

Prosedur Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang

Merry, Edith Ratna M.S., Mujiono Hafidh Prasetyo

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Email : merry_chen96@yahoo.com

Abstract

The Obligation of Land and Building Rights (BPHTB) is imposed on the acquisition of land and building rights. There are two things that can result in the acquisition of land and / or building rights, the transfer of rights and the granting of new rights. In particular, the City of Singkawang, an institution related to the collection of BPHTB, is the Regional Finance Agency (BKD) of Singkawang City, which was Singkawang City Primary Tax Office. In practice, the BKD sets its own policy regarding field research / verification to determine the estimated transaction value before carrying out BPHTB verification procedures. For the achievement of BPHTB verification procedures in accordance with the Mayor Regulation of Singkawang Number 30 of 2012 and the achievement of BPHTB targets and realization, it is hoped that the BKD can increase the Tax Object Sales Value (NJOP) on Land and Building Tax and determine clear and open market price standards for the public and the imposition of sanctions for underpayment or overpayment of BPHTB.

Keywords: verification procedure, BPHTB, NJOP

Abstrak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Terdapat dua hal yang dapat mengakibatkan adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru. Khususnya Kota Singkawang instansi terkait Pemungutan BPHTB adalah Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang yang semula Kantor Pajak Pratama Kota Singkawang. Dalam praktek pelaksanaannya BKD menetapkan kebijakan sendiri mengenai penelitian/verifikasi lapangan untuk penetapan taksiran nilai transaksi sebelum melaksanakan prosedur verifikasi BPHTB. Demi tercapainya prosedur verifikasi BPHTB yang sesuai dengan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 dan tercapainya target dan realisasi BPHTB maka diharapkan BKD dapat meningkatkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Pajak Bumi dan Bangunan dan menentukan standar harga pasar yang jelas dan terbuka kepada masyarakat dan penindakan sanksi kurang bayar maupun lebih bayar terhadap BPHTB.

Kata kunci: prosedur verifikasi; BPHTB; NJOP

A. Pendahuluan

Pajak sebagai salah satu sumber pendapatan atau penerimaan kas negara yang sangat penting bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan Nasional untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak menjadi sumber pendapatan untuk pembiayaan terbesar Negara dalam menyelenggarakan

pemerintahan baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Penerimaan dari sektor pajak terus menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari kenaikan realisasi penerimaan pajak untuk beberapa tahun terakhir yang cukup signifikan. Pajak dipungut dari Wajib Pajak yaitu Warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan Nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama dengan pemerintah, oleh karena itu peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan sebagaimana telah diterbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, khususnya Kota Singkawang diwajibkan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, n.d.).

Mardiasmo menjelaskan bahwa syarat pemungutan pajak agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi kriteria sebagai berikut : (Mardiasmo, 2006).

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

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

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 23 ayat (2). Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi Negara maupun Warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh Undang-Undang perpajakan yang baru.

Peningkatan pajak yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Singkawang yang mana pelaksanaan pemungutan pajak terkhususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibebankan kepada Badan Keuangan Daerah (BKD). Menurut Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu 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 ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang (Siahaan, 2003).

Salah satu terapan yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang terhadap peningkatan pendapatan daerah adalah pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tiap-tiap transaksi jual beli. Pajak tersebut diatur dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 Tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar pengenaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal Jual Beli adalah harga transaksi, harga transaksi dimaksud adalah harga yang diterima oleh Penjual atau disepakati oleh Penjual maupun Pembeli sepanjang diatas harga Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB).

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana mestinya(Siahaan, 2010).

Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang mewajibkan pada setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan untuk dilakukan penelitian/verifikasi lapangan terlebih dahulu oleh Wajib Pajak yang akan melakukan peralihan hak atas jual beli. Wajib Pajak melakukan transaksi jual beli sesuai dengan harga yang ada dalam Pajak Bumi dan Bangunan, namun Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang memberikan taksiran nilai transaksi berdasarkan skala prioritas yang dianggap layak oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota

Singkawang. Prosedur verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang yang harus dilakukan dengan penelitian/verifikasi lapangan terlebih dahulu untuk memperoleh hasil taksiran nilai transaksi yang digunakan, sehingga harga transaksi riil antara penjual dan pembeli tidak digunakan dan prosedurnya penjual dan pembeli harus melakukan penelitian/verifikasi lapangan sebelum melakukan transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut diluar dari Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 Tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tetapi lebih menekankan pada ketentuan yang dibuat oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, judul yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, yaitu : **“Prosedur Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang.”**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka perumusan masalah dalam tulisan ini yaitu : **“Bagaimana prosedur verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam jual beli oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang.”**

Kerangka teori dalam penelitian ini akan dikemukakan beberapa teori yang dapat memberikan pedoman dan arahan untuk tercapainya tujuan penelitian ini yang berasal dari pendapat para ilmuwan dan selanjutnya disusun beberapa konsep yang bersumber dari berbagai peraturan dan perundang-undangan yang menunjang tercapainya tujuan penelitian ini. Segala peraturan hukum yang ada dalam negara Indonesia mulai saat berdirinya merupakan suatu tertib hukum Indonesia. Dalam setiap tertib hukum diadakan pembagian susunan yang hierarkhi. Setiap peraturan perundangan yang diundangkan seharusnya merupakan penjabaran dari nilai-nilai yang terkandung dari sila-sila Pancasila yang seharusnya tiap kualifikasi setiap rumusan sila pertama dalam rangkaian kesatuan dengan sila-sila yang lainnya. Tertib hukum esensi utamanya adalah sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan dalam tata urutan berjenjang sebagaimana dirumuskan oleh Hans Kelsen dan Hans Nawiasky, sebagai sebuah susunan yang sistematis, logis, rasional dalam kerangka suatu tertib hukum.

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori Pertanggungjawaban Hukum. Istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum ada dua, yaitu *responsibility* dan *liability*. Menurut kamus hukum Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary* pengertian tanggung jawab yakni, tanggung jawab bersifat umum disebut *responsibility* sedangkan tanggung jawab hukum disebut *liability*. *Liability* diartikan

sebagai *condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates a duty to performact immediately or in the future*(Black, 1991).

Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum (konsekuensi hukum) yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik atau kewajiban hukum (garis bawah dari Penulis)(H.R, 2006).

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:(Black, 1991)

- a. Teori *fautes de personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Hans Kelsen menguraikan teori tentang pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab(Kelsen, 2012). Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan, bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan(Kelsen, 2007).

Hans Kelsen dalam bukunya yang lain, membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu:(Kelsen, 2006)

- a) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

- b) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d) Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Mengenai kemampuan bertanggung jawab secara teoritis harus memenuhi unsur yang terdiri atas :(Moeljatno, 2008)

- a) Kemampuan untuk membedakan antara perbuatan yang baik dan buruk yang sesuai hukum dan yang melawan hukum;
- b) Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tadi.

Menurut Roscoe Pound pertanggung jawaban terkait dengan suatu kewajiban untuk meminta ganti kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan perugian atau yang merugikan (*injury*), baik oleh orang yang pertama itu sendiri maupun oleh sesuatu yang ada dibawah kekuasaannya(Roscoe Pound, 1972).

Seseorang hanya bertanggung jawab atas dasar kerugian orang lain, dan tanggung jawab ini menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila :(J.H. Nieuwenhuis, 1985)

1. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);
2. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal);
3. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan);
4. Norma yang dilanggar mempunyai “*strekking*” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relatifitas).

Untuk memperkuat penelitian ini maka diperlukan kajian terhadap penelitian terdahulu yang diharapkan akan memaksimalkan penulisan yang dibuat. Kemudian disebutkan penjabaran faktor pembeda antara fokus penelitian penulis dan fokus penelitian terdahulu yang menjadi sebagai bahan rujukan penulisan ini. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang dapat dijadikan sebagai bahan rujukan oleh penulis:

1. “Implementasi Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peran Kantor Pertanahan”, ditulis oleh Anna Maria. Penelitian ini membahas tentang orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan karena

peralihan akan dikenakan pungutan pajak BPHTB sebesar 5% (lima persen) dari NJOKP. LIU Nomor 20 Tahun 2000 memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melakukan sendiri penghitungan dan pembayaran BPHTB yang disebut sistem self assessment (Maria, 2005).

2. “Implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Klaten Setelah Berlakunya UU No.28 Tahun 2009”, ditulis oleh Ardhi Satria Kinasih. Penelitian ini membahas tentang implementasi pemungutan PBB-P2 dan BPHTB di Kabupaten Klaten setelah berlakunya UU No.28 tahun 2009, kendala-kendala dan upaya-upaya yang dilakukan dalam memaksimalkan pemungutannya (Kinasih, 2017).
3. “Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen”, ditulis oleh Adimas Wahyu Widayat. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen, kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta penyelesaiannya (Adimas Wahyu Widayat, 2016).

B. Metode Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan adalah penelitian hukum normatif dan merujuk pada latar belakang masalah serta dalam upaya mewujudkan tujuan penelitian yang hendak dicapai. Maka penulisan ini menggunakan Pendekatan masalah mendasarkan pada metode pendekatan Komparatif, pendekatan ini dilakukan dengan menelaah dan membandingkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan Prosedur Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Jual Beli Oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang.

C. Hasil Dan Pembahasan

Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak Dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan pasal 1 ayat 4 menjelaskan pengertian verifikasi adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan Surat Ketetapan Pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak

(Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak Dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan, n.d.).

Prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi : (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, n.d.)

1. Prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
2. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD);
3. Prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
4. Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan;
5. Prosedur pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
6. Prosedur penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
7. Prosedur pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Berkaitan dengan hal tersebut tentunya Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus benar-benar menerapkan sesuai Standar Operasional Pelaksanaan (SOP) yang ditentukan.

Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang lebih mengutamakan pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Singkawang, karena Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang diberikan target oleh Walikota Kota Singkawang untuk pencapaian pelaksanaan anggaran dan belanja daerah Kota Singkawang. Faktor belum tercapainya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Singkawang ialah masih kecilnya harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan tidak adanya Zona Nilai Tanah di Kota Singkawang. Pada umumnya penjual dan pembeli menggunakan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk melakukan transaksi, dan Setiap Wajib Pajak ingin membayar pajak semurah-murahnya atau sebisa mungkin dapat menghindari pajak.

Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam UU 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 dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi diubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak. Hal ini dapat terjadi karena merupakan suatu hal yang wajar, bahwa pada umumnya orang berkeinginan agar membayar pajaknya ringan, sehingga nilai yang dicantumkan dalam akta dan yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya yang telah disetujui oleh pihak-pihak dan demikian pula sebaliknya, petugas pajak menginginkan pajak yang dibayar dapat maksimal. Penggunaan nilai transaksi sesuai dengan harga pasar cenderung jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sehingga petugas pajak dalam menentukan nilai transaksi yang sebenarnya tidaklah mudah, dalam melakukan penelitian atas kebenaran nilai transaksi yang dipakai wajib pajak untuk menghitung BPHTB, petugas BKD harus mencari data dan keterangan ataupun informasi dari berbagai pihak, yang sebenarnya tidak mudah untuk memperoleh nilai yang pasti dan menjamin kebenaran. Tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak ini justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, hal inilah yang menjadi masalah karena tidak adanya kepastian mengenai nilai transaksi.

Pada dasarnya nilai transaksi dalam sebuah jual beli ditentukan semata oleh para pihak sendiri berdasarkan kesepakatan, dan tidak ada satu pihak manapun yang dapat menentukan, apalagi memaksa untuk menggunakan nilai tertentu, dalam hal terjadi pemaksaan dan/ atau suatu tindakan yang mengakibatkan nilai transaksi tidak sesuai dengan kenyataan yang telah disepakati oleh pihak-pihak, maka transaksinya dapat menjadi tidak sah dan batal. Nilai transaksi baik yang diajukan oleh wajib pajak yang dimuat dalam akta dan sebagai dasar perhitungan BPHTB dengan nilai transaksi menurut penilaian petugas pajak dalam proses validasi adalah bersifat relatif dan subyektif, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian.

Ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, antara lain, dapat mengakibatkan transaksinya menjadi tidak sah dan menjadi batal, bahkan dapat merugikan masyarakat, karena harus membayar pajak yang lebih tinggi dari yang seharusnya dan prosedur yang rumit dan panjang, karena diperlukan proses validasi yang kadang memakan waktu yang rumit dan lama. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji secara

mendalam mengenai nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar penghitungan pengenaan BPHTB yang harus dibayar oleh masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah.

Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang memiliki peranan yang cukup besar terhadap tidak diberlakukannya harga yang tercantum di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) namun lebih mengutamakan harga pasar. Peranan ini terkadang menimbulkan suatu perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Bahkan timbul suatu prasangka yang menyatakan bahwa adanya kesewenang-wenangan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang melalui kebijakan yang dibuatnya. Kebijakan yang dimaksud adalah hasil pemberian taksiran nilai transaksi dari penelitian/verifikasi lapangan yang ditanda tangani oleh Staff atau petugas peneliti/verifikator, Kepala Seksi Bidang Pendapatan dan Kepala Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang. Sehingga disini kita lihat kurangnya rasa keadilan yang diterima oleh masyarakat umum karena tidak mempergunakan harga transaksi riil sepanjang lebih dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pada prakteknya prosedur penelitian/verifikasi lapangan menghambat proses transaksi jual beli masyarakat. Hambatan ini berupa minimnya petugas peneliti/verifikator, pelaksanaan penelitian/verifikasi lapangan yang cukup memakan waktu lama dan tidak diatur dengan Standar Operasional Pelaksanaan (SOP) maupun aturan mengenai standar taksiran nilai transaksi oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang. Standar taksiran nilai transaksi dilakukan melalui penelitian dan pembandingan harga transaksi yang berada di sebelah objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) tersebut.

D. Simpulan

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kota Singkawang yang harusnya *Self Assesment System* menjadi *Official Assesment System* dan prosedur penelitian/verifikasi lapangan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penetapan taksiran nilai transaksi pada penelitian/verifikasi lapangan menyebabkan sanksi kurang bayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak diterapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang. Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang menetapkan kebijakan terhadap pemberian taksiran nilai transaksi pada prosedur penelitian/verifikasi lapangan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Singkawang, akan tetapi hal tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hasil taksiran nilai transaksi pada prosedur penelitian/verifikasi lapangan menyebabkan perubahan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang sebenarnya dan ketidakpastian masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli. Faktor yang menyebabkan pemberlakuan pemberian taksiran nilai transaksi oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang adalah segelintir masyarakat yang terkadang dengan sengaja menghitung dan membayar utang pajak sekecil-kecilnya, dan tidak adanya Nilai Zona Tanah (ZNT) khusus di Kota Singkawang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Black, H. C. (1991). *Black's Law Dictionary*. St Paul Minn: West Publishing. Co.
- H.R, R. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- J.H. Nieuwenhuis. (1985). *Hoofdstukken Verbintenissenrecht (Pokok-Pokok Hukum Perikatan)* (Terjemahan). Surabaya: Airlangga University Press.
- Kelsen, H. (2006). *Teori Hukum Murni* (Terjemahan). Bandung: Nuansa & Nusamedia.
- _____. (2007). *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik* (Terjemahan). Bogor: BEE Media Indonesia.
- _____. (2012). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Terjemahan). Jakarta: Konstitusi Press.
- Mardiasmo. (2006). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Moeljatno. (2008). *Asas-Asas Hukum Pidana* (Edisi Revi). Jakarta: Rineka Cipta.
- Roscoe Pound. (1972). *An Introduction to The Philosophy Of Law (Pengantar Filsafat Hukum)*(Terjemahan). Jakarta: Bhratara.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Bandung: Grafindo.
- _____. (2010). *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Artikel Jurnal:

- Maria, A. (2005). Implementasi Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peran Kantor Pertanahan. *Universitas Airlangga*.
- Kinasih, A. S. (2017). Implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Klaten Setelah Berlakunya UU No. 28 Tahun 2009. *Universitas Negeri Surakarta Sebelas*

Maret.

Adimas Wahyu Widayat. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen. *Universitas Islam Indonesia.*

Peraturan perundang-Undangan:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.