

**ASPEK LEGAL PEMUNGUTAN BPHTB BERDASARKAN QANUN
KOTA LHOKSEUMAWE NOMOR 04 TAHUN 2010
TENTANG BPHTB**

NURFADHILLAH

ABSTRACT

After Law No. 28/2009 on State and Local Tax and Retribution was in effect, since 2011 BPHTB levying, which used to be the authority of the Central Government, has been shifted to Local Government of Districts/Towns. The law states that levying BPHTB tax in certain area should be stipulated in Perda (Regional Regulation) or Qanun. Based on this condition, Lhokseumawe City Administration issued Lhokseumawe Qanun No. 4/2010 in conjunction with the Mayor Regulation No. 30/2013. Law No. 28/2009 on State and Local Tax states that the levying system of payable BPHTB at Lhokseumawe should use self assessment system, but Qanun No. 4/2010 in conjunction with the Mayor Regulation No. 30/2013 states that the levying system of BPHTB uses official assessment system. The problems of the research were as follows: how about levying system of BPHTB at Lhokseumawe according to Qanun No. 4/2010, how about legal domicile of the Mayor Regulation No. 30/2013, and what obstacles occurred in levying BPHTB, based on Qanun No. 4/2010 at Lhokseumawe.

Keywords: *Collecting, BPHTB, Qanun*

I. Pendahuluan

Peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum era reformasi perpajakan tahun 1983 merupakan warisan kolonial Belanda, yang pada saat itu dibuat semata-mata untuk menghimpun dana bagi Pemerintah penjajahan dalam rangka mempertahankan dan memperbesar kekuasaannya di Indonesia.¹

Sesuai dengan asas legal, sebuah peraturan dibidang pajak harus mempunyai *referensi* dalam undang-undang. Hal tersebut secara jelas tertera dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen. Pasal ini selain memberikan dasar hukum bagi pemungutan pajak oleh Negara terhadap rakyat, sekaligus juga mengandung dasar falsafah pajak. Dengan adanya syarat bahwa yang menjadi dasar

1.Gunadi, Dkk. *Perpajakan*, Buku I, Yayasan dan Pengkajian Perpajakan Bekerjasama dengan Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara, (Jakarta : 1998), hal 3

hukum pemungutan pajak adalah undang-undang maka dengan sendirinya disyaratkan pula adanya persetujuan dari rakyat terhadap pemungutan pajak tersebut.²

Sumber hukum pajak yang bersifat tertulis terdiri dari Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan berbagai Undang-undang perpajakan baik yang memuat ketentuan material maupun ketentuan formal beserta semua peraturan perundang-undangan pada hirarki dibawahnya sebagaimana dimaksudkan Pasal 7 dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menyangkut bidang perpajakan. Sumber hukum pajak yang bersifat tertulis lainnya adalah Perjanjian Perpajakan, Yurisprudensi Perpajakan, dan Doktrin Perpajakan.

Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, antara lain adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM), dan Bea Meterai, sedangkan Pajak Daerah yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, baik itu Pemerintah Daerah Provinsi maupun Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diberlakukan untuk meningkatkan penerimaan Negara, terutama untuk meningkatkan penerimaan daerah yang penting bagi penyelenggaraan pemerintahan serta pelaksanaan pembangunan nasional. Hal tersebut yang menjadi dasar pemikiran bahwa subjek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan mendapat keuntungan ekonomis dari kepemilikan tanah dan bangunan, sehingga dianggap wajar apabila diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Meskipun demikian pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah.³

Pengalihan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kota merupakan langkah maju yang dilakukan oleh Indonesia dalam penataan sistem perpajakan nasional. Berbagai pihak menilai kebijakan tersebut

² Y.Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Edisi Terbaru, Penerbit Andi, (Yogyakarta : 2009), hal 47.

³ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi Revisi. Raja Grafindo Persada, (Jakarta : 2003), hal.7-8.

sudah tepat dilakukan, namun tidak kalah pentingnya adalah bagaimana kebijakan tersebut diimplementasikan sehingga daerah Kabupaten atau Kota benar-benar dapat melakukan pemungutan BPHTB secara optimal dan pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan. Dalam pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, terlebih lagi apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru daerah Kabupaten atau Kota seperti BPHTB, akan terdapat sejumlah permasalahan yang mencakup berbagai aspek, seperti aspek kebijakan, aspek legal, dan aspek administrasi. Salah satu permasalahan yang masih timbul adalah bagaimana sistem atau teknik pemungutan yang seharusnya digunakan dalam memungut BPHTB. Permasalahan yang timbul ini perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan BPHTB.⁴

Dasar pertimbangan kebijakan pengalihan BPHTB yang semula merupakan pajak pusat menjadi pajak daerah antara lain BPHTB lebih layak sebagai pajak daerah karena jenis pajak ini memenuhi kriteria serta prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti objek pajaknya terdapat di daerah dan tidak berpindah-pindah serta ada hubungan yang erat antara pembayar pajak dengan pihak yang menikmati hasil pajaknya, dan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan pendapatan daerah yang bersumber dari daerah itu sendiri. Berbeda halnya dengan BPHTB sebagai pajak pusat, meskipun penerimaannya kemudian diserahkan ke daerah, tidak termasuk ke dalam kelompok Pendapatan Asli Daerah (PAD) akan tetapi sebagai penerimaan dana perimbangan atau dana bagi hasil.⁵

Dasar hukum pemungutan BPHTB sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 95 ayat 1 adalah Peraturan Daerah Kabupaten atau Kota tentang BPHTB yang memuat ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan lainnya. Namun demikian, pengaturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten atau Kota harus disesuaikan dengan kebijakan yang memuat dalam

⁴ Bastari M, Seminar BPHTB Pasca Pengalihan Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah, Sistem Pemungutan BPHTB, (Medan : 29 Januari 2013), hal 1.

⁵ *Ibid*, hal. 2

Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tentang Pajak Daerah yang secara *hirarkis* berada di atasnya.

Adapun kebijakan pokok mengenai BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu pasal 95 ayat 3 bahwa Peraturan Daerah atau Qanun tentang pajak paling sedikit mengatur ketentuan mengenai nama, objek, dan subjek pajak, dasar pengenaan, tarif dan cara penghitungan pajak, wilayah pemungutan, masa pajak, penetapan tata cara pembayaran dan penagihan, kadaluwarsa, sanksi administratif dan tanggal mulai berlakunya.

Pemungutan pajak merupakan tujuan utama administrasi pajak dan yang menjadi alasan adanya administrasi pajak. Dalam memungut pajak terdapat tiga sistem yang secara teoritis dapat digunakan yaitu :⁶

1. *Self Assessment System* : dalam *self assessment system*, wajib pajak diberikan wewenang untuk menentukan sendiri jumlah pajak terutang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan, dimana wajib pajak sendiri yang menghitung, menetapkan, menyetorkan, serta melaporkan pajak yang terutang, sedangkan *fiskus* berkewajiban untuk memberi pelayanan, melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap wajib pajak. Fungsi pengawasan dan pembinaan dari *fiskus* merupakan konsekuensi logis dari pemberian kepercayaan kepada wajib pajak dalam pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
2. *Official Assessment System* : berbeda halnya dengan *self assessment system*, dalam *official assessment system*, *fiskus* diberi kewenangan untuk menentukan besarnya pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan perpajakan. Wajib pajak lebih bersifat pasif, menunggu dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh *fiskus*. Besarnya utang pajak baru bisa diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak dan berdasarkan surat ketetapan pajak yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh *fiskus*, maka wajib pajak membayar pajak yang terutang tersebut.
3. *Withholding/Hybrid System* : sistem ini memberikan kewenangan kepada pihak ketiga sebagai *withholding agent* yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak terutang atas wajib pajak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Penunjukan pihak ketiga sebagai pemungut pajak dapat dilakukan dengan Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya untuk memotong, memungut, menyetorkan, dan melaporkan pajak yang terutang, dan fungsi *Fiskus* dalam sistem ini hanya pengawasan dan pelaksanaan pemotongan dan pemungutan pajak oleh pihak ketiga.

⁶ *Loc. cit*, hal 5.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang telah bersertipikat yang dilakukan para pihak harus dibuat dengan menggunakan akta otentik dan dilakukan dihadapan PPAT. Oleh karena peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu perbuatan hukum yang dibuat dengan akta oleh PPAT, maka salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁷

Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pasal 13 ayat (1) dinyatakan bahwa pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas, akan tetapi dalam ayat (3) pasal 13 tersebut yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, ukuran, tata cara pembayaran dan penyampaian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) serta penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.⁸ Berdasarkan hal tersebut maka Pemerintah Kota Lhokseumawe mengeluarkan Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Lhokseumawe. Pada pasal 7 ayat (1) Peraturan Walikota Nomor 30 Tahun 2013 dinyatakan bahwa setiap pembayaran BPHTB wajib diteliti oleh Fungsi Pelayanan. Hal ini sejalan dengan pasal 13 ayat (3) Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 Tahun 2010, akan tetapi pasal 13 ayat (3) Qanun Nomor 04 Tahun 2010 tersebut bertolak belakang dengan sistem pemungutan BPHTB yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak.

Kedudukan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah dalam hirarki perundang-undangan yang berlaku di Indonesia lebih tinggi apabila dibandingkan

⁷ Wilson Saktisila Widjono, Tesis, *Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat(1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, (Medan : 2013), hal.6.

⁸ Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 tahun 2010 Tentang BPHTB.

dengan Peraturan Walikota yang merupakan pelaksanaan daripada Qanun (Peraturan Daerah). Hal tersebut yang melatarbelakangi pentingnya untuk dilakukan penelitian dengan judul “Aspek Legal Pemungutan BPHTB Berdasarkan Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 Tahun 2010 tentang BPHTB”.

II. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode merupakan unsur paling utama dan didasarkan pada fakta dan pemikiran yang logis sehingga apa yang diuraikan merupakan suatu kebenaran. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu pada teori-teori, doktrin-doktrin, norma-norma, asas-asas (prinsip-prinsip), kaidah-kaidah yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB oleh pemerintah Kota Lhokseumawe-Aceh berdasarkan Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 Tahun 2010 tentang BPHTB.⁹ Untuk menunjang diperolehnya data yang aktual dan akurat, penelitian yang dilakukan bersifat analisis deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan fakta-fakta tentang objek penelitian baik dalam kerangka sistematis maupun sinkronisasi berdasarkan aspek yuridis, dengan tujuan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian.¹⁰

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹¹

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang bersumber dari :

- a) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun

⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, (Bandung : 2008), hal 86

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Raja Grafindo Persada, (Jakarta : 2001), hal.116-117.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, (Jakarta : 2009), hal. 93

2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, Qanun (Peraturan Daerah) Kota Lhokseumawe Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Lhokseumawe.

- b) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan ahli hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan masalah Pemungutan BPHTB yang berdasarkan Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 tahun 2010 tentang BPHTB.
- c) Bahan Hukum Tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, jurnal ilmiah, ensiklopedia yang berhubungan atau berkaitan dengan materi penelitian.

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap penelitian antara lain:

- a. Studi Kepustakaan (*Library Research*).
Studi Kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.¹²
- b. Wawancara.
Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab

¹²Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, (Medan : 1990), hal 48.

atau informan dengan menggunakan alat yang dinamakan panduan wawancara. Sehingga penelitian ini berusaha menggali informasi dari informan yang berkaitan dengan penelitian ini.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Sistem Pemungutan BPHTB Di Kota Lhokseumawe

1. Sistem Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah tidak semata-mata untuk keperluan pemerintah di satu pihak, tetapi demi kepentingan rakyat banyak karena pajak merupakan pungutan yang dilakukan oleh pemerintah tanpa adanya kontra prestasi langsung kepada masyarakat secara individual dan tidak memandang jumlah yang diberikan masyarakat kepada pemerintah. Pemungutan pajak yang dilakukan pemerintah, dilaksanakan sedemikian rupa agar tidak merugikan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan syarat-syarat yang khusus untuk melakukannya agar seimbang antara masyarakat dan pemerintah sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.¹³

Adapun syarat-syarat pemungutan pajak seperti yang ditulis oleh Mardiasmo dalam bukunya *Perpajakan*, menyatakan bahwa: “Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat yakni 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.

- a. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang (Syarat Yuridis). Di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 ayat (2). Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya;

¹³ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-Undangan Perpajakan)*, Salemba Empat, (Jakarta : 1999), hal 46.

- b. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis). Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat;
- c. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial). Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya;
- d. 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”.

Dalam pemungutan pajak haruslah memenuhi syarat yang telah ditetapkan agar dapat tercapai suatu hal yang berkesinambungan antara wajib pajak dan pemungutan pajak serta untuk menghindari hambatan dan perlawanan dari wajib pajak, karena wajib pajak merasa dirugikan oleh *fiskus*.

2. Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setelah Dialihkan menjadi Pajak Daerah

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan diperbaharui lagi dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, bertujuan untuk memperluas cakupan obyek pajak, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar serta memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan telah diketahuinya Nilai Perolehan Obyek Pajak maka siapapun termasuk wajib pajak sendiri diharapkan dapat menghitung sendiri besar pajak yang terutang.

Pihak-pihak yang terkait pada Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk transaksi terhadap peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1. Wajib pajak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, apabila Nilai Perolehan Obyek Pajaknya diatas Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tidak Kena Pajak;
2. PPAT/Notaris selaku Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak;
3. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, selaku instansi yang berwenang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB;
4. Kantor Pertanahan, selaku instansi yang memproses permohonan pendaftaran peralihan hak.

Berkaitan dengan pemungutan BPHTB, berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selain pemungutan, maka hasil pungutan tersebut seluruhnya menjadi kewenangan daerah karena dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB merupakan salah satu Pajak Daerah, sehingga sebagai konsekuensinya tidak hanya pemungutannya saja tetapi segala sesuatunya yang berkaitan dengan BPHTB kewenangannya menjadi milik Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan bukan menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.

Sistem pemungutan BPHTB pada prinsipnya menganut sistem "*self assessment*". Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Pajak yang terutang dibayarkan ke kas Negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan menggunakan Surat Setoran Bea (SSB).

3. Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Qanun Nomor 04 Tahun 2010

Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pemerintah di tiap daerah harus mengeluarkan Peraturan Daerah atau Qanun untuk memungut pajak dan retribusi di daerahnya masing-masing, akan tetapi Peraturan Daerah maupun Peraturan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi termasuk Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹⁴

Lhokseumawe merupakan daerah yang melaksanakan kewenangan pemerintahan pada Kabupaten/Kota yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan untuk memenuhi ketentuan yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Kota Lhokseumawe menetapkan Peraturan Daerah (Qanun) Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sebagai peraturan pelaksanaan dari Qanun Nomor 4 Tahun 2010 tersebut, maka Pemerintah Lhokseumawe menetapkan Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Lhokseumawe sebagai landasan operasional dan teknis pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.¹⁵ Prosedur pemungutan BPHTB meliputi :¹⁶

- a. Prosedur pengurusan Akta Pindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

¹⁴ Chandra Fajri Ananda, dkk, Tim Asistensi Kementerian KEuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, *Analisis Dampak Pemungutan BPHTB ke Daerah terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Kementerian Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pertimbangan Keuangan (Jakarta : 2012), hal 11-12.

¹⁵ Pasal 2 ayat 1 Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Lhokseumawe.

¹⁶ *Ibid*, Pasal 2 ayat 2.

- b. Prosedur pembayaran BPHTB;
- c. Prosedur penelitian SSPD BPHTB;
- d. Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- e. Prosedur pelaporan BPHTB;
- f. Prosedur penagihan;
- g. Prosedur pengurangan.

Secara garis besar prosedur pelaksanaan dari pemungutan BPHTB menggunakan sistem pemungutan pajak *self assessment system* yang merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung atau memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan.¹⁷ Akan tetapi prosedur yang paling banyak menimbulkan permasalahan adalah prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 dimana prosedur penelitian tersebut adalah prosedur *verifikasi* yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Lhokseumawe atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

B. Kedudukan Hukum Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013

1. Sumber Hukum

Sumber hukum adalah segala apa saja yang menimbulkan segala aturan-aturan yang mempunyai kekuatan yang bersifat memaksa, yakni aturan-aturan yang kalau dilanggar mengakibatkan timbulnya sanksi yang tegas dan nyata. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan sumber hukum ialah segala sesuatu bentuk aturan yang menimbulkan sebuah sanksi apabila aturan tersebut dilanggar oleh orang perseorangan atau badan hukum maupun lembaga yang menjadi subjek hukum.¹⁸

¹⁷ Tiara Juniar Soewardi, *Jurnal Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan menjadi Pajak Daerah*, Universitas Brawijaya, (Malang : 2014), hal 10.

¹⁸ Mokhammad Najih dan Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia, Sejarah, Konsep Tata Hukum dan Politik Hukum Indonesia*, Setara Press, (Malang : 2012), hal 47.

Dalam ilmu hukum, sumber hukum dapat berbentuk hukum material maupun hukum formal, yakni:

a. Sumber Hukum Material

Yaitu faktor-faktor yang membantu pembentukan hukum (hukum pajak), misalnya faktor-faktor yang berupa hubungan sosial, politik, ekonomi, maupun hubungan internasional.

b. Sumber Hukum Formal

Yaitu sumber darimana suatu peraturan hukum memperoleh kekuatan hukum atau cara yang menyebabkan peraturan hukum tersebut berlaku secara formal. Misalnya, peraturan perundang-undangan (asas Pancasila, UUD 1945, dan lain lain), kebiasaan, traktat (*Tax Treaty*), Yurisprudensi, dan Doktrin.

2. Penjenjangan Peraturan Perundang-Undangan

1) Teori *Stufenbau*

Berkembangnya teori berjenjang (*stufentheorie*) tidak dapat dipisahkan dari tiga nama ahli hukum, yaitu : Adolf Merkl (1836-1896), Hans Kelsen, dan Hans Nawiasly.¹⁹ Berbagai literatur menyebutkan Adolf Merkl merupakan pemikir yang mencetuskan teori berjenjang atau setidaknya Adolf Merkl menulis terlebih dahulu tentang teori berjenjang (*stufentheorie*).²⁰ Menurut, Zoran Jelic, teori norma hukum berjenjang dari Kelsen dipengaruhi oleh teori Adolf Merk yaitu teori tentang tahapan hukum (*die lehre vom Stufenbau der Rechtsordnung*). Dalam teori ini, Merk menjelaskan bahwa hukum adalah suatu sistem tata aturan hirarki. Norma yang mengkondisikan dan dikondisikan dari tindakan hukum. Norma yang mengkondisikan berisi kondisi untuk membuat norma lain atau tindakan. Pembuatan hirarki ini dimanifestasikan dalam bentuk regresi dari sistem tata hukum yang

¹⁹ Menurut *Michael Steven Green*, disbanding Adolf Merkl dan Hans Nawiasky, Hans Kelsen lebih menonjol dan merupakan pemikir ilmu hukum paling penting abad 20 (*most important legal theorist of the twentieth century*) Michael Steven Green, *Hans Kelsen and the Logic of Legal Systems*, *Alabama Law Review*, 2003, Vol. 54 Nomor 2 hal 365.

²⁰ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Mahkamah Konstitusi (Jakarta : 2006), hal 9.

lebih tinggi ke sistem tata hukum yang lebih rendah. Proses ini selalu mengalami konkretisasi dan individualisasi.²¹ Hans Kelsen, kemudian memunculkan *stufentheorie* melalui teorinya “*stufenbau des rechts*” atau “*the hierarchy of law*”. Teori yang disampaikan oleh Kelsen dikembangkan lebih lanjut oleh Hans Nawiasky.²² *Stufenbau des rechts* merupakan salah satu teori Kelsen selain teori hukum murni (*the pure theory of law*).

2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011

Sesuai dengan perkembangan ketatanegaraan, tata urutan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia saat ini, mengacu pada Undang-Undang (UU) Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan LNRI tahun 2011 nomor 82 TLNRI Nomor 5234. Sebelumnya pengaturan mengenai tata urutan peraturan perundang-undangan diatur dalam TAP MPR Nomor III/MPR/2000 dan UU Nomor 10 Tahun 2004. Dalam UU Nomor 12 tahun 2011, secara berurutan berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1), hirarki peraturan perundang-undangan tersebut, yaitu: (a) UUD 1945; (b) Ketetapan MPR; (c) UU/Perpu; (d) PP; (e) Perpres; (f) Perda Provinsi (g) Perda Kabupaten/Kota.²³

3. Kedudukan Qanun Dalam Pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe

Pemerintah Daerah sebelum mengeluarkan sebuah Peraturan Daerah atau Qanun, perlu menyerap aspirasi rakyat yang ada didaerahnya. Seperti dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa hukum, termasuk undang-undang dan peraturan lainnya, senantiasa mengikatkan diri kepada masyarakat sebagai basis sosialnya.

²¹ Zoran Jelic " A Note On Adolf Mark's Theory of Administrative Law", Journal Facta Universitatis, Series: Law and Politic, Vol 1, NO 2, 1998, hal. 147. Dalam Jimly Asshid-diqe dan Ali Safa'at, op.cit., hal. 109.

²² Baca antara lain Dardji Damodihardjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Pikiran Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, (Jakarta : 2006), hal 16.

²³ Undang-undang RI Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Yang berarti bahwa ia harus memperhatikan kebutuhan dan kepentingan-kepentingan anggota masyarakat serta memberikan pelayanan kepadanya. Masyarakat tidak hanya ingin melihat keadilan diciptakan dalam masyarakat dan kepentingannya dilayani oleh hukum, melainkan juga agar dalam masyarakat terdapat peraturan-peraturan yang menjamin kepastian dalam hubungan mereka satu sama lain.²⁴

Pengaturan pajak di dalam suatu undang-undang atau Peraturan Daerah (Qanun) mempunyai dasar filosofis yang penting karena pajak merupakan sesuatu yang membebani rakyat, di mana untuk itu harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari rakyat, dengan demikian, sekalipun pengaturan pajak dalam undang-undang menjadi suatu keharusan, namun operasionalisasi ketentuan di bidang pajak ini kadang kala menghendaki pengaturan lebih lanjut melalui berbagai bentuk peraturan, baik yang termasuk dalam peraturan perundangan atau bukan.

Sesuai ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Pajak Daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah/Qanun. Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tersebut maka Pemerintah Kota Lhokseumawe mengeluarkan Qanun Nomor 04 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Qanun tersebut merupakan dasar hukum pemungutan pajak BPHTB di Kota Lhokseumawe.

Berdasarkan uraian di atas, Pasal 23 A UUD 1945 merupakan dasar hukum bagi pemungutan pajak oleh Negara terhadap rakyat, dimana di dalam Pasal 2 ayat 2 Huruf K UU Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa BPHTB di tetapkan sebagai salah satu jenis pajak Kabupaten/Kota, sehingga pemberlakuan BPHTB di Kota Lhokseumawe di adopsi dari UU Nomor 28 Tahun 2009 dan PP Nomor 91 Tahun 2010, sehingga dikeluarkan Qanun Nomor 04 Tahun 2010. Inilah Dasar Pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe. Sesuai dengan teori *stufenbau* dan UU Nomor 12 Tahun 2011 yang menjelaskan hirarki perundang-undangan. Qanun Nomor 04 Tahun 2010 mempunyai perbedaan yang cukup jelas diantara 2 aturan hukum tersebut yaitu UU Nomor 28 Tahun 2009 dan PP Nomor 91 Tahun 2010 dimana cara pemungutan yang berbeda,

²⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, (Bandung : 1996), hal 78.

seharusnya aturan hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum yang lebih tinggi.

C. Kendala Dalam Pemungutan BPHTB Berdasarkan Qanun Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bphtb Lhokseumawe

1. Kendala Yuridis

Sudah menjadi rahasia umum, bahwa tidak semua produk hukum dapat diimplementasikan dengan baik dan efektif di dalam masyarakat. Persoalan efektifitas hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan persoalan penerapan (implementasi), pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tri cita hukum, yakni kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis.²⁵

Begitu juga dengan Qanun Nomor 04 Tahun 2010 tentang BPHTB Kota Lhokseumawe, yang diterbitkan dengan tujuan bagaimana pengaturan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe, sudah pasti memberikan celah dengan berbagai kekurangan yang ada pada Qanun tersebut. Kekurangan-kekurangan yang ada merupakan suatu kendala atau hambatan-hambatan yang dapat menimbulkan dampak negatif bagi proses pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe. Adapun kendala tersebut yaitu efektifitas peraturan perpajakan dalam proses pelaksanaan perpajakan.

Efektifitas hukum merupakan proses yang bertujuan supaya hukum berlaku efektif. Keadaan tersebut dapat ditinjau atas dasar beberapa tolak ukur efektifitas. Tolak ukur efektifitas hukum itu adalah apakah hukum yang telah dibuat, bisa diimplementasikan dengan baik dan benar, memenuhi tri cita hukum, dan diterima oleh masyarakat.

Sehubungan dengan keluarnya surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Peralihan Hak atas Tanah erkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28

²⁵ Fifin Citraningrum, *Effektivas Hukum Pengenaan BeaPerolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual-Beli Tanah Bangunan (studi di Kota Batu, 2013)*, hal 15.

Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkan proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di DPKAD/Dispenda sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi. Namun disisi lain dengan keluarnya surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan di Kota Lhokseumawe karena ketentuan angka 5 (lima) dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013 tidak mensyaratkan penegakan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada kantor instansi yang berwenang.

2. Kendala Sosiologis dan Kendala Ekonomi

Secara prinsip proses pelaksanaan pembayaran BPHTB yang merujuk kepada Qanun Nomor 04 Tahun 2010 tentang Pembayaran BPHTB di Kota Lhokseumawe tidaklah bertentangan dengan peraturan di atasnya yang mengatur tentang BPHTB, akan tetapi Qanun ini membuka celah adanya Peraturan Walikota Nomor 30 Tahun 2013 dimana isi dari Peraturan Walikota ini adalah proses pembayaran serta pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe, disinilah timbulnya masalah tersebut dimana Peraturan Walikota tersebut mengadakan proses verifikasi data atas pembayaran atau pemungutan BPHTB. Verifikasi ini menciptakan proses administrasi perpajakan BPHTB di Kota Lhokseumawe semakin panjang, yang kedua penetapan jumlah pajak BPHTB terhutang ditetapkan oleh DPKAD Kota Lhokseumawe yang notabene sistem ini "*official assessment sytem*", keadaan ini bertolak belakang dengan sitem pemungutan BPHTB yang hakikinya menggunakan sistem "*self assessment system*", sudah pasti akan memberikan dampak negatif bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembayaran BPHTB tersebut, sebagaimana

telah disebutkan pada sub bab sebelumnya, adapun yang menjadi kendala dalam pelaksanaan tersebut adalah:²⁶

1. Birokrasi yang terlalu panjang dibanding sebelum diberlakukannya, menimbulkan kejenuhan dan ketidak pahaman masyarakat terhadap sistem pembayaran setelah berlakunya Qanun Nomor 04 Tahun 2010 *juncto* Peraturan Walikota Nomor 30 Tahun 2013.
2. Pembayaran BPHTB merujuk kepada harga pasaran terhadap tanah sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam pembayaran BPHTB di Kota Lhokseumawe.
3. Menimbulkan ketidak trasparan pembayaran BPHTB yang berujung kurangnya rasa pelayanan masyarakat secara maksimal, yang tadinya masyarakat selaku wajib pajak menghitung sendiri, akan tetapi sekarang pajak tersebut, dihitung oleh *fiskus*.

Pemberlakuan proses pembayaran BPHTB yang merujuk kepada Qanun Nomor 04 Tahun 2010 di Kota Lhokseumawe mempunyai dampak kurang baik yang terdapat pada sektor penerimaan daerah dari pajak ini, penurunan pendapatan²⁷ tersebut dapat ditinjau dari angka jumlah pendapat pajak BPHTB pada saat dikelola oleh Kantor Pelayan Pajak Pratama sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah *juncto* Qanun Nomor 04 Tahun 2010 tentang BPHTB Kota Lhokseumawe.

IV. Simpulan dan Saran

A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan serta uraian diatas, maka dapat ditarik beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Lhokseumawe *juncto* Peraturan Walikota Nomor 30 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Lhokseumawe adalah menggunakan sistem pemungutan *official assessment system*, sistem yang memberikan peran kepada fiskus untuk menghitung serta

²⁶ Wawancara dengan PPAT Cut Nilawati, PPAT/Notaris di Kota Lhokseumawe Wawancara ini dilakukan pada tanggal 11-13 Februari 2015.

²⁷ Hasil wawancara dilakukan dengan Cut Fitri, Kasi PBB, BPHTB dan Pendapatan Lain DPKAD Kota Lhokseumawe, dan wawancara dilakukan pada tanggal 12 dan 13 Februari 2015.

memungut jumlah pajak yang terhutang dari setiap peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Lhokseumawe.

2. Kedudukan Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Lhokseumawe tidak diakui keberadaannya dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
3. Kendala legal atau kendala yuridis yaitu berupa adanya ketidak persesuaian antara Peraturan Walikota Nomor 30 tahun 2013 dengan aturan di atasnya terutama Qanun Nomor 04 Tahun 2010, ketidak persesuaian tersebut seputar mekanisme atau prosedural pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe, dan dari segi kendala sosiologisnya tidak terpenuhinya asas kemudahan, asas keadilan, serta ketidakpastian saat pajak terhutang, serta menimbulkan ketidaktransparan pembayaran BPHTB yang berujung kurangnya pelayanan kepada masyarakat secara maksimal.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis berkaitan dengan simpulan yang ada adalah:

1. Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Lhokseumawe yang sekarang ini menggunakan sistem pemungutan *official assessment system* hendaknya menggunakan sistem pemungutan pajak berupa *self assesment system* guna memberikan kemandirian serta rasa tanggung jawab kepada wajib pajak sendiri, akan tetapi tetap harus mendapatkan pengawasan yang ketat dari pada petugas Dinas Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Lhokseumawe yang dalam hal ini bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan pemungutan pajak di Kota Lhokseumawe.
2. Merevisi atau meninjau kembali Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe dikarenakan Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 tersebut tidak sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
3. Pemerintah Daerah Kota Lhokseumawe dalam melakukan pemungutan BPHTB di Kota Lhokseumawe agar memberikan pelayanan dan informasi yang baik dan benar.

V. Daftar Pustaka

Buku :

Asshiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Mahkamah Konstitusi, Jakarta : 2006.

Fajri Ananda, Chandra, dkk, Tim Asistensi Kementerian KEuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, *Analisis Dampak Pemungutan BPHTB ke Daerah*

terhadap Kondisi Fiskal Daerah, Kementerian Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pertimbangan Keuangan, (Jakarta : 2012).

Gunadi, Dkk. *Perpajakan*, Buku I, Yayasan dan Pengkajian Perpajakan Bekerjasama dengan Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara, Jakarta : 1998.

Johan Nasution, Bahder, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung : 2008.

M, Bastari, Seminar BPHTB Pasca Pengalihan Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah, Sistem Pemungutan BPHTB, Medan : 29 Januari 2013.

Mahmud, Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta : 2009.

Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan : 1990.

Najih, Mokhammad dan Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia, Sejarah, Konsep Tata Hukum dan Politik Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang : 2012.

Pahala Siahaan, Marihot, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi Revisi. Raja Grafindo Persada, Jakarta : 2003.

Pudyatmoko, Y.Sri, *Pengantar Hukum Pajak*, Edisi Terbaru, Penerbit Andi, Yogyakarta : 2009.

Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung : 1996.

Soewardi, Tiara Juniar, *Jurnal Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan menjadi Pajak Daerah*, Universitas Brawijaya, Malang : 2014.

Steven Green, Michael, disbanding Adolf Merkl dan Hans Nawiasky, Hans Kelsen lebih menonjol dan merupakan pemikir ilmu hukum paling penting abad 20 (*most important legal theorist of the twentieth century*) Michael Steven Green, *Hans Kelsen and the Logic of Legal Systems*, *Alabama Law Review*, 2003, Vol. 54 Nomor 2.

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Raja Grafindo Persada, Jakarta : 2001.

Wirawan dan B. Ilyas Waluyo, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-Undangan Perpajakan)*, Salemba Empat, Jakarta : 1999.

Jurnal

Citraningrum, Fifin, *Effektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual-Beli Tanah Bangunan (studi di Kota Batu, 2013).*

Widjono, Wilson Saktisila, Tesis, *Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat(1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan : 2013.

Undang-Undang

Peraturan Walikota Lhokseumawe Nomor 30 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Lhokseumawe.

Qanun Kota Lhokseumawe Nomor 04 tahun 2010 Tentang BPHTB.

Undang-undang RI Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.