

VALIDASI PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) YANG NILAI TRANSAKSI MENGACU PADA PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) STUDI KASUS DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA MEDAN

VALIDATION OF TAX ON THE RIGHTS OF LAND AND BUILDING (BPHTB) THAT VALUE THE TRANSACTION OF REFERENCE ON EARTH AND BUILDING TAXES (PBB) CASE STUDY OF REGIONAL DEPARTMENT OF MEDAN CITY

Iswari Ramadhani Saragih

Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara; Jl. Denai No. 217, Tegal Sari Mandala 11, Kec Medan Denai/Telp.061-88811104/website: <http://pascasarjana.umsu.ac.id>

Program Studi Magister Kenotariatan

Email: waryramadhani0402@gmail.com

Abstrak

Salah satu sumber pajak adalah pajak Pengambilalihan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana baru-baru ini diserahkan pemerintah daerah dalam pelaksanaan untuk kepentingan kabupaten itu sendiri. Kepastian hukum untuk nilai transaksi juga menentukan keabsahan kontrak jual beli, dalam hal ini di mana memang benar bahwa nilai transaksi baik yang tertulis dalam kontrak jual beli atau yang digunakan sebagai basis nilai, tentu sejauh ini Penggunaan nilai transaksi BPHTB masih belum menentukan nilainya, menjadi salah satu masalah dalam proses validasi BPHTB karena harus dibayar oleh wajib pajak, masalah dalam penelitian ini adalah, pertama, bagaimana dampaknya pelaksanaan validasi BPHTB yang nilai transaksinya berdasarkan PBB ke Pendapatan Asli Daerah (PAD)? Yang kedua, bagaimana dengan mekanisme pelaksanaan validasi BPHTB? Dari penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa validasi BP HTB jika berjalan sesuai dengan ketentuan regulasi yang berlaku tentu akan sangat membantu PAD di masing-masing daerah, telah terjadi ketidakpastian perhitungan total BPHTB yang harus dibayar dan harus divalidasi, yang kendur proses pendaftaran peralihan hak 1and. Hal ini diperlukan untuk menentukan nilai sebagai dasar perhitungan BPHTB oleh Otoritas, misalnya nilai jual beli objek pajak atas Pajak Pengambilalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kata Kunci: Validasi pajak, Nilai transaksi, PBB

Abstract

One of the tax source is the tax of Right Acquireinent of Land and Building as recently delivered local government in execution for the interest of the district itself. The certainty of law for value of transaction also determine the validity of sale and purchase contract, in this matter wherther it is true that value of transaction both as written in the sale and purchase contract or which is used as the base of value certainly so far The use of value of transaction of BPHTB does not still determine its value, it becomes one of the problem in the validation process of BPHTB as to be paid by tax-payer, the problem of this research is namely, the first, how the impact of the executionof BPHTB validation which its transaction value based on PBB to Local Real Income (PAD)? The second, W hat about the mechanization of validation execution of BPHTB? The From this researchis achieved the conclusion that BP HTB tax validation if it runs in accordance with applicable regulatory provisions will certainly greatly help PAD in each region, has happened the calcution uncertainty of total of BPHTB which must be paid and must be validated, which slackening the process of registration of land's right transitional. This it is necessary to determine value as base of BPHTB calcution by The Authorities, for example value of sale and purchase of tax-object on Tax of Right Acquirement of Land and Building.

Keywords: Tax Validation, Transaction value, PBB.

I. PENDAHULUAN

Pelaksanaan otonomi daerah melalui desentralisasi fiskal, pemerintah perlu mengidentifikasi sektor-sektor potensi sebagai motor penggerak pemerintahan dalam pembangunan daerah, terutama melalui upaya pengembangan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengembangan potensi kemandirian melalui PAD dapat tercermin dari kemampuan pengembangan potensi dan peran serta masyarakat melalui partisipasinya di dalam Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang disahkan pada 15 September 2009 dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010, Pemerintahan Kabupaten / Kota di seluruh Indonesia resmi mengambil alih Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.¹

Pelaksanaan pemungutan dan/atau pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sejak berlakunya UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sudah di revisi menjadi UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dengan berlakunya UU nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang kemudian menjadi pajak daerah, masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah ataupun warisan, karena tidak paham dengan cara pemungutan dan cara penentuan besarnya BPHTB yang harus mereka bayarkan. Pelimpahan pajak pusat dan pajak daerah memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang masing-masing memiliki kewenangan dalam hal pemungutan pajak.² Pelaksanaan kewenangan pemungutan BPHTB dilaksanakan berdasarkan peraturan daerah yang dibuat dan disetujui oleh DPRD karena menyangkut hak, kewajiban dan kekayaan rakyat daerah.³ Salah satu hal yang cenderung menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi, yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB, ketentuan penggunaan nilai transaksi ini di atur dalam undang-undang BPHTB dan undang-undang PDRD. Nilai transaksi diartikan sebagai nilai yang menjadi kesepakatan antar pihak yang melakukan transaksi, sama halnya seperti dalam jual beli yaitu kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Petugas pajak pada saat melakukan proses verifikasi/validasi sering meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan berdasarkan nilai perolehan pajak atau harga pasaran, karena hal ini sering terjadi akibat dasar perhitungan BPHTB yang sering kali menimbulkan permasalahan dilapangan akibat nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan perhitungan oleh petugas pajak. Hal ini menjadi suatu hal yang wajar karena masyarakat pada umumnya menginginkan membayar pajak dengan ringan, akibatnya nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB menjadi tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya yang telah disetujui oleh pihak-pihak.

Kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar kepastian nilai. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan penetapan kepala daerah atau dibayar sendiri oleh wajib pajak adalah peraturan pelaksanaan atas Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam peraturan ini ditetapkan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan prinsip menghitung dan membayar sendiri pajak terhutang (*self*

¹ Chandra Fajri, Dkk, 2012, *Dirjen Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal*, Jakarta, hlm. 2.0

² Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 13.

³ Murtir Jeddawi, 2008, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis, Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen Kepegawaian, Dan Peraturan Daerah)*, Yogyakarta: Total Media, hlm. 39.

assessment system). Dengan diadutnya sistem self assessment, para wajib pajak diberi kepercayaan melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya sesuai peraturan perpajakan, dan aparat perpajakan melaksanakan tugas pembinaan, bimbingan, pelayanan dan pengawasan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan.

Peraturan Walikota Medan Nomor 9 Tahun 2011, tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang pelaksanaannya di serahkan kepada Dinas Pendapatan Kota Medan setempat. Dari peraturan itulah Dispenda memberlakukan sistem Validasi dan verifikasi pada pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk semua kegiatan yang berhubungan dengan BPHTB.

RUMUSAN MASALAH

Dari uraian diatas, penulis ingin merumuskan 2 (dua) permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut yaitu:

1. Bagaimana pengaruh pelaksanaan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang nilai transaksi mengacu pada Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)?
2. Bagaimana mekanisme dalam pelaksanaan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang nilai transaksi inengacu pada Pajak Bumi dan Bangunan?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang mengkaji dan menganalisis kaidah dan norma hukum positif dari bahan kepustakaan. Penelitian ini juga menggunakan spesifikasi deskriptif analisis yaitu memberikan fakta-fakta berupa data sekunder yang berhubungan dengan penentuan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB dalam proses Validasi pada Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan serta mengumpulkan dan menelaah bahan-bahan kepustakaan hukum seperti buku, artikel, jurnal dan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaruh Pelaksanaan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Menteri Keuangan dalam pendapat akhir pemerintah menyatakan bahwa penyelesaian Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2009 merupakan langkah yang strategic dan fundamental dalam memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah yang lebih ideal. Sebagai salah satu upaya dari bagian perbaikan terus menerus, Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2009 memperbaiki tiga hal yaitu : a) Penyempurnaan sistem penungutan pajak daerah dan retribusi daerah; b) Pemberian kewenangan yang lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan (*local taxing empowerment*); c) Peningkatan efektifitas pengawasan.⁴

⁴ Marihot, P.S, 2011, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*, Jakarta: Sagung Seto, hlm. 4.

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

1. *Pengaturan Perundang-Undangan BPHTB*

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selanjutnya di sebut BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang selanjutnya disebut pajak, diinana suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum selaku subjek pajak, sedangkan objek pajak disini yaitu tanah dan bangunan yang ada diatas tanah, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat, pembelian lelang, putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan penggabungan usaha atas tanah dan atau bangunan yang menjadi objek pajak yang dimaksud, sehingga setiap orang perorangan dan badan hukum yang akan memperoleh haknya wajib membayar BPHTB.⁵

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh: a) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum; c) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri; d) Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; e) Karena wakaf; f) Untuk digunakan kepentingan rumah ibadah.

Dalam pasal 85 ayat (3) Undang - Undang N oinor 25 Tahun 2009 ditentukan enam jenis hak atas tanah yang perolehan hak atasnya menjadi objek pajak. Hanya saja, kembali pada pada U ndang - Undang tersebut tidak disebutkan apa gertian dari masing - masing jenis hak. Untuk memahaminya perlu meninjau pada ketentuan dalam Undang - Undang N oinor 21 Tahun 1997. Untuk lebih memperjel as tentang arti dari masing-masing hak atas tanah, Menulis rnendasarkan pada pengeriian yang terdapat pada penjelasan Pasal 2 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 I Tahun 1997 sebagaimana tel ahh diubah dengan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000 juga dimuat pada beberapa peraturan daerah tentang pemungutan BPHTB. Hak atas tanah yang perolehan hak atasnya menjadi objek BPHTB adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun.⁶

Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang meinperoleh hak ate tanah dan atau bangunan. Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan perpajakan yang menjadi wajib pajak. Validasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kota Medan diatur dalam peraturan Walikota nomor 24 Tahun 201 I tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, sesuai bunyi yang tertuang dalam: Pasal 2 ayat (i) sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan BPHTB, Pasal 2 ayat (4), sistem dan prosedur pembayaran BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pada ayat 2 huruf b adalah prosedur pembayaran pajak terhutang yang dilakukan oleh wajib pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB, dan Pasal 2 ayat (5) sistem dan prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB), sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah prosedur verifikasi yang dilakukan SKPKD atas Validasi (kebenaran) dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

⁵ Mardiasmo, 2018, *Perpajakan*, andi jogyakarta, hlm. 397.

⁶ *Op.cit*, hlm. 68-98.

Pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan yang dimiliki negara sedemikian besarnya bahkan hukumnya dapat diciptakan negara sendiri, oleh karena itu harus disertai dengan pengabdian kepada rakyat, kepada kesejahteraan umum sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pengabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa kekuasaan adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan hak tanpa kewajiban adalah kekuasaan.⁷

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak daerah yang masuk kedalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan suatu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang. Yang dimaksud Hak atas tanah dan atau bangunan disini adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria, undang-undang Nomor 16 tahun 1955 tentang Rumah Susun, dan ketentuan perundang-undangan lainnya sebagaimana di atur dalam peraturan daerah kota Medan Nomor I Tahun 2011.⁸ Pada Peraturan Daerah Nomor I Tahun 2011 tentang BPHTB dalam Bab III memuat Dasar Pengenaan Tarif Pajak yang terdapat pada pasal 5 menjelaskan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak sebesar 5% (lima persen) dari dasar pengenaan NJOP setelah dikurang NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak), dengan rumusan Tarif BPHTB sebesar 5% perhitungan sesuai pasal 89 undang-undang nomor 25 Tahun 2009 sebagai berikut:

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

$BPHTB = \text{Max } 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$

Maka :

$BPHTB = \text{Max } 5\% \times (NJOP/NPOP - \text{Rp. } 60.000.000)$, untuk umum, dan atau

$BPHTB = \text{Max } 5\% \times (NJOP/NPOP - \text{Rp. } 300.000.000)$ karena waris.

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

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

⁷ Bohari, 1993, *Pengantar Hukum Pajak*, jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 19.

⁸ Marihon P.S, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori Dan Praktek, Edisi I*, jakarta: PT. Raja Grafindo, hlm. 160.

pendaftaran peralihan hak atas tanah,⁹ sesuai dengan Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dapat dipungut sebagai pajak daerah mulai tahun 2011 setelah Daerah menetapkan Peraniran Daerah mengenai BPHTB, Pajak Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor: 127/PMK.07.2012 dan Nomor 53 Tahun 2012, Kementerian Keuangan menyampaikan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB yang digunakan Direktorat Jenderal Pajak sebagai acuan untuk menyusun Peraturan Kepala Daerah tentang SOP BPHTB maka Proses Penelitian verifikasi dan validasi bukti pembayaran BPHTB dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, untuk Penelitian verifikasi dan validasi ditempat (administrasi) dan paling lama 3 (tiga) hari kerja diterimanya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, untuk penelitian verifikasi dan validasi lapangan tidak dikenakan biaya.

Pada kenyataannya yang terjadi dilapangan adalah semua tidak sesuai dengan SOP, proses penelitian verifikasi dan validasi atas BPHTB yang nilai transaksi mengacu pada PBB ini bisa melebihi 3 hari kerja, verifikasi atas temuan lapangan yang nilai transaksi tidak sesuai dengan nilai pasar atau nilai bangunan tidak sesuai dengan SPPT PBB dan hal ini membuat proses validasi atas verifikasi BPHTB tersebut tidak bisa berlanjut karena nilai perolehan tidak valid dengan yang sebenarnya. Sesuai pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dalam rangka Pemungutan BPHTB Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian verifikasi dan validasi atas bukti pembayaran BPHTB dengan tujuan, yaitu: a) Mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), BPHTB dengan Nilai Objek Pajak yang tercantum dalam fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); b) Mencocokkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bumi per- meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per-meter persegi pada basis data PBB; c) Mencocokkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bangunan per- meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per-meter persegi pada basis data PBB; d) Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan (NJPO/NPOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang yang harus dibayar; e) Meneliti kebenaran perhitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.¹⁰

Bukti pembayaran BPHTB wajib dilakukan penelitian verifikasi dan validasi yang telah selesai diteliti dan diperiksa kebenaran atas kevalitan angka yang telah sesuai dan disetujui (*Approved*) ditandatangani oleh Kepala Dinas Pendapatan Kota Medan atau pejabat yang ditunjuk. Adapun proses pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan sesuai Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2. Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Terhadap Penerimaan Pajak BPHTB

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan untuk seluruh objek pendaftaran tanah di wilayah negara R.I. Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan, yaitu: 1)

⁹ Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri Dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB.

¹⁰ Marihot, S.P, 2011, *Op.cit*, hlm. 175.

Perencanaan dan persiapan; 2) Penetapan lokasi kegiatan PTSL; 3) Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL; 4) Penyuluhan; 5) Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah; 6) Pemeriksaan tanah; 7) Pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak; 8) Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah; 9) Pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah; 10) Penyerahan sertifikat hak atas tanah.¹¹

Berita Acara Hasil Pengukuhan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 tentang PTSL menerangkan bahwa, ketua panitia Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan Pengakuan Hak. Untuk penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pajak Penghasilan (PPH) pada saat pendaftaran hak, jika peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terutang. Materi muatan surat pernyataan dan surat keterangan sebagaimana dimaksud dimuat dalam keputusan Pemberian hak atas tanah dan selanjutnya dicatat dalam buku tanah dan sertifikat sebagai BPHTB terutang oleh yang bersangkutan. Kepala kantor pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terutang secara periodik kepada Bupati/Walikota setempat. Peralihan hak atau perubahan atas buku tanah dan sertifikat hak atas tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terutang sudah dilunasi oleh wajib pajak, surat pernyataan BPHTB terutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana yang tercantum dalam lampiran VII dan Lampiran VIII yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan peraturan menteri nomor 12 Tahun 2017 bagian 18 pasal 24 tentang penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah, dimana peserta yang belum atau tidak mampu melampirkan bukti bayar BPHTB, boleh membuat pernyataan BPHTB terutang. Hal ini tentunya sangat bertentangan dengan peraturan Dispenda kota Medan yang dalam ini berwenang untuk menangani BPHTB, karena dengan demikian maka sistem validasi atas BPHTB sudah pasti tidak berjalan sebagaimana mestinya dan dengan adanya BPHTB terutang untuk peserta PTSL sangat mempengaruhi target pendapatan Daerah kota Medan khususnya dari sektor pajak.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 ini tentunya banyak menuai pro dan kontra dalam kalangan masyarakat maupun pemerintahan itu sendiri, kebijakan BPHTB terutang ini latar belakangnya untuk mengejar sertifikasi PTSL bagi warga miskin diseluruh Indonesia dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Padahal yang berwenang dalam hal boleh tidaknya menunggu BPHTB ada di Dinas Pendapatan, bukan di BPN. Dalam melangsungkan pembangunan di Kota Medan tentu membutuhkan anggaran, maka dari itu kota Medan harus berupaya menaikkan PAD salah satu sumbernya yaitu dari pajak BPHTB yang harus mencapai target. Dalam hal ini jangan sampai kebijakan pusat memotong kebijakan daerah, seperti PTSL, BPHTB harus tetap dibayar pajaknya agar PAD daerah kota Medan bisa meningkat dan menyejahterakan masyarakat.

Program Pemerintah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya di Kota Medan inulai dilaksanakan pada tahun 2017, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh wajib pajak peserta PTSL tidaklah murni dibayarkan 100% , tetapi dengan perhitungan: $NJOP - Rp. 60.000.000 \times 5\% - 75\%$, atau dengan kata lain wajib pajak peserta PTSL mendapatkan keringanan dari pemerintah sebesar 75% dan hanya membayar pajak BPHTB hanya 25% dari NJOP PBB.¹² Di Kota Medan khususnya berdasarkan hasil penelitian

¹¹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap BAB III Bagian Kesatu Pasal 3 Angka 4.

¹² Hasil wawancara di kantor BPN Medan tanggal 23 Juli 2019.

yang Menulis lakukan hampir semua peserta mampu membayar pajak BPHTB, dan itu merupakan suatu hal yang positif, berbeda dengan di pulau Jawa yang hampir seluruh peserta PTSL tidak membayar BPHTB atau dengan kata lain BPHTB terhutang. Walaupun warga kota Medan peserta PTSL membayar BPHTB atas sertifikatnya, hal ini juga masih tidak mencapai target pendapatan dari sektor pajak, karena BPHTB yang dibayarkan hanya 25% dari ketentuan yang seharusnya. Jika tidak ada keringanan pajak, maka program PTSL ini akan sangat membantu dan menambah pendapatan kota Medan dari sektor pajak, dan hal ini tentunya juga akan berdampak pada PAD kota Medan yang meningkat dan pembangunan akan terus berjalan demi kesejahteraan masyarakat. Dibawah ini merupakan tabel data pencapaian pendapatan BPHTB oleh Dispenda dari tahun 2017-juli 2019 (sejak berlakunya PTSL).¹³

TAHUN PAJAK	TARGET	PENERIMAAN	PERSENTASE
2017	336.974.000.000	265.691.151.674	78,85%
2018	339.974.000.000	402.547.433.426	118,41%
2019	370.085.122.322	126.238.022.651	34,11%

Keterangan dari tabel yang tertera diatas dapat dilihat bahwa program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) berkaitan dengan penerimaan pajak BPHTB pada Tahun 2018 melebihi dari target, itu artinya di Kota Medan khususnya program PTSL ini juga membantu penerimaan daerah dari sumber pajak khususnya BPHTB, hal ini tentunya juga akan menambah PAD Kota Medan.¹⁴ Berdasarkan hasil penelitian yang Menulis lakukan program PTSL ini telah diberhentikan untuk sementara, inenunggu untuk gelombang berikutnya, untuk saat ini BPN hanya menyelesaikan sisa sertifikat yang belum selesai di kerjakan.

Pengaturan pada pasal 33 peraturan menteri ATR/ka BPN Nomor 06 tahun 2018 terkait permasalahan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang dalam pelaksanaan PTSL, dapat memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL untuk pembayaran PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terutang, yang diperuntukkan khususnya bagi masyarakat yang tidak atau belum mampu membayar. Akan tetapi ketentuan pengaturan pasal 33 peraturan menteri ATR/ka BPN Nomor 06 tahun 2018 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut terkait proses penagihan dan batas waktu akhir pembayarannya karena ketentuan undang-undang belum mengaturnya terhadap PPh dan BPHTB terutang mengenai pajak tanah.

Pengertian pajak terutang sesuai dengan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan.

B. Mekanisme Pelaksanaan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi dan Bangunan

Prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh penerima hak tanah dan / bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan wajib pajak atas BPHTB terutang. Dalam prosedur ini, wajib pajak melakukan pembayaran dengan cara penyetoran ke rekening kas daerah melalui Bank yang telah ditentukan oleh daerah. Pihak yang terkait dalam proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu :¹⁵

¹³ Data yang diperoleh dari Dispenda pada tanggal 23 Juli 2019 pendapatan BPHTB dari tahun 2017-juli 2019.

¹⁴ Keterangan dari data penerimaan BPHTB yang diperoleh dari kantor Dispenda pada tanggal 23 Juli 2019.

¹⁵ <http://bulelengkab.go.id/tatacarapembayaranpajakBPHTB>, di akses pada tanggal 14 April 2019.

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

1. Pemungutan dan Pembayaran Pajak BPHTB

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

Wajib pajak yang menggunakan *system self assessment* dalam hal pemungutan BPHTB diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar pajak yang terutang dengan juga menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah dan melaporkannya tanpa mendasar diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah.¹⁶

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

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

¹⁶ Marihot, P.S, 2010, *Seri Hukum Pajak Indonesia: Hukum Pajak Elementer*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 177.

2. *Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB*

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

Aplikasi BPHTB Online hanya bisa digunakan oleh Dinas Pendapatan dan Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akte yang berhubungan dengan BPHTB. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) akan bisa di print setelah melakukan peng inputan data yang di perlukan terlebih dahulu. Untuk SSPD yang akan melewati proses verifikasi dan validasi cukup hanya di print sebanyak satu lembar dan harus di setempel serta di tandatangani oleh Notaris/PPAT dan melampirkan berkas atau dokumen lain untuk di cocokkan data dan validkan jumlah bayarnya.

Untuk mengetahui berkas berjalan sampai dimana pihak notaris dapat membuka aplikasi online BPHTB, dengan memasukkan nama atau NOP PBB maka dimana keberadaan berkas tersebut akan segera diketahui. Bagi wajib pajak yang ingin menginput sendiri SSPD BPHTB nya dapat pergi ke Kantor Dinas Pendapatan dengan membaca dokumen yang diperlukan yaitu:¹⁷ a) fotocopy wajib pajak; b) fotocopy kartu keluarga wajib pajak; c) fotocopy PBB tahun berjalan; d) fotocopy objek hak atas tanah (sertifikat); e) fotocopy akte jual beli; f) PBB harus dilunasi selama 5 tahun tertunggak.

Berdasarkan pengalaman penulis yang pernah rnenginput SSPD BPHTB melalui Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan, untuk proses verifikasi dan validasi akan memakan waktu satu minggu setelah berkas di anggap lengkap, wajib pajak nantinya akan dihubungi oleh Pegawai Dinas Pendapatan Kota Medan, apabila dalam waktu satu minggu wajib pajak bisa langsung mendatangi Dispenda dan menanyakan berkas SSPD BPHTB yang telah di periksa berdasarkan tanda terima berkas yang wajib pajak terima saat melakukan input data SSPD BPHTB, Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah selesai diperiksa akan ada tulisan *approved* pada bagian bawah SSPD BPHTB nya, *approved* itu berarti bahwa SSPD BPHTB telah disetujui oleh pihak Dispenda untuk dibayar ke Bank. Wajib pajak akan menerima enam (6) lembar SSPD BPHTB yang telah *approved*, dengan rincian sebagai berikut:¹⁸ a) satu lembar untuk minuta akte notaris; b) dua lembar untuk arsip di BPN; c) satu lembar untuk wajib pajak; d) satu lembar untuk arsip dinas pendapatan; e) satu lembar untuk arsip Bank Daerah sebagai tempat penerima pembayaran pajak.

Di Kota Medan awal diberlakukannya verifikasi berkas atas SSPD BPHTB terjadi pada tahun 2011 pada kantor Dinas Pendapatan Kota Medan. Verifikasi berkas SSPD BPHTB awalnya dilakukan masih secara manual dengan SSPD laina yang masih berjumlah 6 rangkap dan prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui bank yang ditunjuk oleh kepala daerah dalam hal ini adalah B PDSU. Prosedur verifikasi ini akhirnya menuai pro dan kontra dikalangan masyarakat dan Notaris / PPAT selaku pejabat yang membuat akta, dan sistem ini tentu memiliki dampak negatif. Dampak negatif yang Penulis ketahui berdasarkan pengalaman Penulis yaitu:

- a. Jika terjadi kesalahan dalam pengetikan nominal jumlah bayar pajak BPHTB dan ternyata pajak yang dibayar kelebihan, maka uang pajak yang sudah masuk ke kas daerah akan sulit sekali untuk dikembalikan kepada wajib pajak, karena prosesnya yang berbelit-belit dan cukup menyita waktu.

¹⁷ Hasil wawancara di kantor Dispenda tanggal 10 Februari 2019.

¹⁸ Hasil penelitian dari kantor notaris Elza Mawarni, S.H, pada tanggal 15 maret 2019, Notaris Kota Medan.

- b. Jika terjadi kesalahan dalam penulisan nomor NOP pada PBB dan Nomor Sertifikat, maka akan sulit untuk inengubahnya, karena berkas sudah terlanjur di bayarkan.
- c. Jika terjadi kesalahan dalam penulisan nama wajib pajak, maka akibatnya juga akan fatal, karena dengan dibayarkannya pajak terlebih dahulu, kwitansi atas pembayaran sudah terbit, dan akan sulit untuk merubahnya kembali dikarenakan sistem online perbankan.

Verifikasi SSPD BPHTB yang dilakukan setelah pembayaran BPHTB dinilai tidak efisien pada saat itu, karena banyaknya aduan kepada dispenda, terutama dari kalangan Notaris/PPAT, selain damp[ak negatif yang ditimbulkan, sistem verifikasi pertama pada waktu itu juga cukup memakan waktu yang laina yaitu paling cepat tbut iga hari masa kerja setelah berkas verifikasi diterima oleh pegawai Dispenda dibidang pelayanan BPHTB. Berselang beberapa bulan, Dispenda merubah sistem verifikasi SSPD BPHTB yaitu dengan memberlakukan verifikasi terlebih dahulu atas SSPD BPHTB, setelah verifikasi sudah selesai, barulah wajib pajak dapat membayar pajak BPHTB dengan membaca SSPD BPHTB yang sudah di setempel dan ditandatangani oleh kepala Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

Pada tahun 2012 Dinas Pendapatan Kota Medan melakukan sosialisasi kepada Notaris/PPAT selaku pejabat dalam pembuatan akta autentik yang berhubungan dengan BPHTB, dan juga BPN kota Medan. Sosialisasi tersebut untuk memperkenalkan sistem Online BPHTB dengan menggunakan aplikasi BPHTB untuk mencetak SSPD BPHTB secara Online yang langsung terhubung pada Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan, pada program ini setiap Notaris/PPAT akan mendapatkan Username dan Password untuk bisa login kedalam aplikasi BPHTB online tersebut. Sistem pembuatan SSPD BPHTB Online juga akan tetap melewati tahap verifikasi dan validasi atas berkas SSPD BPHTB yang dimohonkan oleh wajib pajak yang dilakukan sebelum pembayaran BPHTB. Dampak positif sistem SSPD HPHTB Online ini yaitu:¹⁹

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

Pada dasarnya penelitian SSPD BPHTB dimaksudkan untuk memastikan kebenaran pembayaran pajak, tetapi dalam keadaan tertentu dapat dilakukan penelitian terhadap BPHB nihil. Hal ini di kenal sebagai penelitian SSPD BPHTB nihil, penelitian ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa apakah benar atas perolehan hak tersebut tidak ada BPHTB yang terutang (nihil). Pada dasarnya tata cara penelitian SSPD BPHTB, baik yang telah dibayar oleh wajib pajak maupun SSPD BPHTB nihil tidak ada perbedaan.

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

¹⁹ Ibid.

Penelitian atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dapat di lanjutkan dengan penelitian lapangan jika diperlukan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Menulis di Kantor Dispenda Medan, penelitian lapangan atas SSPD BPHTB biasanya dilakukan pada SSPD BPHTB yang memiliki kriteria tertentu, sebagaimana dibawah ini:²⁰

- a. Apabila terdapat perbedaan data antara SSPD BPHTB dan SPPT PBB atau basis data PBB. Maksudnya ialah terdapat perbedaan nama pada SPPT PBB yang tercantum dalam SSPD PBB dengan nama yang tertera pada basis data PBB yang diinili ki oleh Dispenda.
- b. Terdapat bangunan yang belum masuk dalam basis data PBB (tanah kosong). Maksudnya ialah pada permohonan penelitian SSPD BPHTB bangunan di kosongkan mengikuti pada SPPT PBB yang ada, pada kenyataannya dilapangan, petugas lapangan Mengelola pajak menemukan fakta bahwa atas tanah kosong tersebut telah berdiri bangunan rumah permanen. Dalam hal ini petugas lapangan mengelola pajak atas SSPD BPHTB akan mengembalikan berkas dan serta melampirkan foto bangunan yang telah berdiri diatas tanah tersebut sebagai bukti bahwa di atas tanah kosong tersebut telah berdiri bangunan rumah. Penyelesaian atas temuan lapangan ini biasanya petugas mengelola pajak akan meminta wajib pajak untuk merubah basis data PBB dengan menambahkan Luas bangunan sesuai dengan yang ada dilapangan pada SPPT PBB. dengan demikian maka, nilai perolehan atas SSPD BPHTB tersebut akan bertambahnya nilainya atau akan terjadi kenaikan dalam pembayaran pajak.
- c. Terdapat bangunan dalam basis data PBB tetapi tidak dicantumkan dalam SSPD BPHTB. Maksudnya ialah, setiap berkas permohonan yang kita mohonkan untuk dilakukan penelitian akan melewati tahanan pencocokan data yang ada pada SSPD BPHTB dengan basis data PBB. jika pada basis data PBB tercantum bangunan tapi tidak dicantumkan pada SSPD BPHTB hal ini bisa saja terjadi karena wajib pajak ingin menghindari pajak yang besar, sehingga tidak mencantumkan luas bangunan dalam SSPD BHPHTB, dalam hal ini petugas lapamngan penelitian SSPD BPHTB akan meminta wajib pajak untuk merevisi SPPT PBB dengan fakta yang ada dilapangan.
- d. Nilai transaksi yang dicantumkan pada SSPD BPHTB dibawah nilai NPOPTKP yaitu sesuai dengan NJOP yang ada pada SPPT PBB. Maksudnya ialah, penggunaan nilai transaksi juga mempengaruhi dalam proses penelitian lapangan atas SSPD BPHTB. Nilai transaksi yang digunakan dalam SSPD BPHTB seharusnya adalah dengan mencantumkan nilai perolehan yang sebenarnya, tapi pada kenyataannya wajib pajak banyak yang mencantumkan nilai transaksi dengan menggunakan NJOP pada SPPT PBB. dalam peralihan hak jual beli, NPOPTKP adalah senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sebagai contoh: jika NJOP atas SPPT PBB yang menjadi objek peralihan hak adalah senilai Rp.59.000.000,- (lima puluh sembilan juta rupiah), biasanya wajib pajak juga akan membuat nilai transaksi pada SSPD BPHTB adalah senilai dengan NJOP yaitu Rp. 50.000.000,- (lima puluh sembilan juta rupiah), maka dari itu jumlah pajak yang di setorkan wajib pajak adalah NIHIL atau tidak ada atau dengan kata lain nol rupiah. Mengingat di Kota Medan jarang sekali nilai jual atas tanah dan bangunan yang masih dibawah NPOPTKP. Banyak temuan dilapangan atas penelitian SSPD BPHTB atas SPPT PBB yang NJOPnya dibawah NPOPTKP ternyata fakta dilapangan bahwa nilai perolehan atas tanah dan bangunan tersebut bisa naik tiga kali lipat dari NJOP yang ada di SPPT PBH dan juga bentuk bangunan yang sudah renovasi serta bertambahnya luas bangunan yang tidak di cantumkan pada SPPT PBB. Dari temuan ini, maka petugas pajak akan akan memberitahu temuan lapangan atas SSPD BPHTB kepada wajib pajak atau pihak terkait

²⁰ *Ibid.*

lain atau yang dikuasakan untuk merubah besarnya nilai transaksi yang ada pada SSPD BPHTB dan juga Akta peralihan hak Notaris/PPAT dengan harga yang sebenarnya dilapangan serta merevisi SPPT PBB dengan menambahkan luas bangunan yang bertambah.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 pasal 57 ayat 4 dan 5, besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena warts atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan Memberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), NPOPTKP tetapkan dengan peraturan daerah. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak pada dasarnya merupakan suatu besaran tertentu dari nilai perolehan objek pajak (NPOP) yang tidak dikenakan pajak. Hal ini berarti apabila NPOP yang menjadi dasar pengenaan pajak kurang dari besaran NPOPTKP yang di tetapkan pada suatu kabupaten/kota, maka atas objek pajak tersebut tidak ada BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak atau dengan kata lain tidak terutang BPHTB. Sementara apabila NPOP besarnya lebih dari NPOPTKP yang di tetapkan maka objek pajak tersebut akan dikenakan pajak, dimana besarnya pajak terutang dihitung dari selisih antara NPOP dan NPOPTKP.²¹

Pajak Bumi dan Bangunan selalu digunakan untuk menghitung nominal pajak yang harus di bayarkan oleh masing-masing wajib pajak dalam proses peralihan hak baik itu pajak penghasilan (PPh) maupun pajak perolehan (BPHTB). Dasar hukum PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1955 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan memiliki beberapa asas di antaranya adalah adanya kepastian hukum dan mengindari pajak berganda.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3 (tiga) tahun sekali. namun pada daerah tertentu yang kenaikan NJOP nya cukup besar diakibatkan adanya perkembangan pembangunan maka ditetapkan nilainya 1 tahun sekali. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dalam menentukan nilai jual, dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) seternpat untuk dasar penghitungan Pajak, yaitu suatu persentase tertentu dari nilai jual sebenarnya.²² Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan atau bangunan, dan yang menjadi Subjek pajak dalam PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan Hak.

Pengurangan diberikan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terutang yang tercantum dalam SPPT atau SKP. Pengurangan pajak terutang dapat diberikan kepada dan dalam hal:

- I. Wajib pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya seperti:
 - a. Objek pajak berupa lahan pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi.
 - b. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau di dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah dan nilai jualnya rneningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan.

²¹ Marihot, P.S, *Op.cit.*

²² *Ibid.*

- c. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajiban PBB nya sulit dipenuhi.
- d. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah, sehingga kewajiban PBB nya sulit terpenuhi.
- e. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan.
- f. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh Wajib Pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

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

- II. Wajib Pajak orang pribadi atau badan dalam hal objek pajak yang terkena bencana alam atau sebab-sebab lain yang luar biasa. Termasuk dalam pengertian bencana alam adalah gempa bumi, banjir, tanah longsor, gunung meletus, dan sebagainya. Sedangkan yang dimaksud dengan sebab-sebab lain yang luar biasa adalah kebakaran, kekeringan, wabah penyakit, dan hama tanaman.
- III. Wajib Pajak anggota veteran pejuang kemerdekaan dan pembela kemerdekaan. Besarnya pengurangan ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari besarnya pajak terutang.²³

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

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

Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam pelaksanaannya juga tidak berjalan dengan lancar, selain terhambat pada kendala-kendala yang sudah dijelaskan diatas, pelaksanaan Penelitian atas verifikasi dan validasi SSPD BPHTB juga memiliki hambatan-hambatan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pegawai Dispenda bidang BPHTB, hambatan-hambatan tersebut berupa:

- a. Data yang diberikan wajib pajak pada Dinas Pendapatan tidak terlalu lengkap. Yang dimaksud dengan data tidak terlalu lengkap misalnya seperti Fotocopy SPPT PBB yang dilampirkan buram atau fotokopy SPPT PBB yang diberikan bukan tahun diperolehnya hak, bisa juga dikarenakan salah melampirkan fotocopy sertifikat pemegang hak. Hal yang terkesan sepele seperti ini berdampak pada tidak bisa berjalannya proses penelitian atas SSPD BPHTB yang telah di mohonkan, karena pada prinsipnya penelitian yang dilakukan harus sesuai data yang dilampirkan dengan SSPD BPHTB dengan basis data PBB yang ada pada Dispenda.
- b. Minimnya pengetahuan masyarakat terhadap pengenaan pajak BPHTB Sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang

²³ *Ibid.*

Maha Esa, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomis bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan survei yang dilakukan Menulis, masyarakat masih ada juga yang kurang paham tentang pengenalan pajak BPHTB, masyarakat mengira pajak BPHTB dalam proses jual-beli adalah pajak PBB yang dibayarkan setiap tahunnya. Masyarakat awam pada khususnya, terkadang terkejut setelah mengetahui jumlah pajak BPHTB yang harus mereka setorkan karena kadang jumlahnya yang tidak sedikit. Berdasarkan hal tersebut diatas, pemerintah daerah khususnya harus lebih memberi sosialisasi atau penyuluhan pada masyarakat tentang Pajak yang harus di setorkan pada saat proses atau transaksi peralihan dan pendaftaran hak, baik untuk perorangan ataupun untuk yang berbadan hukum.

- c. Masih banyaknya Surat Keterangan Camat atas tanah yang dikeluarkan oleh Camat selaku PPAT. Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu dengan pemiliknya, yang merupakan data yuridis tanah. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat di daftarkan jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini membuat peranan PPAT menjadi sangat penting, karena akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan tanah di Indonesia. Dispenda sebagai instansi yang berwenang dalam hal pengelolaan pajak daerah khususnya BPHTB seharusnya dapat memberikan kebijakan atas hak yang inasih SK Camat untuk dapat memberikan kontribusi BPHTB jika terjadi Pelepasan Hak. Sejauh ini untuk Hak atas Tanah yang masih SK Camat jika terjadi pelepasan hak atau bahasa lainnya peralihan hak tidak perlu membayar BPHTB, pembayaran BPHTB hanya perlu dilakukan pada saat pemegang hak memohonkan hak atas tanah tersebut untuk di tingkatkan hak nya menjadi sertifikat Hak Milik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksanaan UUPA. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, atau membebaskan hak atas tanah.²⁴ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sering di sebut PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.²⁵ Pada umumnya pejabat yang diangkat sebagai sebagai PPAT adalah Notaris, berkaitan dengan

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Penjelasan Umum.

²⁵ *Ibid*, pasal 1 angka 1.

fungsi notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dalam bidang hukum. Walaupun demikian berdasarkan kebutuhan pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk untuk membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat pejabat pembuat akta tanah nya. Sedangkan PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk untuk membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka menjalankan tugas pemerintah tertentu. PPAT khusus hanya berwenang membuat mengenai perbuatan Hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²⁶

Surat Keterangan Camat atas tanah masih banyak ditemukan di seluruh Indonesia, khususnya di daerah pedesaan. Masyarakat pedesaan lebih memilih untuk melakukan transaksi jual-beli hak atas tanah di Kantor Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dari pada mengurus surat-surat di Kantor Notaris. Berdasarkan survei yang penulis lakukan kepada masyarakat, hal ini disebabkan mereka menilai bahwa Camat lebih mengetahui letak objek hak atas tanah tersebut dan biaya nya juga tidak terlalu mahal. Sementara kalau mereka pergi ke Kantor Notaris, kelengkapan berkas yang diminta oleh Notaris juga harus melampirkan Surat Keterangan fisik dan Surat Tidak Silang Sengketa yang dikeluarkan Lurah dan di Ketahui Camat, tanpa kedua surat tersebut, maka Notaris tidak akan bersedia membuat akta Peralihan Hak atas Tanah dan Ganti Rugi atas objek hak atas tanah tersebut.

Surat Keterangan Camat hak atas tanah ternyata banyak yang tumpang tindih. Tumpang tindih yang dimaksud adalah atas satu (1) objek tanah yang sama, suratnya bisa lebih dari satu (1) dengan pemegang hak yang berbeda-beda, hal ini sering didapati di beberapa daerah di Indonesia dan sudah menjadi rahasia umum. Hal tersebut bisa terjadi karena Camat yang terus berganti, dan register nomor surat atas tanah yang terlampir pada SK Camat tidak ada lembaga yang lebih tinggi yang menyimpan arsip tersebut, dengan kata lain hanya Kantor Camat saja yang memegang penomoran atas Surat Tanah tersebut. Peralihan hak atas Surat Keterangan Camat kebanyakan tidak pernah membayarkan Pajak BPHTB dan hal inilah yang membuat banyak masyarakat yang tidak memahami apa itu pajak BPHTB dalam proses peralihan hak.

Sistem aplikasi Online Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga tidak menampilkan sistem yang bisa atau boleh membayar BPHTB dalam bentuk SK Camat. Sistem aplikasi online BPHTB hanya bisa menginput data Surat Keterangan Pendaftaran Hak atas tanah yang diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional atas proses pemberian hak baru. Maksudnya adalah bagi masyarakat yang memohonkan tanahnya yang masih merupakan SK Camat untuk di daftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan sebagainya, setelah melewati beberapa proses di BPN maka dari itu pemohon harus membayar Pajak PPh dan BPHTB jika SK dari BPN sudah terbit.

Hambatan-hambatan yang telah dijelaskan diatas membuat pelaksanaan validasi atas pajak BPHTB tidak berjalan secara optimal dan proses validasi atas SSPD BPHTB dapat terhenti. Proses validasi atas SSPD BPHTB jika tidak menemui hambatan akan memakan waktu tiga (3) hari pengerjaan setelah berkas di terima oleh Pegawai Dinas Pendapatan dibidang pelayanan. Dalam hal berdasarkan penelitian SSPD BPHTB dan atau penelitian lapangan SSPD BPHTB ternyata diketahui BPHTB belum disetor atau BPHTB yang harus disetor lebih besar dari pada BPHTB yang telah disetor wajib pajak, kepada wajib pajak diminta untuk melunasi kekurangan tersebut dengan menggunakan SSPD BPHTB yang memuat kekurangan BPHTB terutang yang harus dilunasi. Hal ini dimaksudkan agar wajib pajak membayar BPHTB sesuai data dan fakta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang nyata dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.²⁷

²⁶ Marihot, P.S, *Op.Cit.*

²⁷ *Ibid*, hlm 177.

3. *Kepastian Nilai Dasar Perhitungan BPHTB*

Penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB ini acap kali menimbulkan permasalahan. ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam Undang-Undang BPHTB maupun dalam undang-undang PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli adalah antara penjual dengan pembeli. Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai perhitungan BPHTB adalah benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

UU No 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 25 mengatur bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak. Sedangkan harga transaksi berdasarkan nilai perolehan objek pajak untuk jual beli. Sedangkan nilai perolehan objek pajak untuk jual beli adalah harga transaksi, dengan dasar nilai transaksi ini, maka nilai dasar yang digunakan dalam perhitungan BPHTB tergantung dari kesepakatan para pihak dalam melakukan transaksi. Sehingga kepastian kebenaran nilai transaksi yang dianggap telah di setujui dan menjadi dasar perhitungan BPHTB tergantung dari kejujuran para pihak. Tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang digunakan tersebut tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Hal ini tentunya tidak mudah untuk menjamin kepastian bahwa nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB itu adalah nilai transaksi yang sebenarnya atau tidak. Hal demikian wajar dapat saja terjadi penurunan harga, mengingat pada umumnya para pihak menghendaki pembayaran pajak yang lebih ringan. Dalam hal ini maka diperlukan adanya validasi untuk dalam penelitian dan verifikasi secara cermat tentang kebenaran nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB.

Validasi maksudnya adalah penelitian atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, yang dilakukan oleh petugas dinas yang berwenang, antara lain untuk meneliti kebenaran atas nilai yang digunakan untuk menghitung pembayaran BPHTB. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang bahwa yang menjadi dasar perhitungan BPHTB adalah nilai transaksi. Berkaitan dengan validasi SSPD ini pada awal pengalihan pengelolaan pajak pusat oleh KPP Pratama menjadi pajak daerah oleh pemerintah daerah melalui dinas yang berwenang dalam hal ini adalah Dinas Pendapatan Daerah semula menjadi syarat wajib dalam pendaftaran peralihan jual beli di kantor pertanahan, disamping juga validasi atas pajak PPH oleh KPP Pratama. Hambatan yang terjadi pada saat pendaftaran peralihan di kantor pertanahan inilah menimbulkan keluhan masyarakat yang mengurus peralihan tanah. Karena untuk syarat pendaftaran peralihan harus menunggu validasi yang kadang memakan waktu yang lama, disamping harus melakukan perubahan nilai transaksi dan besarnya pembayaran BPHTB ketika nilai yang diajukan wajib pajak tidak sesuai menurut per ngan petugas kantor pajak atau dispenda.

Perbedaan nilai transaksi yang yang disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam akta dengan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB menurut penelitian dinas pendapatan, dalam hal ini terjadi ketidakpastian nilai mana yang benar, sedangkan kalau terjadi ketidaksesuaian nilai transaksi yang sebenarnya , oleh karena jika terjadi sengketa dapat mengakibatkan akta nya jadi batal. Dari hasil validasi ada kemungkinan dari kurang bayar tersebut wajib pajak harus membayar lebih dari yang seharusnya. Dari data dan keterangan yang diperoleh bahwa antara nilai transaksi dengan NJOP PBB terdapat selisih yang beragam, tetapi cara umum nilai transaksi lebih tinggi dari NJOP PBB. Nilai Jual Objek Pajak yang tercantum dalam SPPT PBB memuat nilai tanah dan bangunan secara periodik ditinjau dengan memperhatikan dan menyesuaikan perkembangan nilai tanah dan bangunan dari tiap wilayah atas hak atas tanah.

Berkaitan dengan nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB, secara umum responden masyarakat mengetahui perhitungan BPHTB dihitung dari nilai NJOP PBB yang tercantum pada SPPT PBB. Disamping itu, masyarakat menghendaki adanya kepastian nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB, sehingga mempermudah dan memberi kepastian wajib pajak dalam menghitung berapa BPHTB yang harus di setorkan sejak awal. " Sedangkan @terangan dan pendapat yang diperoleh dari narasumber di Kantor Dinas Pendapatan Kota yang berwenang mengelola BPHTB rienghendaki bahwa nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tetap menggunakan dasar nilai transaksi yang sebenarnya, dengan pertimbangan bahwa nilai tanah selalu mengalami perkembangan terutarna kenaikan, sehingga tidak dapat ditentukan secara tetap. Oleh karena itu juga tetap menghendaki adanya kewajiban validasi pembayaran BPHTB untuk meneliti kesesuaian objek pajak dan nilai transaksi yang sebenarnya.

Penelitian yang dilakukan berdasarkan data dan keterangan yang diperoleh

terdapat permasalahan terutama yang berhubungan dengan penggunaan nilai transaksi dalam perhitungan BPHTB, yang berakibat ketidak pastian nilai transaksi mana yang digunakan rnanakala terjadi perbedaan antara kesepakatan para pihak dengan penafsiran nilai dari petugas dispenda. Untuk itu dalam rangka menjainin kepastian dalam pembayaran BPHTB, perlu adanya ketetapan nilai harga tanah secara standar yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang, seperti halnya dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan, dibuat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dikeluarkan setiap tahun pajak oleh instansi yang berwenang sebagai dasar menghitung pajak PBB. NJ OP PBB terseQt dimuat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT PBB) dan disampaikan kepada wajib pajak setiap tahunnya dan ditinjau secara periodik dengan menyesuaikan perkembangan harga tanah diwilayah yang bersangkutan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian secara yuridis normatif diatas, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. *Pengaruh Pelaksanaan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)*

Pengalihan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategic dalam pelaksanaan *disentralisasi fiskal* di Indonesia. Kebijakan pengalihan BPHTB ini ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Validasi pajak BPHTB dalam pelaksanaannya juga memberi kontribusi terhadap PAD kota Medan. Program pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan program pemerintah pusat merupakan program yang diterima baik oleh masyarakat Indonesia, karena mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanah menjadi Sertifikat, yang kita ketahui bersama bahwa proses pengurusan pendaftaran tanah diluar program PTSL sangat memakan waktu laina dan berbelit-belit. Penerimaan Pajak BPHTB selama berlangsungnya program PTSL juga sangat berdampak positif, di Kota Medan wajib paj ak peserta PTSL hanya membayar Pajak BPHTB 25% dari NJOP PBB, setelah di kurangi Rp. 60.000.000 x 5% sesuai dengan rum us perhitungan BPHTB untuk peralihan hak. Pada tahun 2015 berdasarkan data yang Menulis terima dari dispenda terlihat bahwa pendapatan Dispenda dari sektor pajak melebihi target, hal itu dikarenakan antusias masyarakat kota Medan yang ikut dalam menyukseskan program PTSL dan tertib dalam membayar pajak BPHTB.

2. Mekanisme Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi dan Bangunan

Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB menimbulkan ketidakpastian, baik nilai transaksinya yang bisa berubah maupun jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak setelah hasil validasi yang dilakukan oleh dinas pengelola yang berwenang, dalam hal ini Dispenda. Karena ketidakpastian penggunaan nilai transaksi, hal ini jadi menghambat proses validasi menjadi sehari-hari. Penggunaan nilai transaksi yang mengacu pada SPPT PBB bisa juga dianggap pengurangan pajak, karena kebanyakan nilai NJOP yang tertera pada SPPT PBB selalu lebih rendah dari nilai pasar/nilai perolehan.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- [1] Bohari, 1993, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: Raja Grafindo.
- [2] Fajri Chandra, 2012, *Dirjen Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal*, Jakarta.
- [3] Jeddawi Murtir, 2008, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Total Media.
- [4] Mardiasmo, 2018, *Perpajakan Edisi Terbaru*, Andi Yogyakarta.
- [5] Siahaan P. Marihot, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek, Edisi Revisi*, Jakarta: Rajawali Pers.
- [6] Siahaan P. Marihot, 2005, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Raja Grafindo.
- [7] Siahaan P. Marihot, 2010, *Seri Hukum Pajak Indonesia Hukum Pajak Formal*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- [8] Siahaan P. Marihot, 2011, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*, Yogyakarta: Sagung Seto.
- [9] Sutedi Adrian, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi daerah*, Bogor: Ghalia Indonesia.

B. UNDANG-UNDANG

- [10] Undang-Undang Dasar 1945.
- [11] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- [12] Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- [13] Peraturan Walikota Medan Nomor 9 tahun 2011 tentang Peraturan Daerah kota Medan nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- [14] Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Hak atas Tanah dan Bangunan
- [15] Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- [16] Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang di pungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak.
- [17] Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, pasal 101 ayat (2).
- [18] Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, Penjelasan Umum.