

**“RELEVANSI ACUAN YURIDIS NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK
DAN HASIL VERIFIKASI LAPANGAN PEMUNGUTAN “BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN” (BPHTB) DI
KOTA BATU TERHADAP PASAL 7 PERATURAN DAERAH NOMOR 2
TAHUN 2011 ”**

Zakiyatun Niyah¹, Ismail Navianto², Ario Hardickdo³

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505
Email: zakiyatun_niyah@yahoo.com

Abstract

BPHTB a legal action as a result of obtaining rights to land and or building by individuals or bodies. Article 10 of Law No. 20 of 2000 on the Tax on Acquisition of Land and Building (changes to Law No. 21 of 1997) provides an explanation BPHTB tax collection system using the principle of self-assessment, this system gives authority to the taxpayer to decide for themselves the amount of tax payable. The problem that arises this time is the action by the tax authorities verification service revenues (tax officials) Kota Batu in the fulfillment of tax obligations BPHTB. BPHTB field verification often causes conflicts or problems in the implementation.

This study will use qualitative analysis approach. To examine some of the legal issues, researcher conducted a study in the form of empirical juridical, or often referred to as a juridical sociological (socio- legal research). This research is based on the science of normative law (legislation), but not assess the system of norms in the rule of law, however observe the reactions and interactions that occur when a system of norms works in the community. It can be said the approach that viewed the law not only in terms norms but also the reality in society.

The purpose of this research is to identify, describe and analyze the relevance of the field verification of the value of land and buildings held office revenue Kota Batu.

Having done the research described in the discussion of the conclusions of this thesis, among others, the lack of relevance of the results of field verification by NPOP. In addition, the low public awareness about the payment of taxes, so it must be verified that an orderly society in paying taxes.

Keywords: Relevance, Verification, BPHTB

Abstrak

BPHTB adalah perbuatan hukum karena akibat diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan. Pasal 10 Undang-Undang

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang,

²Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang,

³Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang

Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997) memberikan penjelasan sistem pemungutan pajak BPHTB menggunakan asas *self assessment*, sistem ini memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Permasalahan yang muncul saat ini adalah tindakan verifikasi oleh fiskus dinas pendapatan (pegawai pajak) Kota Batu dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB. Verifikasi lapangan BPHTB seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya,

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan analisa kualitatif. Untuk meneliti beberapa permasalahan hukum tersebut, peneliti melakukan penelitian dalam bentuk yuridis empiris, atau sering disebut sebagai yuridis sosiologis (*socio legal research*). Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja dalam masyarakat, dapat dikatakan pula metode pendekatan yang melihat hukum tidak hanya dari segi norma tetapi juga realitas dalam masyarakat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi, mendiskripsikan dan menganalisis relevansi verifikasi lapangan nilai tanah dan bangunan yang dilaksanakan Dinas Pendapatan Kota Batu

Setelah dilakukan penelitian yang diuraikan dalam pembahasan maka kesimpulan dari penelitian ini antara lain, tidak adanya relevansi antara hasil verifikasi lapangan dengan NPOP. Selain itu juga kesadaran masyarakat yang rendah tentang pembayaran pajak, sehingga harus dilakukan verifikasi agar masyarakat tertib dalam membayar pajak.

Kata Kunci : Relevansi, Verifikasi, BPHTB

Latar Belakang

Desentralisasi merupakan penyerahan wewenang sepenuhnya dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah (*division of power*) baik menyangkut kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, dan pembiayaan. Desentralisasi merupakan perwujudan konkrit dan memiliki tujuan yang kompleks, tidak hanya sebatas penyerahan kewenangan urusan-urusan pemerintahan sehari-hari kepada pemerintah daerah, yang menjalankan otonomi seluas-luasnya.⁴ Tujuan mewujudkan desentralisasi yang berhasil jika aparat pemerintah daerah cukup terlembaga sehingga mampu menciptakan tata pemerintahan yang demokratis.⁵

Desentralisasi dalam proses kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, dan pembiayaan merupakan sebuah susunan dan tata cara penyelenggaraan yang semuanya diatur oleh undang-undang. Pengaturan ini tidak terlepas dari konsep

⁴ Mardiasmo, **Kebijakan desentralisasi Fiskal era Reformasi: 2005-2008, Dalam, Era Baru Kebijakan Fiskal**, Editor: Anggito Abimanyu dan Andie megantara, Kompas Buku, Jakarta, 2009, hlm. 561.

⁵ Wahyu Kumorotomo, **Desentralisasi Fiskal (politik dan Perubahan Kebijakan 1974-2004)**, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 3.

negara merupakan suatu badan hukum (*rechtspersoon, legal person*).⁶ Secara filosofi, bahwa kekuasaan negara tunduk kepada hukum.⁷ *Teori autolimitation* dari George jellinek yang mengatakan negara sebagai pembentuk hukum, tetapi secara sukarela negara tunduk pada hukum yang diciptakannya.⁸

Undang-Undang No. 12 Tahun 2008 atas perubahan kedua Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintah daerah secara legal formal menjelaskan tentang kebijakan desentralisasi dan konsep tentang Pemerintahan Daerah. Pengaturan undang-undang tersebut tidak hanya terbatas pada lapangan administratif negara, tetapi juga menyangkut sistem tatanan hukum pembagian dan batas-batas wewenang antara alat-alat kelengkapan negara (*organ of state*), dan organisasi pemerintahan (*delegatie van bevoegdheid*) bersifat instruktif dalam suatu kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan, dalam UUD RI 1945 menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara dalam membiayai pembangunan. Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan konstitusional pemungutan pajak, dinyatakan bahwa “*segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang*”. Amandemen UUD 1945, ketentuan mengenai pajak mengalami perubahan yang prinsipil. Hal ini dapat dilihat Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan “*pajak dan pungutannya yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang*”.

Ketentuan itu mengandung makna bahwa setiap pemungutan pajak didasarkan Undang-Undang terlebih dahulu. Setelah amandemen, asas legalitas tetap sama dengan sebelum amandemen, namun terdapat perubahan yang prinsipil karena bukan hanya pajak melainkan pungutan yang bersifat memaksa harus pula diatur dengan undang-undang.⁹ Pemungutan pajak di Indonesia dapat dikatakan kesepakatan rakyat dan pemerintah, dengan dituangkan berbagai undang-undang pajak, nantinya menghasilkan ketentuan-ketentuan yang menjadi hukum

⁶ Luthfi J Kurniawan dan Mustafa Lutfi, **Perihal Negara, Hukum Dan Kebijakan Publik (Perspektif Politik Kesejahteraan Yang Berbasis Kearifan Lokal, Pro Civil Society dan Gender)**, Setara Press, Malang, 2012, hlm. 3.

⁷ Dewa Gede Atmadja, **Filsafat Hukum (Dimensi Tematis dan Historis)**, Setara Press, Malang, 2014, hlm. 64.

⁸ *Ibid.*, hlm. 65.

⁹ Muhammad Djafar Saidi, **Pembaruan hukum pajak**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 8.

perpajakan di Indonesia. Ketentuan hukum pajak yang diatur memungkinkan pajak dapat dipungut dari masyarakat dan dipatuhi oleh masyarakat.

Menurut Soemitro penjelasan diatas ditinjau dari segi hukum, dapat dikatakan bahwa pajak merupakan suatu perikatan (antara pemerintah selaku Fiskus dengan rakyat sebagai Wajib Pajak), dimana perikatan mewajibkan seseorang memenuhi syarat subjek dan syarat objek yang ditentukan oleh undang-undang untuk membayar uang ke negara, dan pembayaran dapat dipaksakan dan atasnya tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal balik secara langsung.

Pelaksanaan desentralisasi fiskal dalam memungut pajak (*taxing power*) diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) Nomor 28 Tahun 2009. Melalui UU PDRD, tujuan dan prinsipnya diharapkan dapat lebih mendorong peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan memberikan kewenangan yang besar kepada daerah dalam perpajakan terutama kewenangan untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah dalam batas tarif minimum dan maksimum sesuai koridor dalam Undang-Undang. Selain itu, pemerintah daerah dapat tidak memungut jenis pajak dan retribusi yang tercantum dalam undang-undang sesuai kebijakan pemerintahan daerah.

Salah satu jenis pajak kabupaten/kota yang sebelumnya dikelola pemerintah pusat, dan dialihkan mulai tanggal 1 Januari 2011 ke pemerintah daerah yaitu pajak BPHTB. (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak properti yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menurut ketentuan. Dalam UU PDRD No.28 tahun 2009 dimana BPHTB salah satu pajak *closed list* Pemerintah Daerah. Langkah ini merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia, bagi daerah merupakan sumber PAD dan sarana meningkatkan kualitas belanja daerah (*local spending quality*).

Kewenangan daripada pemerintahan daerah khususnya kabupaten/kota atas pajak BPHTB. Sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Daerah juga harus menetapkan peraturan pelaksanaannya misalnya dalam bentuk peraturan bupati atau peraturan walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan.¹⁰

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 25.

BPHTB adalah perbuatan hukum karena akibat diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan. Memiliki ikatan sejarah dari Bea Balik nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap yaitu *Staatsblad* 1924 Nomor 291, dimana bea balik nama tersebut dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap (barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah) di wilayah Indonesia, peralihan harta dari hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap mengenakan pajak atas:¹¹

1. Semua perjanjian pemindahan harta tetap yang terletak atau berada di Indonesia;
2. Akta pendaftaran dan pemindahan kapal;
3. Semua peralihan karena warisan atau legaat dari harta tetap atau kapal yang terdaftar yang ditinggalkan oleh orang-orang yang mempunyai tempat tinggal terakhir di Indonesia.

Pemindahan hak atas harta tetap pada “Ordonansi” tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta dengan cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatsblad* “1834 Nomor 27”.¹² Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), hak-hak kebendaan yang dimaksud diatas sudah tidak berlaku, karena semuanya sudah diatur dalam UUPA. Dengan demikian, sejak diundangkannya UUPA, “Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah” tidak dipungut lagi, sedangkan mengenai ketentuan atas pengenaan pajak pada akta pendaftaran dan pemindahan kapal dengan didasari Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* “1924 Nomor 291” masih tetap berlaku.

Prinsip Undang-Undang tentang “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan” pada dasarnya pemenuhan kewajiban berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak (WP) menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Selain itu semua pungutan atas perolehan hak tanah dan, atau bangunan di luar ketentuan Undang-Undang ini tidak diperkenankan, maka baik pada Wajib

¹¹ Muhammad Rusjdi, **Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai**, Indeks, Jakarta, 2011, hlm. 152.

¹² *Ibid.*

Pajak kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak dalam melaksanakan kewajibannya yang ditentukan oleh Undang-Undang, dengan dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³

Ditinjau dari dasar hukum, BPHTB bermula dari “UU Nomor 21 Tahun 1997” diubah “UU Nomor 20 Tahun 2000” tentang BPHTB (disingkat UU No. 20/2000). Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997) memberikan penjelasan sistem pemungutan pajak BPHTB menggunakan asas *self assessment*, sistem ini memberikan memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang,¹⁴ artinya baik dalam menghitung dan membayar sendiri dengan Surat SSPD-BPHTB (Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Hal ini diperkuat kembali dengan Peraturan Pemerintah (disingkat PP) “Nomor 91 Tahun 2010” tentang jenis pajak daerah yang dipungut berdasar penetapan oleh kepala daerah, atau dibayar sendiri oleh wajib pajak. Prinsip *self-assessment*, wewenang ada di wajib pajak, keaktifan ada di wajib pajak, dan fiskus tidak ikut campur hanya mengawasi.

Pasal 6 ayat (3) UU No. 20/2000 menyatakan NPOP (bila Nilai Perolehan Obyek Pajak) lebih rendah dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dari PBB (Pajak Bumi Bangunan), maka dasar pengenaan menggunakan NJOP PBB. Ketentuan pasal 6 ayat (4) menyatakan, apabila NJOP PBB belum ditetapkan maka ditetapkan oleh menteri. Untuk NJOP pada bangunan disesuaikan kondisi bangunan yang diverifikasi. UU No. 20/2000 Tentang BPHTB, dari Pasal 7 ayat (2) ketentuan yang diatur NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak), pengaturan pada ayat (1) dalam peraturan pemerintah. Pasal 7 ayat (2) penjabaran dalam peraturan pemerintah No 113 Tahun 2000 (PP No.113/2000) tindaklanjuti melalui Keputusan Menteri Keuangan 516/KMK.04/2000 tentang tata cara penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB. Perubahan Keputusan Menteri Keuangan terakhir diubah dengan Nomor 33/PMK.03/2008.

¹³ Deden Sumantry, **Reformasi Perpajakan Sebagai Perlindungan Hukum Yang Seimbang Antara Wajib Pajak Dengan Fiskus Sebagai Pelaksanaan Terhadap Undang-Undang Perpajakan**, Jurnal Legislasi Indonesia. Volume 8 No. 1 - April 2011 ISSN: 0216-1338, 2011.

¹⁴ Mardiasmo, **Perpajakan**, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 7.

UU PDRD No 28 Tahun 2009 Pasal 1 ayat 43 yang menjelaskan Hak atas Tanah dan/Bangunan merupakan hak atas tanah, termasuk pada hak pengelolaan, serta bangunan di atasnya, yang mana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan. Baik Undang-Undang No 21 Tahun 1997, UU No 20 Tahun 2000, dan UU PDRD No 28 Tahun 2009 tetap mengakomodir adanya “tanah dan bangunan”. Terminologi Undang-Undang BPHTB masuk ke dalam Undang-Undang No 28 Tahun 2009, artinya UU BPHTB tersebut sejalan dengan UU No 28 Tahun 2009 secara limitatif (membatasi) pengertian tersebut.

Pada pasal 6 ayat (3) UU BPHTB dan Pasal 87 ayat (3) UU PDRD No 28 Tahun 2009 menyatakan sama bahwa “mana yang lebih tinggi antara harga transaksi atau nilai pasar dengan NJOP PBB (kecuali perolehan hak lelang)” dan harga transaksi dalam risalah lelang. Artinya proses pengenaan pajak “NPOP” berdasarkan harga transaksi atau nilai pasar, ataupun NJOP PBB jika harga transaksi atau nilai pasar dibawah NJOP PBB.

Pasal 87 ayat (1) dalam UU PDRD No 28 Tahun 2009 dasar pengenaan dari BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak, pada ayat ke (2) sebagaimana pada ayat (1) dalam hal, pada huruf a bahwa jual beli berdasarkan harga transaksi, sedangkan tukar menukar sampai dengan hadiah (huruf b sampai dengan n) berdasarkan nilai pasar, hanya lelang yang berdasarkan transaksi risalah lelang. Pasal 87 ayat (3) menjelaskan Nilai Perolehan objek Pajak sebagaimana pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n Jika tidak diketahui atau nilai lebih rendah dari NJOP PBB yang digunakan pada tahun terjadinya pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, sehingga dasar yang digunakan adalah NJOP PBB.

Undang-Undang PDRD Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 101 ayat (4) menjelaskan ketentuan mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Kepala Daerah. Ketentuan pasal 95 ayat (1) dalam PDRD (UU No 28 Tahun 2009), bahwa memungut pajak BPHTB daerah harus menetapkan peraturan daerah (perda). Pemerintah Kota Batu telah menerbitkan Peraturan Daerah “Nomor 2 Tahun 2011” tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. BPHTB menurut Perda Kota Batu merupakan peristiwa hukum yang diperoleh “hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi / Badan”. Adanya

peraturan ini bertujuan mendukung pelaksanaan kegiatan optimalisasi pemungutan BPHTB, salah satunya pendataan/verifikasi, pengawasan dan validasi. Proses pemungutan pendataan dan verifikasi lapangan atas obyek pajak baik tanah maupun bangunan bertujuan mendukung kegiatan intensifikasi pemungutan BPHTB dalam mengejar target pendapatan asli daerah (PAD).

Peraturan Daerah Kota Batu secara jelas secara jelas dan tegas mengenai obyek, subyek, dasar pengenaan dan tarif BPHTB, dan juga mengatur hal-hal yang berkaitan dengan administrasi pemungutannya. Peraturan Daerah (Perda) Kota Batu sangat jelas mengatur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut dengan menggunakan *system self assessment* dimana WP (Wajib Pajak) diberikan kepercayaan dalam menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada SKPD.¹⁵

Verifikasi lapangan atas pembayaran BPHTB atas pembelian tanah dan bangunan di Kota Batu merupakan tahapan dalam proses kegiatan administrasi. Tujuan kegiatan ini untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahaan, dan meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang dari (NPOP/NJOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang / yang harus dibayar. Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Kota Batu (Dispenda) yang selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari kegiatan penilaian digunakan sebagai pembentukan dan atau pemeliharaan basis data SISMIO (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Pemeliharaan SISMIO dimaksudkan untuk menciptakan suatu basis data PBB yang akurat dan *up to date*, sehingga diharapkan dapat tercipta pengenaan PBB yang lebih adil dan merata, tertib administrasi, peningkatan pokok ketetapan dan penerimaan PBB, serta peningkatan pelayanan kepada wajib pajak.

Permasalahan yang muncul saat ini adalah tindakan verifikasi oleh fiskus dinas pendapatan (pegawai pajak) Kota Batu dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB. Verifikasi lapangan BPHTB seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan

¹⁵ Penjelasan Peraturan Daerah (Perda) Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**.

antara *des Sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *des Sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan. Beberapa permasalahan tersebut antara lain:

Pertama, alasan yang melatarbelakangi dinas pendapatan dalam menerapkan suatu perda berdasarkan kewenangan tanpa aturan yang jelas demi mengejar target pendapatan asli daerah (PAD) utamanya berasal dari pajak BPHTB, sebenarnya akan memperburuk iklim investasi dalam jangka panjang. Pembeneran dalam penerapan perda secara sektoral terkait pajak inilah yang akhirnya memicu biaya tinggi bagi pelaku usaha dan merugikan masyarakat, karena terdapat ketidakpastian di dalam peraturan tersebut.

Kedua, pendekatan Dinas Pendapatan terhadap penafsiran tentang undang-undang pajak yang terkait pajak BPHTB. Kalangan masyarakat (*stakeholders*), para wajib pajak merasa diberlakukan tidak adil, dikarenakan dalam hal pembelian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan belum tentu memperoleh keuntungan dari setiap transaksi, dimana seringkali masyarakat (*stakeholders*) atau wajib pajak merasa tidak mempunyai suatu kepastian berapa pajak seharusnya dibayarkan.

Ketiga, di tinjau dari aspek sosiologis bagi pemerintah daerah akan memperhambat proses pelayanan dan realisasi pajak, karena dari aspek tersebut wajib pajak akan seringnya pembayaran yang tidak tepat waktu. Hal ini disebabkan Pelaksanaan verifikasi juga memerlukan waktu, tentu saja akan mempengaruhi lamanya proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Pelayanan ini terkait peralihan BPHTB atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi di masyarakat, proses pelayanan dengan masuknya berkas dari masyarakat/*stakeholders* membutuhkan waktu 3 sampai 7 hari kerja, bahkan bisa sampai 1 bulan lebih. Dikarenakan menunggu keputusan penentuan NPOP hasil verifikasi dari dinas pendapatan, dan kesepakatan dari pihak wajib pajak menyanggupi kurang bayar dari hasil verifikasi BPHTB.

Pembahasan

A. Persepsi *Stakeholders* dari Aspek Yuridis untuk Hasil Form Hasil Verifikasi yang Dikeluarkan Dinas Pendapatan Kota Batu

Dari hasil jawaban 50 responden terhadap aspek yuridis diperoleh jawaban menyatakan adanya relevansi acuan yuridis secara positif hanya 20% sangat setuju dan 18% menyatakan setuju, sedangkan hampir 40% menyatakan tidak setuju adanya relevansi verifikasi tersebut, dan 20% lebih menyatakan sangat tidak setuju relevansi terhadap acuan yuridis, dengan rata-rata nilai 1,92. Untuk *Up to date*/pembaharuan terhadap acuan yuridis hanya 20% menyatakan sangat setuju, 15% menyatakan setuju, sedangkan 42% menyatakan tidak setuju, dan 21% menyatakan sangat tidak setuju terhadap terjadinya pembaharuan form verifikasi lapangan BPHTB, dan bobot nilai 1,9. Alasannya, karena responden sampai sekarang Dinas pendapatan Kota Batu belum mengetahui, atau belum menunjukkan aturan baru yang secara jelas menjelaskan acuan yuridis yang dilakukan Dispenda kota Batu pada form verifikasi lapangan BPHTB.

Sedangkan kelengkapan yuridis responden menyatakan 38% tidak setuju dan 23% sangat tidak setuju, bahwa form verifikasi lapangan yang dibuat oleh dispenda kota batu diperkuat oleh aturan-aturan atau mencantumkan aturan tersebut dalam form verifikasi lapangan BPHTB. Hanya 21% dan 16% yang menyatakan sangat setuju dan setuju form verifikasi tersebut diperkuat oleh aturan yang ada.

B. Persepsi *Stakeholders* dari Aspek Substansi untuk Hasil Form Hasil Verifikasi yang Dikeluarkan Dinas Pendapatan Kota Batu

Aspek substansi tentang kesesuaian tujuan dengan isi, kejelasan objek/subjek, kejelasan hak wajib pungut dan pemda, kejelasan kewajiban wajib pungut pemda, dari aspek kesesuaian tujuan dengan isi hampir 30% menjawab sangat setuju, 12% setuju, dan 30% menjawab tidak setuju dan 26% menjawab sangat tidak setuju. Untuk kejelasan objek/subjek, hak dan kewajiban pungut pemda hampir rata-rata responden menjawab secara positif bahwa hal tersebut merupakan wewenang dari dispenda dalam proses pemungutannya.

Aspek substansi dari kejelasan standar waktu, kejelasan prosedur, dan aspek kejelasan struktur dan besaran tarif. Secara umum responden menjawab

bahwa standar waktu yang ditentukan oleh dispenda dalam proses verifikasi terkadang sedikit memakan waktu lama, dari hasil wawancara dengan beberapa responden bahwa *stakeholders* cukup memahami proses verifikasi berdasarkan kepentingan dispenda, namun *stakeholders* menginginkan ketepatan waktu dalam menerima hasil verifikasi tersebut. Kejelasan prosedur, menurut responden alur dalam proses administrasi bisa dipahami dan diikuti, mulai proses pelayanan sampai proses menerima hasil proses penilaian dari verifikasi BPHTB, sebagian besar responden masih kurang memahami prosedur penentuan nilai hasil verifikasi BPHTB yang terkadang ekspektasi nilai yang ditentukan terkadang melebihi nilai yang tertulis dalam form BPHTB. Untuk kejelasan struktur dan besaran tarif yang ditentukan, hampir sebagian besar responden secara positif menerima hal tersebut, karena struktur secara administrasi proses pemungutan dan tarif semuanya tercantum dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD dan juga tercantum dalam Perda Kota Batu tentang BPHTB nomor 2 tahun 2011.

Aspek kesesuaian filosofi dan prinsip pungutan, kewenangan pemerintah, hampir sebagian besar responden menjawab filosofi dan prinsip pungutan verifikasi lapangan BPHTB jauh dari prinsip yang diatur dalam undang-undang, responden menjawab 32% tidak setuju, 16% sangat tidak setuju, hanya 22% menjawab sangat setuju, 28% setuju dengan nilai rata-rata 2,1. Sedangkan kewenangan pemerintah dalam hal ini dinas pendapatan sebagai dinas pemungut BPHTB responden rata-rata 37% setuju dan 37% sangat setuju, itu dilakukan oleh pemerintah daerah karena sudah diatur dalam undang-undang, hanya 15% dan 9% menyatakan tidak setuju, dan sangat tidak setuju dengan nilai rata-rata 2,56.

Keterbukaan akses masyarakat dan kepentingan umum, maksud dari aspek tersebut bahwa responden dalam hal ini *stakeholders*, menginginkan dinas pendapatan kota batu secara terbuka menjelaskan bagaimana proses penilaian dalam menentukan nilai tanah dan bangunan dan dengan tujuan dilakukan penilaian tersebut, apakah tujuan tersebut berhubungan dengan NJOP PBB atau tujuan tersebut hanya bertujuan meningkatkan pencapaian target pajak semata. Rata-rata responden menjawab 31% tidak setuju, dan 18% menjawab sangat tidak

setuju, sedangkan 27% menjawab sangat setuju dan 23% menjawab setuju atas keterbukaan akses masyarakat dan kepentingan umum.

C. Efektivitas verifikasi lapangan nilai tanah dan bangunan yang dilaksanakan Dinas Pendapatan Kota Batu berdasarkan Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 2 tahun 2011

Secara prinsip Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diatur dalam peraturan daerah (PERDA) Kota Batu No. 2 Tahun 2011 merupakan pajak atas perolehan BPHTB, dimana Perolehan tersebut adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi/Badan. Ketentuan tentang Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dalam BPHTB juga diatur dalam perda No.2 Tahun 2011, SSPD dimaksud adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui kas daerah.

Pasal 16 yang mengatur Surat Pemberitahuan Pajak Daerah dalam Perda No.2 Tahun 2011 tentang BPHTB, menyatakan, setiap wajib pajak wajib mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), SPTPD merupakan surat yang digunakan oleh wajib pajak dalam melaporkan perhitungan dan/atau bukan objek pajak dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Proses pengisian SPTPD wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak. Selain itu SPTPD wajib disampaikan kepada Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk. SPTPD ini juga dapat diberlakukan sebagai SSPD.

Pasal 17, bagian kedua dari tata cara pemungutan pajak secara jelas menyatakan Wajib Pajak BPHTB yang memenuhi kewajiban membayar sendiri dengan menggunakan SPTPD, tanpa proses pemungutan pajak dengan cara diborongkan. Artinya prinsip pemungutan yang dianut dalam Perda BPHTB Kota Batu dapat disimpulkan, pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *Self Assessment*, dimana wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Ketentuan secara umum, bahwa pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan dilaksanakan dalam proses pemungutan BPHTB.

Pasal 18, menjelaskan bahwa pejabat yang berwenang, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak dapat menerbitkan SKPDKB¹⁶ dalam hal tentang hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar. Selain hal tersebut, jika Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran. Dan munculnya SKPDKBT¹⁷ jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, begitu pula SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang dibayar atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak. Sedangkan jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan sebagaimana dimaksud dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut. Proses dalam jumlah kekurangan pajak terutang berdasarkan pada Surat tagihan pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat STPD, dimana surat tersebut bertujuan melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.¹⁸ Kenaikan sebagaimana dimaksud diatas tidak dikenakan jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.¹⁹

¹⁶ SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

¹⁷ Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, yang selanjutnya disingkat SKPDKBT, adalah surat ketetapan Pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.

¹⁸ Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**.

¹⁹ Ketentuan Umum dalam Perda BPHTB Kota Batu dinyatakan Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, pengelola data dan atau keterangan lainnya untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak daerah dan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pajak daerah.

Berlakunya sistem *self assesment* mendorong besarnya peranan Wajib Pajak dalam menentukan besarnya penerimaan negara dari sektor pajak yang didukung oleh kepatuhan pajak (*tax compliance*). Kepatuhan pajak merupakan ketaatan atau perilaku yang taat hukum dalam menjalankan semua peraturan perpajakan. Kepatuhan yang diharapkan dalam sistem ini adalah kepatuhan sukarela bukan kepatuhan yang dipaksakan.

Pemungutan BPHTB dengan menggunakan sistem *self assesment* merupakan rangkaian kegiatan mulai dari pengambilan dan pengisian SSPD-BPHTB, dan berlanjut pada perhitungan dan pembayaran ke Kas Negara. Untuk menyukseskan sistem *self assesment* dibutuhkan beberapa prasyarat dari wajib pajak, yaitu kesadaran Wajib Pajak (*Tax consciousness*), kejujuran Wajib Pajak, dan kemauan membayar Pajak dari Wajib Pajak (*Tax mindedness*), serta kedisiplinan Wajib Pajak (*Tax disciplin*).

Jika dikaitkan dengan pemeriksaan berdasar ketentuan umum Perda No.2 Tahun 2011 tentang BPHTB maka pemeriksaan bertujuan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pajak daerah. Hal ini juga menyatakan dalam menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak daerah harus dilaksanakan sesuai dengan standar Pemeriksaan, seperti didahului dengan persiapan yang baik sesuai dengan tujuan pemeriksaan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Paling sedikit meliputi kegiatan mengumpulkan dan mempelajari data Wajib Pajak, menyusun rencana Pemeriksaan (*audit plan*), dan menyusun program Pemeriksaan (*audit program*), serta mendapat pengawasan yang seksama. Pemeriksaan juga dilaksanakan dengan melakukan pengujian berdasarkan metode dan teknik pemeriksaan sesuai dengan program pemeriksaan (*audit program*) yang telah disusun daerah.

Dapat disimpulkan bahwa, menguji kepatuhan dengan proses pemeriksaan, filosofinya adalah sebagai fungsi pengawasan pajak BPHTB. Artinya pengawasan merupakan hal yang perlu dilakukan oleh *Fiskus* dalam hal ini dispenda sebagai pemungut pajak daerah. Pengawasan yang dilakukan oleh *Fiskus* dimaksudkan agar Wajib Pajak dapat melaksanakan tanggung jawab yang

telah diberikan kepadanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses pengawasan dimaksud adalah dilakukan dengan membandingkan antara pajak terutang yang dihitung oleh Wajib Pajak dengan pajak terutang menurut peraturan pajak daerah. Jika terjadi perbedaan penghitungan Wajib Pajak dan Undang-undang, maka aparat pajak daerah atau *fiskus* berhak untuk menerbitkan Surat Tagihan Pajak (STP).

Persepsi terhadap terhadap hal-hal yang substansial mengenai pajak daerah dan retribusi daerah tidak boleh ditetapkan dengan peraturan yang lebih rendah dari peraturan daerah, misalnya berdasarkan keputusan atau kebijakan kepala daerah. Apalagi kebijakan atau keputusan tersebut hanya diutarakan secara lisan saja. Demikian juga terhadap pajak-pajak pusat hendaknya pengaturan substansial harus disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut.

Aspek Filosofis Makna dari kedudukan pajak dan retribusi daerah adalah semata-mata sebagai sarana untuk membiayai pelayanan/keberlangsungan perekonomian suatu daerah bukan sebagai tujuan dalam meningkatkan penerimaan suatu daerah. Yang membedakan hakikat tujuan pajak daerah peruntukkan (*earmarking*) dari bentuk imbalan/kontraprestasi yang diberikan. Pajak daerah, imbalan yang diberikan oleh pemerintah daerah berupa pelayanan pada sektor pajak yang bersangkutan. Misalnya, penggunaan pajak BPHTB akan diprioritaskan untuk memberikan pelayanan berupa perbaikan infrastruktur di daerah secara menyeluruh, seperti perbaikan jalan raya, pembuatan jalan baru di setiap desa/kelurahan, atau pembangunan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Aspek Sosiologis penerimaan pajak daerah serta keberadaan pungutan pajak daerah harus dirasakan adil dan sesuai dengan kemampuan pembayar pajak. Proses pungutan pajak ada unsur paksaan, tetapi paksaan tersebut harus dirasakan adil bagi masyarakat. Adanya sanksi pidana bagi pembayar pajak yang lalai dalam memenuhi kewajibannya merupakan *ultimum remidium* yaitu sarana akhir Pemerintah apabila sanksi administratif tidak dipenuhi oleh pembayar pajak.

Jika, wajib pajak tidak melaksanakan *self assessment* dengan benar, maka Pemerintah Daerah akan melakukan pengawasan berupa *diseminasi* kebijakan dan perlakuan perpajakan daerah secara berkesinambungan dengan tujuan

meningkatkan kepatuhan wajib pajak. *Supporting activities* berupa regulasi pajak daerah dengan penjelasan mengenai peraturan perpajakan yang harus dilaksanakan. Serta disertai dengan sarana dan prasarananya pengembangan sistem pengelolaan data yang lengkap, akurat, terintegrasi, dan terjamin kerahasiaannya (*database management system*) sehingga dapat digunakan untuk mendukung kegiatan pelayanan pengawasan WP (Wajib Pajak).

Berikut ini hasil wawancara dengan pihak dispenda Kota Batu tentang perlunya dilaksanakan verifikasi lapangan, tujuannya sebagai upaya peningkatan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak di kota batu, dan fungsi sebagai memperkuat pelaksanaan otonomi daerah, dan juga untuk memperbesar komposisi pendapatan asli daerah dalam struktur pendapatan daerah di kota batu. Karena selama ini menurut Dispenda Kota Batu perhitungan ataupun besaran dari penerimaan pajak dari sektor BPHTB tersebut tidak transparan sehingga pemerintah daerah merasa perlu mengoptimalkan atas keberadaan pajak BPHTB dari sisi penerimaan pajak.

Selain itu, hasil wawancara dengan Dispenda Kota Batu, bahwa terjadinya ketidakdipatuhan dalam pembayaran pajak sistem *self assessment* yang memberikan kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terutang ternyata kurang dipatuhi secara benar oleh pembayar pajak. Hal itu disebabkan kurangnya pengawasan dan *law enforcement* terhadap kepatuhan wajib pajak. Fungsi *law enforcement* adalah dengan jalan verifikasi lapangan BPHTB.

D. Harga pasar berdasarkan verifikasi lapangan atau berdasarkan NPOP yang tertulis di form BPHTB dan tertulis di Akta

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dispenda kota Batu, dengan kode A1, A2, A3, A4 menyatakan Perbedaan sifat NJOP yang cenderung statis dan harga pasar yang dinamis merupakan masalah yang mendasari dalam perhitungan verifikasi lapangan BPHTB di Kota Batu, maka itu perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasar di Kota Batu.

Selain itu, interpretasi teks bahasa hukum dalam Perda menurut Dispenda dimana proses yang dilaksanakan Dispenda kota batu dalam penentuan NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi

secara wajar, artinya bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, maka NJOP ditentukan yaitu, melalui perbandingan harga dengan objek pajak sejenis yaitu suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang letaknya berdekatan, fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

Interpretasi transaksi jual beli secara wajar didasarkan pada kondisi perekonomian kota batu, berdasarkan wawancara dengan pihak dispenda kota batu dengan kode A1, A3, A5, A6, maksud dari transaksi secara wajar didasarkan kondisi perekonomian kota batu yang semakin meningkat (berdasarkan asumsi dari dispenda), bahwa peningkatan ekonomi di kota batu akan mempengaruhi peningkatan nilai tanah, atau hak atas tanah di kota batu, karena nilai hak atas tanah berinteraksi atau menyesuaikan diri dengan keadaan ekonomi dari suatu daerah dan lingkungan sekitar, tingkat harga (laju inflasi), tingkat pendapatan, Kredit atau pinjaman dari bank, dan tentunya akan meningkatkan nilai pajak itu sendiri.

Alasan lainnya bahwa proses jual beli yang dipakai adalah harga transaksi dan harga transaksi yang diajukan dalam SSPD BPHTB lebih kecil dari NJOP, sedangkan NJOP itu lebih kecil dari harga pasar sehingga setoran SSPD BPHTB banyak yang mengacu pada NJOP. Hal ini menurut dispenda merupakan salah satu indikasi wajib pajak yang berusaha menghindari dari proses pemeriksaan lapangan/verifikasi SSPD BPHTB

E. Verifikasi BPHTB Bertujuan Dilakukan Apabila Wajib Pajak Tidak Melaksanakan *Self Assessment* Dengan Benar

Hasil wawancara dengan pihak dispenda, wawancara dengan kode A1, A3, A4, A5, A6, A7, A8, menyatakan bahwa kebijakan dan perlakuan verifikasi BPHTB perlu dilaksanakan secara berkesinambungan dengan tujuan meningkatkan kepatuhan wajib pajak, dengan aktivitas imbauan (*leverage activity*) kepada wajib pajak dengan penjelasan dan mentaati peraturan perpajakan yang harus dilaksanakan. Selain itu sebagai kegiatan pendukung (*supporting activities*) dalam proses sistem pendataan, pengelolaan data yang lengkap, akurat, terintegrasi dalam penentuan NJOP PBB, dan utamanya meningkatkan penerimaan PAD Pemerintah Daerah.

Menurut dispenda, kepatuhan wajib pajak perlu ditingkatkan dengan verifikasi didasarkan asumsi, terkendalanya verifikasi surat setoran pajak daerah (SSPD), dimana wajib pajak banyak yang tidak melakukan verifikasi serta validasi setelah penyetoran pembayaran BPHTB. Apalagi dengan adanya Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional (SE BPN) No. 5 Tahun 2013 tentang tidak perlunya verifikasi, menyebabkan wajib pajak langsung melakukan pemindahan hak di BPN melalui PPAT, dan PPAT dan BPN melayani pemindahan hak walaupun tanpa ada verifikasi dari Dispenda. Meskipun SE BPN No. 5 Tahun 2013 hanya ditujukan secara khusus untuk mengatur ke dalam lingkup BPN saja, tetapi kehadiran SE ini, menurut dispenda tentunya akan mengurangi potensi penerimaan pajak BPHTB secara umum. Namun dispenda dapat memahami bahwa SE itu hanya untuk mempercepat proses administrasi di lingkungan BPN.

F. Adanya Faktor Pendukung Eksternal Dari Desentralisasi Dan Otonomi Daerah Serta Faktor Penghambat Dari Lingkungan Internal Dan Eksternal

Pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri. Dipersepsikan oleh pihak Dispenda berdasarkan wawancara dengan A2, A3, A6, A7, bahwa peran desentralisasi dan otonomi daerah akan memberikan kebijakan seluas-luasnya kepada daerah kota batu secara nyata dan bertanggung jawab. Atas dasar tersebut, persepsi hasil wawancara dengan pihak dispenda, kota Batu diberikan keleluasaan atau peluang untuk melaksanakan pemungutan BPHTB maupun menggali objek-objek BPHTB yang belum terdata.

Namun di sisi lain, dispenda kota batu memberikan catatan, bahwa Pemerintah Daerah Kota Batu menyadari dibutuhkan kewenangan yang proporsional untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah. Wujudnya berupa peraturan dalam hal pelaksanaan pemungutan BPHTB, peraturan tersebut memudahkan Pemerintah daerah untuk membuat landasan hukum, kebijakan, maupun menggali objek BPHTB yang baru.

Sisi lain, faktor penghambat internal dan eksternal dalam pemungutan pajak BPHTB di Kota Batu, diakui pihak dispenda strategi yang dijalankan Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu bukan tanpa hambatan. Ada faktor-faktor

penghambat yang turut mempengaruhi implementasi tersebut. Faktor tersebut berasal dari lingkungan internal dan eksternal, yaitu produk hukum daerah masih ada yang belum lengkap, dimana adanya Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota ternyata belum mampu mengatur segala permasalahan yang ada merupakan faktor penghambat internal yang pertama. Permasalahan verifikasi misalnya, dalam Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota, pelaksanaan verifikasi lapangan BPHTB masih terus terjadi perdebatan antara *stakeholders* dengan pihak dispenda itu sendiri. Persepsi *stakeholder* menyatakan aturan tentang verifikasi belum diatur, dan jika pelaksanaannya sekarang sangat jauh dari peraturan yang ada. Sedangkan dispenda sendiri mempersepsikan aturan hukum sudah ada.

Dispenda juga mempersepsikan proses verifikasi lapangan terjadi akibat wajib pajak berusaha meringankan atau memperkecil beban BPHTB. Ini yang dikatakan dispenda kota batu sebagai faktor penghambat eksternal yang kedua mengenai kecurangan. Kecurangan maupun pelaporan yang tidak benar selalu menjadi kendala dalam meningkatkan penerimaan pajak. Adanya keinginan untuk meringankan pajak yang seharusnya dibayar merupakan wujud adanya kecurangan. Kecurangan tersebut bukan datang dari Pegawai Dinas Pendapatan Daerah maupun PPAT, namun justru dari Wajib Pajak. Wajib Pajak merupakan pihak yang paling mengetahui harga atau transaksi yang sebenarnya, tidak mengherankan jika Wajib Pajak ingin meringankan beban pajaknya.

Dalam praktiknya, sistem pelaporan dan pembayaran BPHTB menganut *self assessment system*, sehingga Wajib Pajak memiliki kewajiban menghitung, menyetor, dan melaporkan jumlah BPHTB yang terutang. Oleh karenanya, tidak mengherankan jika masih ditemukan Wajib Pajak yang salah hitung maupun memalsukan BPHTB nya.

Percepatan Perkembangan Teknologi Informasi Belum Dapat Diaplikasikan dalam sistem penerimaan BPHTB di Kota Batu merupakan faktor penghambat eksternal yang terakhir adalah perkembangan teknologi informasi. Perkembangan informasi merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari di era globalisasi ini. Hampir semua birokrasi memanfaatkan teknologi informasi untuk

pelayanan maupun untuk sosialisasi, tidak terkecuali bidang perpajakan. Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu selaku pemungut Pajak Daerah telah memaksimalkan teknologi informasi untuk menunjang pekerjaan.

Namun, belum terlaksananya *E-Tax (Electronic Tax)*, sebagai wujud adanya penggunaan teknologi informasi dalam tataran birokrasi. *E-Tax* yang diaplikasikan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu, untuk saat ini masih menangani pajak PBB-P2. Teknologi informasi di Kota Batu juga ternyata belum mampu diterapkan pada semua jenis Pajak Daerah. BPHTB merupakan salah satu yang menjadi primadona penerimaan Pajak Daerah belum mampu memaksimalkan teknologi informasi dan menggunakan *E-Tax*. Hal ini tentu menjadi sebuah kelemahan, mengingat BPHTB mampu berkontribusi hampir 15% terhadap penerimaan Pajak Daerah²⁰.

Penggunaan teknologi informasi seharusnya menjadi solusi untuk mengatasi kelemahan tersebut atas uang yang mereka bayarkan dikarenakan adanya kelebihan pembayaran. Hal tersebut tentu menjadi evaluasi bagi Pemerintah Daerah dan Dinas Pendapatan Daerah dalam melaksanakan kebijakan. Permasalahan-permasalahan teknis dan landasan hukum hendaknya menjadi prioritas untuk ditangani. Apalagi verifikasi berhubungan dengan Wajib Pajak yang tentunya akan mempengaruhi penerimaan BPHTB.

G. Tanggapan Atas Penegakan Hukum Pajak BPHTB di Kota Batu

Basis bekerjanya hukum adalah masyarakat, maka hukum akan dipengaruhi oleh faktor-faktor atau kekuatan sosial mulai dari tahap pembuatan sampai dengan pemberlakuan. Kekuatan sosial akan berusaha masuk dalam setiap proses legislasi secara efektif dan efisien. Peraturan dikeluarkan diharapkan sesuai dengan keinginan, tetapi efek dari peraturan tersebut tergantung dari kekuatan sosial seperti budaya hukumnya baik, maka hukum akan bekerja dengan baik pula, tetapi sebaliknya apabila kekuatannya berkurang atau tidak ada maka hukum tidak akan bisa berjalan. Karena masyarakat sebagai basis bekerjanya hukum.

Lawrence M.Friedman dalam bukunya menyebutkan bahwa sistem hukum terdiri atas perangkat struktur hukum (berupa lembaga hukum), substansi hukum

²⁰ Laporan penerimaan Pajak Daerah Kota Batu Tahun 2014.

(peraturan perundang-undangan) dan kultur hukum atau budaya hukum. Ketiga komponen ini mendukung berjalannya sistem hukum di suatu negara. Secara realitas sosial, keberadaan sistem hukum yang terdapat dalam masyarakat mengalami perubahan-perubahan sebagai akibat pengaruh, apa yang disebut dengan modernisasi atau globalisasi baik itu secara evolusi maupun revolusi. Pendekatan model Seidman bertumpu pada fungsinya hukum, berada dalam keadaan seimbang. Artinya hukum akan dapat bekerja dengan baik dan efektif dalam masyarakat yang diaturnya.

Diharapkan ketiga elemen tersebut harus berfungsi optimal. Memandang efektifitas hukum dan bekerjanya hukum dalam masyarakat perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut. Pertama, lembaga pembuat peraturan; apakah lembaga ini merupakan kewenangan maupun legitimasi dalam membuat aturan atau undang-undang. Berkaitan dengan kualitas materi normatifnya, apakah sudah memenuhi syarat dan jelas perumusannya. Kedua, pentingnya penerap peraturan; pelaksana harus tegas melaksanakan perintah undang-undang tanpa diskriminasi atau equal justice under law. Ketiga, pemangku peran; diharapkan mentaati hukum, idealnya dengan kualitas internalization. Perilaku dan reaksi pemangku peran merupakan umpan balik kepada lembaga pembuat peraturan maupun pelaksanaan peraturan. Apakah kedua elemen tersebut telah melakukan fungsinya dengan optimal.

Bekerjanya hukum tidak cukup hanya dilihat dari tiga elemen yang telah diuraikan di atas, perlu didukung lagi dengan model hukum yang dikemukakan dalam proposisi-proposisi Robert B. Seidman, sebagai berikut. Pertama, *every rule of law prescribe how a role occupant is expected to act*. (Setiap peraturan hukum menurut aturan-aturan, dan memerintahkan pemangku peran seharusnya bertindak dan bertingkah laku); Kedua, *how a role occupant will act in respons to norm of law is function of the rules laid down, their sanctions, the activity of enforcement institutions, and the inhere complex of social, political, and other forces affecting him*. (Respon dan tindakan yang dilakukan oleh pemangku peran merupakan umpan balik dari fungsi suatu peraturan yang berlaku. Termasuk sanksi-sanksi yaitu kinerja dan kebijakan lembaga pelaksana/penetap peraturan dan lingkungan strategis (lingstra) yang mempengaruhinya);

Ketiga, *how the enforcement institution, will act in response to norm of law is a function of the rule laid down their sanctions, the inherent complex of social, political, and other process affecting them, and the feedbacks from role occupants.* (Tindakan-tindakan yang diambil oleh lembaga-lembaga pelaksana peraturan sebagai respon terhadap peraturan hukum merupakan fungsi dari peraturan hukum yang berlaku beserta sanksi-sanksinya dan seluruh kekuatan dalam lingkungan strategi (lingstra) yang mempengaruhi dirinya, secara umpan balik sebagai respon dari pemangku peran atau yang dikenai peraturan hukum); dan Keempat, *how the law maker will act is a function of the rules laid down for their behavior their sanction, the inherent complex of social, political, ideological, and other forces affecting them, and the feedbacks from role occupants and bureaucracy.* (Tindakan apa yang diambil oleh pembuat undang-undang, juga merupakan fungsi peraturan hukum yang berlaku, termasuk sanksi-sanksinya dan pengaruh seluruh kekuatan strategis (ipoleksosbud hankam) terhadap dirinya, serta umpan balik yang datangnya dari para pemangku peran, pelaksana, dan penerap peraturan). Empat proposisi di atas, secara jelas menggambarkan bagaimana bekerjanya suatu peraturan hukum dalam masyarakat. Teori Seidman ini dapat dipakai untuk mengkaji peraturan hukum yang dibuat oleh para elite negara, dan apakah bekerjanya hukum berfungsi sebagaimana mestinya dan efektif berlakunya dalam masyarakat, atau justru sebaliknya tidak efektif bekerjanya.

Hukum dapat bekerja dan berfungsi tidak sekedar apa yang diharapkan oleh pembuat peraturan hukum, tetapi perlu diteliti pada komponen elemen yang tidak bekerja sebagaimana mestinya. Maksudnya tidak bekerja itu, bisa datangnya dari pembuat peraturan hukum, atau dari para penerap peraturan/pelaksana, atautah dari pemangku peran. Selain itu dapat dikaji kendala-kendala eksternal global yang menyebabkan hukum tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Seperti ada tekanan-tekanan dari pihak luar negeri yang tergabung dalam organisasi internasional.

Faktor yang mempengaruhi berlakunya hukum menurut Robert B Seidman ada tiga faktor yang berpengaruh berlakunya hukum yaitu : 1.Peraturan Perundang-Undangan. 2.Aparat Pelaksana (penegak hukum) dan 3.Masyarakat

(kesadaran dan kepatuhan hukum). Sedangkan menurut Soerjono Sukanto menyatakan ada lima faktor yang mempengaruhi bekerjanya hukum dimasyarakat, yaitu : 1.Peraturan Perundang-Undangan. 2.Aparat Pelaksana (penegak hukum) dan 3.Masyarakat (kesadaran dan kepatuhan hukum). 4. Sarana Prasarana. 5.Dana. Selain faktor yang telah disebutkan Robert B Seidman dan Soerjono Sukanto perlu juga ditambahkan juga mengenai masalah kesejahteraan bagi penegak hukum serta 2. Diterapkannya *Reward and punishment*. Disini saya akan mencoba mengemukakan hal tersebut tanpa mengesampingkan pendapat-pendapat yang telah ada.

H. Keadaan Peraturan Perundang-undangan

Von Savigny menyatakan bahwa hukum itu sebagai sesuatu yang tumbuh atau didapatkan dalam pergaulan masyarakat, sedangkan Jeremmy Bentham menyatakan bahwa hukum itu dapat lahir dari perbuatan penguasa. Lebih-lebih saat sekarang ini, kebanyakan peraturan perundang-undangan merupakan produk penting dari pemegang kuasa. Hal ini terjadi bukan karena dorongan kekuasaan untuk mengatur, bukan karena kepada kekuasaan diberi kekuasaan membentuk hukum/aturan, akan tetapi masyarakat sendiri yang menghendaki agar kekuasaan membentuk hukum/peraturan perundang-undangan.

Lembaga Negara yang dikehendaki masyarakat tersebut sering disebut dengan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) Peraturan perundang-undangan sangat berpengaruh terhadap penegakkan hukum, oleh karena itu sejak dibuat oleh pembentuknya perundanga-undangan harus menyerap nilai, aspirasi yang ada dimasyarakat. Selama ini pembuat peraturan perundang-undangan tidak memberi perhatian yang cukup apakah aturan yang nantinya bisa dijalankan atau tidak. Pembuat peraturan perundang-undangan sadar ataupun tidak telah mengambil asumsi aturan yang dibuat akan dengan sendirinya berjalan.Undang-Undang kerap kali dibuat oleh DPR tanpa memperhatikan adanya jurang untuk melaksanakan UU antara satu daerah yang satu dan daerah yang lain. Sering Undang-Undang yang dibuat hanya mengambil sampel didaerah Jakarta saja, tidak melihat di daerah lain. Konsekuensinya UU tersebut pada daerah-daerah tertentu sangat sulit dilaksanakan.

I. Pelaku Penegakkan Hukum

Masalah penegak hukum juga pada masalah sumber daya manusianya. Diawal-awal kemerdekaan istitusi hukum kejaksaan ataupun peradilan diisi oleh para tokoh-tokoh yang tidak jarang menjadi guru besar pada universitas ternama. Profesi hakim dan jaksa sangat dihormati, termasuk penghasilan hakim dan jaksa sangat besar, lebih dari seorang advokat. Tapi sekarang banyak lulusan terbaik dari universitas yang ternama yang menolak menjadi seorang hakim ataupun jaksa, tetapi mereka lebih memilih bekerja sebagai lawyer yang mana gajinya lebih besar dari pada gajinya seorang hakim atau jaksa. Keenganan untuk memasuki lembaga peradilan atau kejaksaan juga terindikasi karena proses rekrutmennya adanya suap.

J. Masyarakat dan Budaya Hukum

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku. Nilai-nilai mana merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Hukum adat tersebut merupakan kebiasaan yang berlaku di kalangan rakyat banyak. Akan tetapi di samping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan) yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara efektif. Semakin banyak persesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan kebudayaan masyarakat, maka akan semakin mudahnya menegakkannya. Sebaliknya, apabila suatu peraturan perundang-undangan tidak sesuai atau bertentangan dengan kebudayaan masyarakat, maka akan semakin sukar untuk melaksanakan atau menegakkan peraturan hukum dimaksud. Masyarakat Indonesia terutama yang berada di kota-kota besar bila mereka berhadapan dengan prosese hukum akan melakukan berbagai upaya agar tidak dikalahkan atau terhindar dari hukuman, kenyataan ini mengindikasikan masyarakat diindonesia sebagai *masyarakat pencari kemenangan ,bukan pencari keadilan sebagai*

kemenangan, tidak heran bila semua upaya akan dilakukan, baik yang sah maupun yang tidak, semata-mata untuk mendapat kemenangan.

K. Fasilitas dan Sarana Prasarana

Secara sederhana fasilitas dapat dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya adalah terutama sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Apabila sarana dan prasarana sudah ada maka faktor-faktor pemeliharannya juga memegang peranan yang sangat penting. Memang sering kali terjadi bahwa suatu peraturan perundang-undangan diberlakukan padahal sarana pendukungnya belum tersedia lengkap. Peraturan yang semula bertujuan untuk memperlancar suatu proses, malahan mengakibatkan terjadinya kemacetan. Mungkin ada baiknya bahwa pada waktu hendak menerapkan suatu peraturan resmi ataupun memberikan tugas kepada petugas dipikirkan dahulu sarana dan fasilitasnya. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung dengan lancar. Sarana dan fasilitas tersebut antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan seterusnya. Kalau hal ini tidak terpelebihi, maka mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuannya.

Dari keempat factor diatas yang merupakan factor yang mempengaruhi bekerjanya dan berlakunya hukum seperti factor keadaan perundangnan, pelaku aparat penegak hukum, masyarakat dan budaya hukum dan fasilitas dan prasarana. Hal tersebut merupakan factor fundamental dan dalam analisis saya akan membahas sedikit tentang ke empat faktor tersebut, yang pertama yaitu keadaan peraturan perundangan seperti yang kita ketahui undang-undang di buat oleh DPR untuk mengatur dan sebagai dasar dalam bernegara dan kehidupan di masyarakat.

Tujuan undang-undnag adalah untuk mencapai keadilan yang di dambakan oleh semua rakyat Indonesia, dengan adanya UU maka kehidupan masyarakat pun akan terlindungi hak-haknya. UU dibuat juga menyesuaikan dengan keadaan masyarakat sekarang agar dinamis berubah sesuai dengan perkembangan zaman, tetapi dalam prakteknya sekarang UU seperti dijadikan alat politik untuk melindungi golongan-golongan tertentu dan UU pun tidak lagi sifatnya menyeluruh. Yang kedua yaitu pelaku penegak hukum, pelaku penegak hukum

sangat penting dalam penegakan hukum di Indonesia, Indonesia mengenal catur wangsa yang meliputi Hakim, Jaksa, Polisi dan Pengacara keempat alat tersebut harus saling bersinergi demi terwujudnya keadilan hukum yang telah di cita-citakan. Yang ketiga ialah masyarakat dan budaya hukum disini factor yang ada dalam lingkungan masyarakat bagaimana masyarakat memandang hukum itu sendiri dan mengartikanya.

Banyak masyarakat yang belum sadar akan hukum karena banyak di lingkungan masyarakat Indonesia tiap daerahnya memiliki hukum yang berbeda beda dalam hal ini adalah hukum adat. Hukum nasional dipandang sebagai hukum yang keberadaanya kurang diakui tetapi mengingat sekarang fiksi hukum semua dianggap tahu akan hukum dan tanpa mengesampingkan budaya masyarakat itu sendiri. Yang keempat ialah prasarana dan fasilitas factor ini juga penting karena dengan adanya fasilitas yang memadai maka penegakan hukum bisa ditegakan dengan seutuhnya, prasarana juga harus mendukung dalam penegakan hukum seperti yang diperlukan oleh kepolisian yang notabene sering berinteraksi dengan masyarakat setidaknya memasang pengumuman ataupun himbuan di media cetak ataupun dunia maya, media cetak memerlukan biaya yang tidak sedikit karena harus memasang pengumuman ataupun himbauan di tempat umum agar masyarakat tahu akan hal tersebut, karena tidak semua masyarakat mengetahui dunia maya

Simpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Persepsi dari stakeholder bahwa tidak adanya relevansi antara nilai perolehan obyek pajak dengan verifikasi lapangan. Karena pada pelaksanaannya verifikasi lapangan menetapkan harga pasar yang jauh diatas nilai perolehan obyek pajak. Padahal nilai perolehan obyek pajak merupakan acuan dalam menentukan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan.
2. Efektifitas hukum dalam dalam menentukan Nilai perolehan obyek pajak adalah dengan melakukan verivikasi lapangan sebagai karena kesadaran masyarakat dirasa sangat rendah sehingga diperlukan verifikasi lapangan terhadap nilai perolehan obyek pajak jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Dewa Gede Atmadja, 2014, **Filsafat Hukum (Dimensi Tematis dan Historis)**, Setara Press, Malang.

Luthfi J Kurniawan dan Mustafa Lutfi, 2012, **Perihal Negara, Hukum Dan Kebijakan Publik (Perspektif Politik Kesejahteraan Yang Berbasis Kearifan Lokal, Pro Civil Society dan Gender)**, Setara Press, Malang.

Mardiasmo, 2006, **Perpajakan**, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta.

Mardiasmo, 2009, **Kebijakan desentralisasi Fiskal era Reformasi: 2005-2008, Dalam, Era Baru Kebijakan Fiskal**, Editor: Anggito Abimanyu dan Andie megantara, Kompas Buku, Jakarta.

Muhammad Djafar Saidi, 2010, **Pembaruan hukum pajak**, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Muhammad Rusjdi, 2011, **Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai**, Indeks, Jakarta.

Wahyu Kumorotomo, 2008, **Desentralisasi Fiskal (politik dan Perubahan Kebijakan 1974-2004)**, Kencana, Jakarta.

Jurnal

Deden Sumantry, 2011, **Reformasi Perpajakan Sebagai Perlindungan Hukum Yang Seimbang Antara Wajib Pajak Dengan Fiskus Sebagai Pelaksanaan Terhadap Undang-Undang Perpajaka**, Jurnal Legislasi Indonesia. Volume 8 No. 1 - April 2011 ISSN: 0216-1338.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Daerah (Perda) Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.