesia.
- d. Skill/kemampuan sumber daya manusia dan karakter, meskipun peraturan telah ada, namun seringkali kurangnya pemahaman pemungut pajak BPHTB selaku pihak yang mewakili pemerintah, membuat pelaksanaan peraturan tersebut tidak efektif, selain itu kurangnya kerjasama antara wajib pajak dan pemerintah. Kurangnya sanksi bagi pejabat pelanggar hukum yang tidak

memberikan pelayanan secara professional dalam memberikan pelayanan pemungutan pajak juga dapat membuat masyarakat merasa tidak terdorong untuk mematuhi peraturan. Hukuman yang tidak memadai atau sanksi yang lemah terhadap pelanggaran hukum terkait peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan tidak memberikan insentif yang cukup bagi pelaku untuk mematuhi peraturan. Tanpa ancaman sanksi yang nyata, pelanggaran hukum dapat terus terjadi tanpa konsekuensi yang signifikan.

e. Sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB masih belum dipahami oleh masyarakat, ketidak-pahaman masyarakat dalam pembayaran BPHTB disebabkan karena masyarakat cenderung tidak paham prosedur apa yang harus dilakukan dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut. Hal ini menjadi peluang bagi orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk mencari keuntungan dengan cara menawarkan jasa dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut.

f. Ketidakhati-hatian wajib pajak dalam pembayaran BPHTB yang menggunakan jasa pihak lain (biro jasa/orang yang menawarkan jasa untuk pembayaran BPHTB seperti biro jasa orang pribadi. Kondisi yang terakhir ini sering berakibat pada pembayaran BPHTB yang dilakukan dengan menggunakan jasa pihak lain tersebut memungkinkan pembayaran fiktif atau palsu.

g. Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pembayaran pajak BPHTB, hal ini berdampak pada belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada. Sebagai indikatornya, realisasi dan peranan pajak BPHTB terhadap APBD Kota Salatiga pada tahun 2023 masih sekitar 10,45% (sepuluh koma empat puluh lima persen), sedangkan berbagai kalangan mengharapkan peranan pajak BPHTB dalam APBD mengalami peningkatan guna mengamankan pembiayaan tugas pemerintahan dalam pembangunan.

2. Kelemahan-Kelemahan Regulasi Pemungutan Pajak BPHTB saat Ini.
 - a. Kelemahan secara substansi hukum:

Keberadaan peraturan hukum terkait dengan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB masih belum cukup jelas dan tegas karena beberapa faktor seperti, ketidaksempurnaan perundang-undangan yang sebagian besar peraturan hukum terkait pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB masih belum mampu mencakup semua situasi yang mungkin terjadi di lapangan. Hal ini bisa disebabkan oleh proses legislatif yang kompleks, kurangnya konsensus di antara para pemangku kepentingan, atau keterbatasan sumber daya untuk melakukan penelitian yang mendalam. faktor ketidakjelasan prosedur dan persyaratan, dalam peraturan seringkali tidak memberikan panduan yang cukup rinci mengenai prosedur dan

persyaratan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, hal ini membuat masyarakat kurang yakin tentang langkah yang harus diambil. UU No. 28 Tahun 2009, sebagai patokan peralihan kewajiban membayar BPHTB sebagai Pajak Kabupaten/Kota, dilakukan semuanya oleh Kabupaten atau Kota mulai tanggal 01 Januari 2010, jadi pembayaran Pajak Daerah didasarkan pada Perda dan keringanan hanya diberikan pada saat perolehan hak atas tanah/bangunan yang pertama. Namun, ketidakjelasan dalam regulasi mengenai batasan dan prosedur pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB seringkali menyebabkan ketidakpastian hukum.

b. Kelemahan secara struktur hukum:

Kompleksitas dan kurangnya koordinasi antar lembaga dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB sering kali menyebabkan ketidakefisienan dan inkonsistensi dalam pelaksanaan pemungutan pajak dan sering kali menyebabkan proses pemungutan pajak menjadi lambat serta berbelit-belit. Wajib pajak sering kali harus berurusan dengan berbagai lembaga yang masing-masing memiliki prosedur dan persyaratan yang berbeda. Hal ini tidak hanya menyulitkan wajib pajak, tetapi juga meningkatkan risiko terjadinya kesalahan dan penyalahgunaan kewenangan, selain itu kurangnya transparansi dalam proses penetapan NJOP sering kali menyebabkan ketidakpuasan di kalangan wajib pajak. Wajib pajak

merasa bahwa nilai yang ditetapkan tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya yang dapat menyebabkan beban pajak yang tidak adil, kurangnya akuntabilitas dalam penggunaan dana yang diperoleh dari BPHTB juga menimbulkan kecurigaan dan ketidakpercayaan di kalangan masyarakat. Selanjutnya, kurangnya sumber daya manusia yang kompeten menyebabkan berbagai masalah, termasuk penetapan NJOP yang tidak akurat dan pelaksanaan pemungutan pajak yang tidak efisien kurangnya pelatihan dan pengawasan juga meningkatkan risiko terjadinya penyalahgunaan wewenang di kalangan petugas pajak dan terakhir, sistem teknologi yang ketinggalan zaman menyebabkan banyaknya kesalahan dalam pencatatan dan penetapan pajak, kurangnya integrasi sistem antara lembaga-lembaga yang terlibat juga menyebabkan kesulitan dalam berbagi informasi dan koordinasi, yang pada akhirnya berdampak negatif pada efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak.

- c. Kelemahan secara kultur hukum, rendahnya kepatuhan wajib pajak. Banyak wajib pajak yang cenderung menghindari atau menunda pembayaran BPHTB dengan berbagai alasan, termasuk ketidakpercayaan terhadap pemerintah dan ketidakjelasan informasi terkait pajak. Ketidakpercayaan terhadap aparat pajak adalah masalah budaya hukum yang signifikan, masyarakat seringkali memiliki persepsi negatif terhadap petugas pajak, menganggap

mereka tidak kompeten atau tidak profesional. Selanjutnya, Kurangnya pendidikan pajak menyebabkan rendahnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang kewajiban mereka, hal ini mengakibatkan rendahnya tingkat kepatuhan dan tingginya angka pelanggaran perpajakan.

3. Rekonstruksi Regulasi Pemungutan Pajak BPHTB Berbasis Nilai Keadilan.

a. Menurut beberapa studi, termasuk yang diterbitkan dalam Jurnal Pajak dan Kebijakan Fiskal, regulasi BPHTB sering kali dianggap tidak adil karena tidak memperhitungkan perbedaan kemampuan ekonomi wajib pajak secara memadai. Misalnya, tarif pajak yang sama dikenakan pada semua transaksi tanpa mempertimbangkan kondisi ekonomi atau sosial dari pembeli, hal ini menyebabkan beban pajak yang tidak proporsional bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Proses penetapan nilai objek pajak sering kali kurang transparan dan tidak melibatkan partisipasi aktif dari wajib pajak. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah mengungkapkan bahwa penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang menjadi dasar penghitungan BPHTB sering kali tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, yang dapat merugikan wajib pajak. Selain itu, mekanisme keberatan dan banding yang ada sering kali tidak mudah diakses oleh masyarakat umum, terutama bagi mereka yang

kurang memahami aspek hukum dan administrasi perpajakan.

- c. Keadilan komutatif berhubungan dengan transaksi dan pertukaran yang adil antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks BPHTB, ini berarti bahwa wajib pajak harus mendapatkan manfaat yang setara dengan pajak yang mereka bayar.

B. Saran

1. Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak – Pajak Bumi Dan Bangunan (NJOP-PBB) agar dilakukan peninjauan secara berkala dengan menyesuaikan harga pasar sehingga dapat menjadi acuan untuk menetapkan nilai dasar perhitungan BPHTB, untuk itu diperlukan PERDA atau PERWALI sebagai landasan peninjauan kembali NJOP-PBB secara periodik dengan memperhatikan perkembangan nilai pasar tanah dan/atau bangunan sekitar dan Tata Ruang setempat.

Wajib Pajak diharapkan melakukan pembayaran pajak terutang BPHTB sesuai dengan prosedur yang benar untuk menghindari Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) aspal.

2. Baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sebaiknya segera melakukan reconstruksi Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 khususnya Pasal 46 ayat (2) huruf a dan Pasal 49 berikut Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 46 ayat (2) huruf a dan Pasal 49 serta Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 15 ayat (2) huruf a serta

Pasal 18 ayat (1) sehingga harapan untuk memperoleh kepastian hukum dalam pelayanan penghitungan pajak terutang BPHTB tercapai.

3. Peneliti memiliki pandangan bahwa seharusnya BPKPD dibekali oleh pemerintah Kota Salatiga mengenai rumusan-rumusan yang lebih transparan dalam bentuk Perda atau Perwali untuk menetapkan nilai jual kena pajak (NJOP) sebagai dasar perhitungan pemungutan BPHTB.
4. Pemerintah Kota Salatiga seharusnya bisa memberikan fasilitas kepada BPKPD untuk membuat aplikasi guna pengajuan BPHTB dalam rangka memberikan kepastian penetapan nilai jual obyek pajak (NJOP) yang dijadikan dasar perhitungan pemungutan BPHTB.

C. Implikasi Kajian Disertasi

1. Kegunaan secara teoritis, penelitian ini berupaya untuk memberi kontribusi atau relevansi keilmuan, khususnya dalam upaya memberikan justifikasi kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa hukum maupun dalam perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan;
2. Kegunaan secara praktis, penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh pemerintah daerah dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) dalam menetapkan nilai dasar pengenaan BPHTB terutang dan sebagai bahan kajian bagi akademisi lain, terkait penelitian kapan idealnya BPHTB menjadi terutang dalam peristiwa

hukum maupun perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Siti Soetami. 1998. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Bandung : PT Refika Aditama
- Alexander Thian. 2021. *Hukum Pajak*. Yogyakarta: Andi
- Andreas Downen Bolo, dkk. 2012. *Pancasila Kekuatan Pembebasan*. Yogyakarta : Kanisius
- Ani Sri Rahayu, 2015. *Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan (PPKN)*. Jakarta : Bumi Aksara
- Annisa, H & Najicha, F. U. 2021. *Konsekuensi Geopolitik Atas Perdagangan Internasional Indonesia*. Malang : Grafindo Jaya
- Aristoteles. 1998. *Nicomachean Ethlmics*. Terjemahan W.D. Ross. Jakarta : Press Word
- Bagir Manan. 2009. *Universal Declaration of Human Rights dalam UUD 1945*. Malang : Varia Peradilan
- Bambang Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum dan Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika
- BN Marbun. 1996. *Kamus Politik*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan
- Bohari, H. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*. Jakarta: Raja Grafindo
- Bonita Septianti. 2022. *Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah*

- Kabupaten Maros: Analysis of Potency and Contribution of Fee for Acquisition of Rights on Land and Buildings To Maros Regency Original Revenue.* Jakarta : Universitas Hasanuddin
- Budi Rahardjo dan Djaka Saranta S. Edht. 2003. *Dasar-dasar Perpajakan Bagi Bendaharawan sebagai Pedoman pelaksanaan Pemungutan/Pemotongan dan Penyetoran/Pelaporan.* Cirebon : Eko Jaya
- Catharina dan Vista Okta Frida. 2020. *Hukum Pajak di Indonesia, Pengantar atau Dasar-Dasar Perpajakan.* Yogyakarta: Garudhawaca
- Definta Mahendrawati & Dekar Urumsah. 2021. *Determinan Pencegahan Tax Evasion Pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. In: Proceeding Of National Conference On Accounting & Finance.* Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Erlын Indarti. 2010. *Diskresi dan Paradigma Sebuah Telaah Filsafat Hukum.* Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Fadhla Audina. 2022. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB Di Kota Batang.* Semarang : Universitas Islam Sultan Agung
- Fadilah, N & Najicha, F. U. 2020. *Implementasi Nilai-Nilai Pancasila Sila Pertama Dalam Era Pembelajaran Daring Universitas Sebelas Maret..* Malang : Grafindo Jaya
- Friedman, L. M. 1975. *The Legal System: A Social Science Perspective.* Carbondale : Russell Sage Foundation

- Gesti Amalia Utami, S., & Ulfatun Najicha F. 2022. *De Cive: Kontribusi Mahasiswa Sebagai Agent of Change Dalam Penerapan Nilai-Nilai Pancasila pada Kehidupan Bermasyarakat*. Malang : Grafindo Jaya
- H. A. Djazuli. 2003. *Fiqh Siyasah Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-Rambu Syari'ah*. Jakarta : Kencana
- Hadari Nawawi. 1992. *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hairudin. 2000. *Kajian Revaluasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Hamid Darmani. 2013. *Urgensi Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan Di Perguruan Tinggi*. Bandung : Alfabeta
- Hanina Nafisa A & Fatma Ulfatun Najicha. 2020. *Penerapan Keterbukaan Informasi Publik Sebagai Upaya Mewujudkan Pemerintahan yang Transparan dan Akuntabel*. Semarang : Administred
- Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Indrohato.1994. *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Irfan Fachruddin. 2004 *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung : Alumni

- Izza Nur Fadhila H & Ulfatun Najicha F. 2021. *Pentingnya Memahami dan Mengimplementasikan Nilai-Nilai Pancasila Di Lingkungan Masyarakat*. Malang : Grafindo Jaya
- Koentjaraningrat. 1997. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : Gramedia
- Koentjoningrat. 2000. *Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Latifah Sudarningsih. 2019. *Transparansi dalam Penetapan NJOP dan Pemungutan BPHTB*. Bogor : Indonesia Press
- Liberty Pandiangan. 2008. *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo
- Lintang Sari F & Ulfatun Najicha F. 2021. *Nilai-Nilai Sila Persatuan Indonesia Dalam Keberagaman Kebudayaan Indonesia*. Malang : Grafindo Jaya
- Lubis, M. S. 2009. *Ilmu Pengetahuan Perundang-undangan*. Bandung: Mandar Maju
- Maratif Pusakawan. 2021. *Kualitas Sumber Daya Manusia dalam Pemungutan Pajak BPHTB*. Bandung : Grafindo
- Mardiasmo, M. B. A. 2021. *Akuntansi Sektor Publik-Edisi Terbaru*. Jakarta : Penerbit Andi
- Maria S.W. Sumardjono. 2002. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara

- Marihot P. Siahaan. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*. Jakarta : PT. Raja Grafindo
- Marihot Pahala Siahaan, 2010. *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*. Yogyakarta : Graha Ilmu,
- Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Hukum Pajak Material*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Marihot Pahala Siahaan. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Perkasa
- Marihot. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers
- Ministère de l'Économie dan Finances. 2021. *Guide Fiscal: Les Droits de Mutation*. Relanse : Islanders
- Ministério da Fazenda. 2020. *Guia de Tributação: ITBI e Outras Taxas Imobiliárias*. Brasil : Sains
- Ministério da Fazenda. 2021. *Guia de Tributação: ITBI e Outras Taxas Imobiliárias*. Brasil : Law Effect
- Miyasto. 1997. *Sistem Perpajakan*. Yogyakarta : PT.Liberty
- Moch Solekhan. 2012 *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*. Malang : Setara Press
- Mochtar Kusumaatmadja dan Liliana Tedjosaputro. 1994. *Etika Profesi Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta : Bigraf Publishing

- Mochtar Kusumaatmadja. 1995. *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Bandung : Alumni
- Muhammad Iqbal. 2014. *Fiqh Siyarah Konstektualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Muhammad Iqbal. 2014. *Kontektualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta : Kencana
- Muhammad Iqbal. 2014. *Siyarah Kontektualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Mujar Ibnu Syarif dan Khamami Zada. 2008. *Fiqh Siyarah Doktrin Dan Pemikiran Politik Islam*. Jakarta : PT.Gelora Aksara Pratama
- Mulyana W. Kusumah dan Paul S. Baut. 1998. *Hukum, Politik dan Perubahan Sosial*. Jakarta: Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia
- Munir & Subarman. 2012. *Hukum Islam dan Ketatanegaraan*. Cirebon : PT. Raja Grafindo Persada
- Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln. 2009. *Handbook of Qualitative Research*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- OECD. 2020. *Revenue Statistics in Latin America and the Caribbean 2020*. Amerika : Study of Leadership
- Oloan Sitanggang. 2023. *Fungsional Penata Pertanahan Madya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Padmo Wahjono. 1984. *Undang-Undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*. Jakarta : Ghalia Indonesia

- Prajudi Atmosudirjo. 2000. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Ratri, E. P & Najicha F. U. 2024. *Urgensi Pancasila Dalam Menanamkan Jiwa Nasionalisme Pada Generasi Muda Di Era Globalisasi*. Malang : Grafindo Jaya
- Reni Anggraini. 2018. *Akibat Hukum Hasil Pemeriksaan Nilai Perolehan Objek Pajak Pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Nilai Pasar Wajar*. Surabaya : Universitas Muhammadiyah Sidoarjo
- Ridwan HR. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Rajawali Press
- Rinaldy Prabuningtyas. 2020. *Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Dikaitkan Dengan Praktek PPAT Dalam Pertanggungjawaban Pengenaan Pajak BPHTB Di Kabupaten Magelang*. Magelang : Pusat Bahasa
- Rochmat Soemitro. 1992. *Asas dan Dasar Perpajakan 1*. Bandung : PT Eresco
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia,
- Rozikin Daman. 1992. *Pancasila Dasar Falsafah Negara*. Jakarta : Rajawali Press
- Rusadi Kantaprawira. 1998. *Hukum dan Kekuasaan*. Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia
- Salamun A.T., 1991. *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*. Jakarta: Bina Rena Pariwara

- Sari, R & Ulfatun Najicha F. 2022. *Memahami Nilai-Nilai Pancasila Sebagai Dasar Negara Dalam Kehidupan Masyarakat*. Malang : Grafindo Jaya
- Satjipto Rahardjo. 1977. *Masalah-masalah Hukum*. Semarang : Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Satjipto Rahardjo. 1986. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Setu Setyawan. 2020. *Perpajakan*. Malang : Universitas Muhammadiyah Malang
- Soemitro, R. 2002. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sri Pudiatmoko Y. 2002. *Pengantar Hukum Pajak*. Yogyakarta : Penerbit Andi Offset
- Suandy E. 2008. *Hukum Pajak*. Jakarta : Salemba Empat
- tanpa nama). 2020. *Kompleksitas dan Koordinasi Antar Lembaga dalam Pemungutan BPHTB*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Tika Indira. 2020. *Modernisasi Sistem Teknologi Informasi dalam Administrasi Pajak*. Makassar : Vindo Press
- Toni M. 2002. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta : Grasindo
- Waarderingskamer. 2021. *WOZ-waarde: Penilaian Properti di Belanda*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

Waarderingkamer. 2021. *WOZ-waarde: Penilaian Properti di Belanda*.

Belanda : Persoon

Wulandari Phaureula Artha dan Iryanie Emy. 2018. *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

Yoyo Sudaryo, dkk. 2021. *Keuangan Di Era Otonomi Daerah*. Jakarta : Penerbit Andi

Yudi Latif. 2010. *Keadilan Pancasila: Upaya Menjalin Solidaritas Sosial*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

Yusuf Qardhawi. 2014. *Problematika Rekonstruksi Ushul Fiqih*. Tasikmalaya: Al-Fiqh Al Islami bayn Al-Ashlah wa At-Tajdid

B. Peraturan Perundang-Undangan

Burgerlijk Wetboek (BW).

Code Général des Impôts (CGI).

Código Tributário Nacional (CTN).

Constituição Federal Brasil.

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang ndang

Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 44 tahun 1997, TLN No tahun 3688

Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009

Undang-undang tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

C. Jurnal Dan Karya Ilmiah Lain

Adimas Wahyu Widayat. 2016. Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan

Bangunan di Kabupaten Kebumen. *Jurnal Lex Renaissance* 1 : 2

Arifin Tahir, dkk. 2023. Kebijakan Publik Dan Transparansi Penyelenggaraan

Pemerintahan Daerah. *Jurnal Paten* 8 : 10

Bambang Hermanto, dkk. 2019. Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *Jurnal*

Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan

Kewirausahaan 3 :

Budi Ispriyarso. 2005. Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah

dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli. *Jurnal*

Masalah-masalah Hukum 14 : 11

Budi Ispriyaso. 2005. Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah

dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, *Jurnal*

Masalah-Masalah Hukum 14 : 16

Fatma & Najicha U. 2022. Peranan Hukum Pajak Sebagai Sumber Keuangan

Negara Pada Pembangunan Nasional Dalam Upaya Mewujudkan

Kesejahteraan Rakyat. *Jurnal Ius Civile* 169 : 1

- Imam Nur Akbar, dkk. 2015. Pengaruh Persepsi Wajib Pajak Orang Pribadi Terhadap Pelaksanaan Self Assessment System. *Jurnal Perpajakan (JEJAK)* 7 : 1
- Nur Yahya. 2001. Rekonstruksi Hukum Untuk Mewujudkan Indonesia Baru, *Jurnal Perspektif* VI : 3
- Ovelia Veradina Imbing. 2013. Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (EMBA)* 1 : 3, hlm. 488.
- Ratih Harinsari, dkk. 2023. Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri). *Jurnal Administrasi Publik (JAP)* 1 : 2
- Rizqullah, T. M & Najicha, F. U. 2022. Pegimplementasian Ideologi Pancasila Dalam Kehidupan Berbangsa dan Bernegara. *Jurnal Kewarganegaraan* 6 : 2
- Satjipto Rahardjo. 2005. Hukum Progresif : Hukum yang Membebaskan. *Jurnal Hukum Progresif Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro* 1 : 1
- Siti Ragil Handayani dan Shinung Sakti Hantoyo Kertahadi. 2016. Pengaruh Penghindaran Pajak dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan

Wajib Pajak. *Jurnal Fakultas Ilmu Administrasi. Universitas Brawijaya* 9 : 1

Surya Patia Usman, dkk. 2012. Keadilan Sosial Dalam Perspektif Al-Qur'an Dan Pancasila. *Jurnal Penelitian Agama dan Masyarakat* 1 : 2

Susanti E. 2020. Problematika dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang. *Jurnal Cendekia Hukum* 5 : 2

D. Internet

Rizka Maria Merdeka. 2021. Definisi Regulasi dan Pengertiannya di Dunia Bisnis. Melalui <https://greatdayhr.com/id-id/blog/regulasi-adalah/> [11/03/2024]

E. Wawancara

Wawancara dengan Agustina Rachmawati, S.H., selaku Notaris - PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB

Wawancara dengan Gloria Sarah Ratna Utari, S.H., M.Kn., selaku Notaris - PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB

Wawancara dengan Sari Nurhidayati. S.H., M.Kn, selaku Notaris - PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48 WIB

Wawancara dengan Natalia Pingkan Runtukahu, S.H., M.Kn., selaku Notaris
PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 12.48
WIB

Wawancara dengan Muh. Husein Ahmadi, S.H. M.Kn., selaku Noataris -
PPAT di Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 11.38
WIB

Wawancara dengan Edho Chermando, S.H., M.Kn, selaku Notariss -PPAT di
Kota Salatiga pada tanggal 20 Juli 2024, pukul 11.38 WIB

