

**DASAR PENENTUAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PEMERIKSAAN LAPANGAN
BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO 8
TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH (Studi pada Dinas Pendapatan
Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang)**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

**Oleh:
RIZKI ARIEF R
NIM. 0910110223**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2014**

**DASAR PENENTUAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PEMERIKSAAN LAPANGAN
BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO 8
TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH (Studi pada Dinas Pendapatan
Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang)**

Rizki Arief Rahmanda
Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang
Email: Riz_key26@yahoo.com

ABSTRAK

Rizki Arief Rahmanda, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Februari 2013, DASAR PENENTUAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PEMERIKSAAN LAPANGAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG NO 8 TAHUN 2010 TENTANG PAJAK DAERAH (Studi pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang), Agus Yulianto, S.H.M.H, Tunggul Anshari, S.H., M.H.

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang besar. Pajak sebagai sumber penerimaan ini berfungsi untuk membangun negara, terutama di bidang perekonomian. Tiap masyarakat yang telah memiliki penghasilan tertentu diwajibkan untuk membayar pajak. Masyarakat sebagai wajib pajak juga harus membayar pajak mereka masing-masing dengan tepat waktu. Perlu kita sadari bahwa pajak yang kita bayar itu sangat penting untuk kelangsungan pembangunan di negara kita serta pajak juga akan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat.

Pajak adalah iuran atau pungutan dari pemerintah yang wajib dibayar oleh masyarakat tanpa ada balas jasa dan dapat ditunjuk secara langsung. Dari pengertian ini bisa disimpulkan bahwa pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masyarakat dalam membantu pemerintah untuk pembiayaan pembangunan nasional. Salah satu pakar yang mendefinisikan pajak adalah Rachmat Soemitro, dia menyebutkan bahwa “pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara atau peralihan kekayaan dari masyarakat ke sektor pemerintah yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum¹”. Pungutan pajak yang mengurangi penghasilan atau kekayaan individu, kemudian hasil pemungutan pajak tersebut dikembalikan lagi kepada masyarakat melalui pengeluaran rutin dan pembangunan yang akhirnya kembali lagi pada masyarakat yang bermanfaat (tidak hanya yang membayar pajak, tetapi juga kepada rakyat yang tidak membayar pajak)²

Rizki Areif Rahmanda, state administrative law, Faculty of law, University of Brawijaya, February 2014, ROLE OFFICIAL LAND DEED IN IMPLEMENTING PROCEDURES IN REGISTRATION RIGHTS LIABILITY binding process CREDIT BANK OWNED HOME IN CONVENTIONAL Dr. Moh. Fadli, S.H.MHum, Lutfi Effendi, S.H., M.Hum.

Tax is a levy or a levy from the government that must be paid by the public without any remuneration and may be appointed directly . From this sense it can be concluded that the tax is an obligation that must be met by the community in helping the government to finance national development . One expert who defines the tax is Rachmat Soemitro , he mentioned that " taxes are the contributions of the people to the state treasury or the transition of wealth from the public to the government sector, which can be enforced with no lead gets services that directly and used to finance public expenditure " . Pungutan which reduce income tax or wealth of individuals , then the results of tax collection is returned again to the public through routine expenditure and development that eventually come back to

¹ www.kedanta.tripod.com/karya.html/pengertian-pajak diakses pada tanggal 11 februari 2013 jam 19.13 WIB

² Rochmat Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, Eresco, Bandung, 1987

the communities that are useful (not only pay taxes , but also to the people who do not pay taxes)

KATA KUNCI

Dinas Pendapatan, BPHTB, Notaris dan PPAT, Pajak.

PENDAHULUAN

Untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. Demi berhasilnya tujuan negara tersebut, negara mencari pembiayaan antara lain dengan cara menarik pajak. Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi esensial. Dari sisi masyarakat bentuk manfaat yang bisa dinikmati oleh warga negara adalah kesejahteraan, pelayanan umum, perlindungan hukum, penggunaan fasilitas umum seperti: jalan, jembatan, pelabuhan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan manfaat tersebut.

Dalam pelaksanaan otonomi daerah, tiap-tiap daerah mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Di samping itu dalam upaya mewujudkan kemandirian daerah perlu dilakukan upaya-upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pengelolaan pendapatan asli daerah, sesuai dengan potensi daerah dan kemampuan masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah telah diberikan kewenangan lebih luas dalam pengelolaan pajak daerah, diantaranya kewenangan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Selanjutnya disebut BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah kabupaten/kota. Ketentuan peralihan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah

dan Retribusi Daerah, pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan ketentuan yang lama³ yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, diberikan batas waktu sampai dengan paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, atau paling lama sampai dengan 31 Desember 2010.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam upaya mewujudkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh daerah, maka Peraturan Daerah Kota Malang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, harus segera ditetapkan. Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak, serta sanksi administratif maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintahan Daerah, pengelolaannya lebih berdaya guna dan berhasil guna, sehingga dapat mendukung visi Pemerintah Kota Malang.

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang besar. Pajak sebagai sumber penerimaan ini berfungsi untuk membangun negara, terutama di bidang perekonomian. Tiap masyarakat yang telah memiliki penghasilan tertentu diwajibkan untuk membayar pajak. Masyarakat sebagai wajib pajak juga harus membayar pajak mereka masing-masing dengan tepat waktu. Perlu kita sadari

³ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

bahwa pajak yang kita bayar itu sangat penting untuk kelangsungan pembangunan di negara kita serta pajak juga akan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat.

Pajak adalah iuran atau pungutan dari pemerintah yang wajib dibayar oleh masyarakat tanpa ada balas jasa dan dapat ditunjuk secara langsung. Dari pengertian ini bisa disimpulkan bahwa pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masyarakat dalam membantu pemerintah untuk pembiayaan pembangunan nasional. Salah satu pakar yang mendefinisikan pajak adalah Rachmat Soemitro, dia menyebutkan bahwa “pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara atau peralihan kekayaan dari masyarakat ke sektor pemerintah yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum⁴”. Pungutan pajak yang mengurangi penghasilan atau kekayaan individu, kemudian hasil pemungutan pajak tersebut dikembalikan lagi kepada masyarakat melalui pengeluaran rutin dan pembangunan yang akhirnya kembali lagi pada masyarakat yang bermanfaat (tidak hanya yang membayar pajak, tetapi juga kepada rakyat yang tidak membayar pajak)⁵

Dari pengertian diatas bisa kita ambil beberapa unsur pokok tentang pajak yaitu⁶ :

a. Iuran atau pungutan

⁴ www.kedanta.tripod.com/karya.html/pengertian-pajak diakses pada tanggal 11 februari 2013 jam 19.13 WIB

⁵ Rochmat Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, Eresco, Bandung, 1987

⁶ www.kedanta.tripod.com/karya.html/pengertian-pajak diakses pada tanggal 11 februari 2013 jam 19.13 WIB

Iuran atau pungutan ini dilakukan pemerintah agar ada upaya timbal balik dari masyarakat kepada pemerintah atas apa yang diberikan pemerintah terhadap masyarakat.

b. Pajak dipungut berdasarkan Undang-undang

Karakteristik pokok dari pajak adalah pemungutannya harus berdasarkan undang-undang yang berlaku.

c. Pajak dapat dipaksakan

Undang-undang memberikan wewenang kepada *fiscus* untuk memaksa wajib pajak untuk mematuhi dan melaksanakan kewajiban pajaknya. Dalam hukum di Indonesia dikenal dengan lembaga sandera atau *girling* yaitu wajib pajak yang pada dasarnya mampu membayar pajak namun selalu menghindari pembayaran pajak maka pemerintah dapat menahan wajib pajak untuk sementara.

d. Tidak menerima balas jasa atau kontra prestasi

Wajib pajak tidak menerima timbal balik secara langsung dari pemerintah namun untuk diketahui bahwa sebenarnya wajib pajak menerima jasa timbal balik secara kolektif bersama masyarakat lainnya, contohnya adalah fasilitas-fasilitas umum

e. Untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah

Pajak yang dipungut tidak pernah ditujukan untuk biaya khusus. Dipandang dari segi hukum maka pajak akan terutang apabila memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif adalah syarat yang berhubungan dengan subjek pajak, subjek pajak itu bisa orang secara pribadi atau badan hukum.

Pajak ini lebih dikenal dengan nama bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atau disingkat BPHTB. BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan⁷. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah disini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan.

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran negara dalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan anggaran rutin.

Delegasi atau pengalihan kewenangan pemungutan atau (*discretion*) BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

MASALAH

⁷ Pasal 1 ayat 1 Undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

1. Apa faktor-faktor dalam menentukan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) ?
2. Apa hambatan yang dihadapi oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dalam menentukan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tersebut ?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dalam menghadapi hambatan tersebut ?

1. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian empiris karena hendak mengetahui penentuan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Dengan metode pendekatan Yuridis Empiris, yaitu pendekatan untuk menelaah prosedur pelaksanaan yang digunakan peraturan perundang-undangan yang dikemudian dipadukan dengan menelaah fakta-fakta sosial yang terkait dengan masalah dalam penelitian.

Pendekatan yuridis empiris bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai populasi atau mengenai bidang tertentu serta berusaha menggambarkan situasi dalam menentukan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Data diperoleh langsung dari responden yang berada di kantor PPAT Muhammad Henalton, S.H. MKn. melalui hasil wawancara secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.. Penelusuran bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara mencari literatur-literatur di Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya maupun di Perpustakaan Fakultas

Hukum Universitas Brawijaya yang terkait dengan pembahasan lalu mempelajari bab-bab terkait.

PEMBAHASAN

Hambatan yang dihadapi oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dalam menentukan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) melalui pemeriksaan lapangan.

Seperti diketahui bahwa pemeriksaan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah ini memiliki beberapa hambatan. Hambatan dalam menentukan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) melalui pemeriksaan lapangan terdapat hambatan internal dan eksternal yaitu:

1. Hambatan Internal:

- a. Sumber daya manusia atau pegawai yang ada di Dinas Pendapatan tidak memenuhi jumlah order yang diberikan, sehingga menyebabkan berkas yang dikerjakan tidak selesai tepat pada waktunya. Sumber daya manusia memang sangat diperlukan untuk mengukur sejauh mana kualitas sumber daya manusia tersebut. Apalagi sumber daya manusia di Indonesia memang masih sangat kurang, karena kebanyakan masyarakat Indonesia bersifat malas dan tidak mempunyai aktifitas, sehingga banyak waktu yang terbuang sia-sia. Dengan keadaan seperti itu masyarakat tidak dapat merubahnya karena keterbatasan waktu dan ruang. dengan banyaknya order yang diberikan dengan keterbatasan jumlah pegawai, serta waktu yang diberikan untuk menyelesaikan order tersebut tidak banyak

membuat para pegawai tidak tepat waktu dalam menyelesaikan pekerjaannya.

- b. Kurang optimalnya penugasan yang diberikan oleh atasan, selain melakukan pemeriksaan lapangan, petugas juga menyelesaikan laporan hasil pemeriksaan tersebut, jadi selain menyelesaikan tugas di luar, pegawai juga harus menyelesaikan tugas yang ada di kantor.
- c. Pemeriksaan lapangan dilakukan di tempat domisili dan atau lokasi Wajib Pajak. peninjauan di tempat Wajib Pajak perlu dilakukan lebih satu kali dan ditempat-tempat lain sesuai perkembangan pemeriksaan yang dilakukan. Untuk memperoleh data dari pihak ketiga baik perorangan maupun instansi yang akan digunakan untuk mendukung proses pemeriksaan, seringkali diperlukan biaya. Tentulah dibutuhkan dana yang cukup besar untuk mendukung kegiatan tersebut. Kenyataan yang dihadapi, pemeriksa hanya memperoleh dukungan biaya operasional sebesar Rp. 20.000,- dengan maksimal tiga kali pengajuan untuk satu WP
- d. Sesuai tugas sebagai seorang yang berada di luar kantor atau di lapangan maka kegiatan yang dilakukan pemeriksa haruslah tidak terbatas dari jam kerja kantor. Kinerja seorang fungsional ditentukan dari angka kredit yang akan diperoleh apabila yang bersangkutan menyelesaikan tugas yang diberikan. Untuk mengejar angka kredit tersebut tentulah diperlukan kerja lembur/ over time. Kenyataan yang dihadapi, kerja lembur/ overtime yang dilakukan fungsional pemeriksa, bisa dikatakan tidak ada penghargaan sama sekali yang berupa uang lembur. Tentulah hal ini mengakibatkan,

rendahnya kinerja fungsional pemeriksa dalam menyelesaikan tugas yang diembannya.

Jika dilihat dari asas finansial, fungsi pajak yang terpenting adalah fungsi *budgeter* namun apabila ada hambatan internal berupa kurangnya sumber daya manusia yang bisa mengakomodasi wajib pajak, maka bagaimana bisa asas finansial tercapai, karena terhambatnya pelayanan, kemudian jika dilihat dari asas yuridis seharusnya hukum pajak itu melahirkan keadilan dalam jaminan hukum, namun apabila terjadi penyimpangan maka resikonya akan ada hambatan

2. Hambatan Eksternal:

a. Saat proses Akta Jual Beli, yaitu validasi pajak SSP dan BPHTB yang dilakukan untuk mengetahui keadaan Objek fisik dilapangan dengan pengajuan oleh wajib pajak di Dinas Pendapatan Daerah, untuk syarat SSP itu sendiri adalah:⁸

- 1) . KTP dan KK pemohon atau penjual;
- 2) Fotocopy AJB;
- 3) Fotocopy Sertipikat;
- 4) Fotocopy PBB terbaru;
- 5) Bukti pembayaran pelunasan 5 tahun ke belakang.

Untuk syarat BPHTB yaitu:

- 1) Fotocopy KTP dan KK pembeli;
- 2) Fotocopy PBB berjalan;

⁸ Pengambilan data melalui wawancara bebas dengan pegawai Dinas Pendapatan Daerah bagian Validasi Pajak pada 10 November 2012

- 3) Fotocopy Bukti pelunasan Surat Tanda Terima Setoran;
- 4) Fotocopy AJB;
- 5) Fotocopy sertipikat;
- 6) Fotocopy SSP.

Validasi Pajak tersebut dilakukan oleh dengan jangka waktu sebenarnya adalah 3-5 hari kerja, tetapi dalam kenyataannya bisa sampai 1 bulan belum selesai proses validasi ini dipegang oleh Dinas Pendapatan dan Daerah, karena sebelumnya dipegang oleh Kantor Pajak, semenjak dipegang oleh Dinas Pendapatan Daerah di berlakukan untuk Verifikasi Lapangan, yang bertujuan untuk:⁹

- 1). Untuk melakukan cek keberadaan objek di lapangan;
- 2). Untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik objek pajak;
- 3). Agar dapat dilakukan penyesuaian pengajuan dengan fisik di lapangan.

d. Verifikasi Lapangan yang memakan waktu lama, sebelum adanya Verifikasi Lapangan Pajak tersebut masih belum bisa untuk di Validasi. Dalam wawancara dengan pihak Dinas Pendapatan Daerah yang membuat lama adalah petugas Verifikasi Lapangan yang minim atau kurang, lalu berkas yang harus di Verifikasi banyak, jadi tidak sebanding antara Petugas dengan berkas yang masuk.¹⁰

e. Petugas Verifikasi Lapangan juga mengeluhkan kurangnya petugas untuk melakukan Verifikasi Lapangan tersebut, ketika melakukan Verifikasi kendala yang dialami juga ada, yang mempunyai objek pajak

⁹ Dalam Berita Acara Pemeriksaan Sederhana Kantor/ Pemeriksaan Sederhana Lapangan.

¹⁰ Data diperoleh melalui proses wawancara bebas dengan Petugas Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Malang Ibu Nancy Natalia.

tidak ada ditempat, dan ketika melakukan pengukuran dan survey petugas harus berkomunikasi dengan masyarakat sekitar untuk mengetahui berapa harga normal tanah di daerah objek pajak tersebut.

Hasil Penelitian dari Verifikasi Lapangan tersebut adalah:

- 1). Apabila pengajuan dengan kondisi di lapangan sesuai, maka bisa langsung di tanda tangani oleh kepala Dinas Pendapatan dan Daerah;
- 2). Apabila pengajuan dengan kondisi di lapangan tidak sesuai (lebih tinggi kondisi di lapangan) maka mendapatkan berita acara pemeriksaan sederhana lapangan yang dikeluarkan oleh kepala Dinas Pendapatan dan Daerah kepada pemohon, dengan tujuan penyampaian hasil survey lapangan dan pajak yang kurang terbayar berdasar survey lapangan tersebut.
- 3). Pemohon membayarkan kekurangan pajak tersebut berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan.

f. Pemohon terkadang tidak mau untuk membayarkan kekurangan pajak tersebut, karena dirasa sudah membayarkan pajak sebelumnya, pemohon juga merasa bahwa petugas Verifikasi Lapangan tersebut tidak meminta izin untuk mensurvey Objek Pajak tersebut, jadi tidak ada tanggungan untuk membayarkan kekurangan pajak tersebut. Petugas Verifikasi tersebut harus terus melakukan Verifikasi walaupun yang mempunyai Objek Pajak tersebut tidak ada ditempat, karena mengusahakan agar proses validasi tersebut tidak memakan waktu yang lama, karena berkas yang masukpun juga semakin banyak sedangkan petugasnya hanya sedikit.

- g. Kinerja Dinas Pendapatan Daerah juga sangat mempengaruhi proses validasi tersebut, tidak hanya petugas verifikasi lapangan saja, tetapi juga petugas yang menerima berkas validasi, seharusnya dalam peraturan validasi tersebut selesai dalam jangka waktu 3 hari kerja, tetapi faktanya sampai 1 bulan terkadang belum selesai di validasi. Disamping itu juga adanya penyimpangan dalam penerimaan berkas yaitu berkas tersebut bisa diproses dalam waktu beberapa jam saja apabila petugas tersebut menerima sejumlah uang dari klien, padahal seperti yang tercantum dalam UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang perubahan atas UU Nomor 21 Tahun 1997 yang berbunyi semua pungutan atas perolehan atas tanah dan bangunan di luar ketentuan Undang-Undang ini tidak diperkenankan.¹¹
- h. Pemohon kurang mengerti dengan proses Verifikasi Lapangan yang dilakukan oleh Petugas survey, apalagi dengan hasil survey yang dirasa tidak sesuai dengan objek fisik di lapangan, karena pemohon menganggap lebih mengetahui tentang keadaan fisik objek di lapangan tersebut.

Dalam lapangan petugas validasi bisa menyelesaikan tugas tersebut dan tanpa melalui proses verifikasi lapangan, tanpa menunggu waktu yang lama hanya dalam waktu kurang lebih 3 hari saja proses validasi tersebut selesai, apabila sudah menjalin kerjasama yang lama dengan petugas validasi tersebut dan memberikan sejumlah uang, tetapi hanya beberapa petugas atau oknum saja yang mau menerima, petugas tersebut juga tidak mau asal dalam menerima uang, karena

¹¹ UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang perubahan atas UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, LN Nomor 37 Tahun 1998, TLN Nomor 3739)

harus benar-benar kenal atau mengetahui cukup lama orang tersebut, karena sebetulnya untuk validasi itu sendiri tidak dipungut biaya apapun.

Jika dianalisis dari teori bakti, maka masyarakat itu diwajibkan untuk membayar pajak, namun karena melihat dari hambatan yang ada membuat wajib pajak untuk menunda atau tidak membayar pajak sehingga teori yang ada tidak berjalan dengan semestinya. Serta hal tersebut juga menghambat kelancaran perekonomian sehingga asas ekonomis juga tidak akan berjalan.

4.4 Upaya yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Malang dalam menghadapi hambatan¹²

Solusi yang dapat dilakukan dalam menghadapi hambatan tersebut diatas adalah:

1. Dinas Pendapatan Daerah menjelaskan kepada wajib pajak tentang kebijaksanaan yang dikeluarkan dalam hal Pemeriksaan/Verifikasi Lapangan, untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik obyek pajak, agar dapat dilakukan penyesuaian antara pengajuan dengan fisik di lapangan. Dalam hal ini Penjual dan Pembeli yang penentuan nilai pasar, untuk pengajuan validasi ke Dinas Pendapatan Daerah jauh di bawah dari nilai sewajarnya berdasarkan kondisi fisik obyek pajak, PPAT akan membekukan sebagian dari nilai pencairan kredit untuk keperluan apabila nanti dari hasil Verifikasi Lapangan Dinas Pendapatan Daerah terdapat selisih antara pengajuan dengan fisik di

¹² Pengambilan data melalui wawancara bebas dengan Notaris Muhammad Henalton,SH.,M.Kn, Pada 21 Desember 2012

lapangan, sehingga Wajib Pajak harus membayarkan kekurangan pajak berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan tersebut.

2. Wajib Pajak harus aktif untuk melakukan pengecekan terhadap berkas BPHTB yang telah diajukan validasi, setidaknya setelah 2 hari dari pengajuan validasi, pihak dari PPAT melakukan pengecekan ke Dinas Pendapatan Daerah terhadap pengajuan validasi tersebut apakah sudah dilakukan Verifikasi Lapangan oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah atau belum. Apabila sudah dilakukan Verifikasi Lapangan dan terdapat selisih antara pengajuan dengan fisik di lapangan maka PPAT harus segera melaporkan kepada wajib pajak, untuk selanjutnya dilakukan pembayaran atas kekurangan biaya pajak. Untuk menghindari Wajib Pajak yang tidak mau membayar kekurangan pajak, berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah maka dalam hal ini PPAT memiliki solusi dengan menyediakan anggaran untuk pembayaran kekurangan pajak apabila terdapat perbedaan antara kondisi fisik objek pajak di lapangan dengan pengajuan.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian dan analisa yang berjudul dasar penentuan nilai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui pemeriksaan lapangan, yang telah peneliti paparkan sebelumnya maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Hambatan yang dialami Dinas Pendapatan Daerah ketika menentukan nilai BPHTB melalui pemeriksaan lapangan yaitu:

a. Hambatan Intern:

Sumber daya manusia atau pegawai yang ada di Dinas Pendapatan tidak memenuhi jumlah order yang diberikan, sehingga menyebabkan berkas yang dikerjakan tidak selesai tepat pada waktunya. Sumber daya manusia memang sangat diperlukan untuk mengukur sejauh mana kualitas sumber daya manusia tersebut. Apalagi sumber daya manusia di Indonesia memang masih sangat kurang, karena kebanyakan masyarakat Indonesia bersifat malas dan tidak mempunyai aktifitas, sehingga banyak waktu yang terbuang sia-sia. Dengan keadaan seperti itu masyarakat tidak dapat merubahnya karena keterbatasan waktu dan ruang. dengan banyaknya order yang diberikan dengan keterbatasan jumlah pegawai, serta waktu yang diberikan untuk menyelesaikan order tersebut tidak banyak membuat para pegawai tidak tepat waktu dalam menyelesaikan pekerjaannya.

b. Hambatan Eksternal:

Saat proses Akta Jual Beli, yaitu validasi pajak SSP dan BPHTB yang dilakukan untuk mengetahui keadaan Objek fisik dilapangan dengan pengajuan oleh wajib pajak di Dinas Pendapatan Daerah, untuk syarat SSP itu sendiri adalah:¹³

6) . KTP dan KK pemohon atau penjual;

7) Fotocopy AJB;

8) Fotocopy Sertipikat;

¹³ Pengambilan data melalui wawancara bebas dengan pegawai Dinas Pendapatan Daerah bagian Validasi Pajak pada 10 November 2012

- 9) Fotocopy PBB terbaru;
- 10) Bukti pembayaran pelunasan 5 tahun ke belakang.

Untuk syarat BPHTB yaitu:

- 7) Fotocopy KTP dan KK pembeli;
- 8) Fotocopy PBB berjalan;
- 9) Fotocopy Bukti pelunasan Surat Tanda Terima Setoran;
- 10) Fotocopy AJB;
- 11) Fotocopy sertipikat;
- 12) Fotocopy SSP.

Dari syarat itu semua terkadang pihak notaries ataupun wajib pajak tidak/kurang melengkapi syarat-syarat yang sudah ditentukan sehingga membuat proses validasi menjadi terhambat

Solusi yang dapat dilakukan dalam menghadapi hambatan tersebut diatas adalah:

1. Dinas Pendapatan Daerah menjelaskan kepada wajib pajak tentang kebijaksanaan yang dikeluarkan dalam hal Pemeriksaan/Verifikasi Lapangan, untuk mengetahui nilai transaksi sewajarnya berdasarkan kondisi fisik obyek pajak, agar dapat dilakukan penyesuaian antara pengajuan dengan fisik di lapangan. Dalam hal ini Penjual dan Pembeli yang penentuan nilai pasar, untuk pengajuan validasi ke Dinas Pendapatan Daerah jauh di bawah dari nilai sewajarnya berdasarkan kondisi fisik obyek pajak, PPAT akan membekukan sebagian dari nilai pencairan kredit untuk keperluan apabila nanti dari hasil Verifikasi Lapangan Dinas Pendapatan Daerah terdapat selisih

antara pengajuan dengan fisik di lapangan, sehingga Wajib Pajak harus membayarkan kekurangan pajak berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan tersebut.

2. Wajib Pajak harus aktif untuk melakukan pengecekan terhadap berkas BPHTB yang telah diajukan validasi, setidaknya setelah 2 hari dari pengajuan validasi, pihak dari PPAT melakukan pengecekan ke Dinas Pendapatan Daerah terhadap pengajuan validasi tersebut apakah sudah dilakukan Verifikasi Lapangan oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah atau belum. Apabila sudah dilakukan Verifikasi Lapangan dan terdapat selisih antara pengajuan dengan fisik di lapangan maka PPAT harus segera melaporkan kepada wajib pajak, untuk selanjutnya dilakukan pembayaran atas kekurangan biaya pajak. Untuk menghindari Wajib Pajak yang tidak mau membayar kekurangan pajak, berdasarkan hasil Verifikasi Lapangan oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah maka dalam hal ini PPAT memiliki solusi dengan menyediakan anggaran untuk pembayaran kekurangan pajak apabila terdapat perbedaan antara kondisi fisik objek pajak di lapangan dengan pengajuan.

3. Solusi yang diberikan oleh PPAT:

- a. PPAT menjelaskan kepada penjual dan pembeli terhadap kebijaksanaan Dinas Pendapatan Daerah tentang prosedur Verifikasi Lapangan.
- b. PPAT berperan aktif dalam mengawasi kinerja pegawainya

5.2 Saran

- a. Hendaknya perlu terus disosialisasikan tentang BPHTB supaya masyarakat lebih memahami ketentuan-ketentuan perpajakan khususnya BPHTB sehingga bisa menghitung sendiri besarnya BPHTB yang harus dibayarnya.
- b. Dalam rangka meningkatkan penerimaan BPHTB perlu terus ditingkatkan kerjasama dengan pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: CV Mandiri Maju

Mardiasmo. 2000. *Perpajakan*. Yogyakarta: Edisi revisi tahun 2000

Maria & Sumardjono. 2007. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Buku Kompas.

Murad Rusmadi. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, Cetakan Keenam Belas

Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media, Cetakan Kedua.

Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Sjahdeini Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan (suatu kajian mengenai UU Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No 104 tahun 1960, TLN No 2043.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, LN No 28 tahun 1961, TLN No 2171.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, LN No 42 tahun 1996, TLN No 3632

UU No. 10 Th. 1998 tentang Perbankan, L N Tahun 1992 Nomor 31, TLNegera No3472

UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang perubahan atas UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, LN Nomor 37 Tahun 1998, TLN Nomor 3739

.

Internet

www.researchgate.net/.../42354452_Aspek_Hukum_Pelaksanaan

ml.scribd.com/doc/20298140/Bank-Konvensional