

**EFEKTIVITAS PERATURAN WALIKOTA NOMOR 47 TAHUN 2013
TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA KEDIRI
(Studi di Kota Kediri)**

JURNAL

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**DESSY PUSPA RINI
NIM. 115010107113012**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2015**

**EFEKTIVITAS PERATURAN WALIKOTA NOMOR 47 TAHUN 2013
TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA KEDIRI
(Studi di Kota Kediri)**

Dessy Puspa Rini, Imam Kuswahyono, SH. MHum.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: dessypuspa7@gmail.com

ABSTRAK

Dalam penulisan skripsi ini membahas pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri yang didasarkan pada Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri. Seharusnya pemungutan BPHTB didasarkan pada peraturan daerah namun di Kota Kediri pemungutan BPHTB didasarkan pada peraturan walikota. Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri tidak efektif untuk menjadi dasar pemungutan BPHTB di Kota Kediri. Hal ini dikarenakan hanya faktor penegak hukum saja yang dapat dikatakan baik dalam memberlakukan peraturan walikota tersebut, namun faktor hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat dan faktor kebudayaannya masih belum baik, sehingga perlu diperbaiki agar pemungutan BPHTB di Kota Kediri lebih efektif lagi. Kendala dan upaya dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri dialami dan dilakukan oleh Dinas Pendapatan, notaris/PPAT, PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN serta wajib pajak BPHTB di Kota Kediri yang terjadi secara berbeda-beda sesuai kondisi masing-masing.

Kata kunci: efektivitas hukum, BPHTB

**EFFECTIVENESS MAJOR REGULATION NO. 47 YEAR 2013 ON
SYSTEMS AND PROCEDURES THE TAX COLLECTION CUSTOMS
DELIVERY RIGHTS TO LAND AND BUILDING IN THE CITY OF
KEDIRI**

(Study in the City of Kediri)

Dessy Puspa Rini, Imam Kuswahyono, SH. MHum.

Faculty of Law Universitas Brawijaya

Email: dessypuspa7@gmail.com

ABSTRACT

In writing this essay discusses the tax collection of Customs Delivery Rights to Land and Building in Kediri based on Major Regulation No. 47 Year 2013 on Systems and Procedures The Tax Collection Customs Delivery Rights to Land and Building in the City of Kediri. Supposedly based on the tax collection of BPHTB local regulations, but in the City of Kediri the tax collection of BPHTB based on the regulations of the major. Major Regulation No. 47 Year 2013 on Systems and Procedures The Tax Collection Customs Delivery Rights to Land and Buildings in the City of Kediri ineffective to be basic the tax collection of BPHTB in the City of Kediri. Since primary the law enforcement alone can be said to be good in the enforce major regulations, but legal factors, factors of facilities, community factors and cultural factors are still be improved, so it needs to be improved in the tax collection of BPHTB in the City of Kediri more effective. The obstacle and effort in the tax collection of BPHTB in the City of Kediri be experienced and conducted by the Revenue office, notary/PPAT, the temporary of PPAT, Land and Spatial office/BPN and taxpayer BPHTB in the City of Kediri which occurs varies according to the condition of each.

Keywords: the effectiveness of the law, BPHTB

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembaruan dalam hal perpajakan daerah direalisasikan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Dikatakan demikian karena dengan adanya Undang-Undang tersebut memberikan perluasan basis pajak daerah yang dilakukan dengan memperluas basis pajak daerah yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis pajak daerah baru. Perluasan basis pajak yang sudah ada dilakukan untuk pajak kendaraan bermotor dan bea balik nama kendaraan bermotor diperluas hingga mencakup kendaraan Pemerintah, pajak hotel diperluas hingga mencakup seluruh persewaan di hotel, pajak restoran diperluas hingga mencakup pelayanan catering. Ada 4 (empat) jenis pajak daerah baru bagi daerah, yaitu bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan sebelumnya merupakan pajak pusat dan pajak sarang burung walet sebagai pajak kabupaten/kota serta pajak rokok yang merupakan pajak baru bagi provinsi. Hal ini telah diungkapkan pada Penjelasan atas UU PDRD.

Berdasarkan Pemberitahuan Direktur Penyuluhan Pelayanan dan Humas Direktorat Jenderal Pajak Nomor: PEM-01/PJ.09/2010 tentang Pengalihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dinyatakan bahwa sebagai implementasi UU PDRD, maka:

1. Mulai tanggal 1 Januari 2011, pengelolaan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan) kepada pemerintah kabupaten/kota;
2. Kepada pemerintah kabupaten/kota yang telah memiliki peraturan daerah tentang BPHTB diharapkan dapat segera berkoordinasi dengan instansi terkait agar pelaksanaan pengelolaan BPHTB dapat berjalan dengan lancar;

3. Kepada pemerintah kabupaten/kota yang belum memiliki peraturan daerah tentang BPHTB diharapkan dapat segera menyelesaikan peraturan daerah dimaksud;
4. Apabila masih diperlukan pembahasan lebih lanjut tentang pelaksanaan pengelolaan BPHTB, pemerintah kabupaten/kota dapat berkoordinasi dengan kantor wilayah Direktorat Jenderal Pajak atau Kantor Pelayanan Pajak setempat.¹

Dari pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa sejak tanggal 1 Januari 2011 bahwa BPHTB yang awalnya pengelolaannya dilakukan oleh pusat dialihkan kepada daerah kabupaten/kota, untuk itu kabupaten/kota segera menyelesaikan peraturan daerah tentang BPHTB dan pemerintah kabupaten/kota diharapkan segera berkoordinasi dengan instansi terkait serta apabila diperlukan pembahasan lebih lanjut tentang pengelolaan BPHTB dapat berkoordinasi dengan kantor wilayah Direktorat Jenderal Pajak atau Kantor Pelayanan Pajak setempat.

Namun setelah adanya UU PDRD, BPHTB menjadi pajak daerah dan sebagai sumber pendapatan asli daerah yang cukup menjanjikan bagi daerah. Saat menjadi pajak pusat BPHTB dipungut oleh Kantor Pelayanan Pajak, namun setelah beralih menjadi pajak daerah yang berhak melakukan pemungutan adalah Dinas Pendapatan yang ada di masing-masing daerah. Salah satu hal yang menjadi konsekuensi bagi setiap daerah yang ingin melakukan pemungutan BPHTB maka harus terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutannya.

Pemerintah daerah apabila tidak atau belum menerbitkan peraturan daerah tentang BPHTB pada tanggal 1 Januari 2011, maka implikasi dari keadaan tersebut adalah:

1. Di daerah tersebut tidak boleh melakukan pemungutan BPHTB. Sementara itu, pemerintah pusat hanya dapat memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010;

¹ Siti Resmi, **Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 6 Buku 2**, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm.256.

2. Persyaratan menyertakan bukti lunas BPHTB dalam proses administrasi pengalihan hak atas tanah dan bangunan tidak berlaku lagi sejak 1 Januari 2011.²

Demikian halnya dengan pemerintah daerah Kota Kediri, dimana Kota Kediri harus mempunyai dasar hukum agar dapat melakukan pemungutan BPHTB. Namun sampai saat ini PERDA yang mengatur khusus mengenai BPHTB belum pernah ada. Dalam melakukan pemungutan BPHTB Kota Kediri didasarkan pada PERDA Nomor 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Kediri dan Peraturan Walikota Kediri Nomor 44 Tahun 2010 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Kediri sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Kediri Nomor 47 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Kediri Nomor 44 Tahun 2010 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Kediri.

Namun pemungutan BPHTB di Kota Kediri terjadi ketidakstabilan dalam penerimaan bagi pemerintah daerah. Penerimaan BPHTB di Kota Kediri rinciannya sebagai berikut. Pada tahun 2011 target dari BPHTB di Kota Kediri sebesar Rp. 8.500.000.000,00 dan realisasinya mencapai Rp. 14.844.072.861,00 atau sebesar 174,64%. Pada tahun 2013 target dari BPHTB di Kota Kediri sebesar Rp. 8.000.000.000,00 dan realisasinya mencapai Rp. 12.839.378.571,00. atau sebesar 160,49%. Pada tahun 2013 target dari BPHTB di Kota Kediri sebesar Rp. 9.000.000.000,00 dan realisasinya mencapai Rp. 12.826.267.086,00 atau sebesar 142,5%. Pada tahun 2014 target dari BPHTB di Kota Kediri sebesar Rp. 10.000.000.000,00 dan realisasinya mencapai Rp. 15.586.919.081,00 atau 155,86%.³

Dalam melakukan pemungutan BPHTB melibatkan beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu: wajib pajak, notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Dinas Pendapatan, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN). Para pihak yang terlibat dalam

²Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, **Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah**, Jakarta, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2011, hlm 15.

³ Wawancara dengan Ibu Baiq Raudatul Jannah, Pegawai Dinas Pendapatan Kota Kediri, 1 Maret 2015 di Kantor Dinas Pendapatan Kota Kediri.

pemungutan BPHTB saling terikat hubungan keperdataan satu sama lain. Dikatakan demikian seperti halnya menurut R. Santoso Brotodihardjo bahwa:

Hukum pajak berkaitan erat dengan hukum perdata. Hukum perdata merupakan bagian dari keseluruhan hukum yang mengatur hubungan antara orang-orang pribadi. Kebanyakan hukum pajak mencari dasar kemungkinan pemungutan atas kejadian-kejadian, keadaan-keadaan dan perbuatan-perbuatan hukum yang tercakup dalam lingkungan perdata, seperti pendapatan, kekayaan, perjanjian penyerahan, pemindahan hak warisan dan seterusnya. Adanya kaitan antara hukum pajak dan hukum perdata ditunjukkan dengan banyak istilah-istilah hukum perdata yang digunakan dalam perundang-undangan perpajakan.⁴

Hukum perdata dalam arti luas meliputi ketentuan-ketentuan hukum material yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.⁵ Hal ini apabila dikaitkan dengan pemungutan BPHTB yang paling menonjol hubungan keperdataannya terletak pada hubungan hukum antara wajib pajak dengan pihak notaris atau PPAT sebagai pihak yang dikuasakan untuk menguruskan pembayaran BPHTB. Dari kutipan di atas dapat disimpulkan bahwa hukum pajak dapat dikatakan sebagai hukum perdata, apalagi dalam hal penelitian ini hubungan keperdataan terlihat pada hubungan antara wajib pajak BPHTB dengan notaris dan tujuan setelah melakukan pembayaran BPHTB adalah untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang merupakan bidang hukum agraria dimana hukum agraria termasuk hukum perdata.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana efektivitas Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri?

⁴ Siti Resmi, **Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 6 Buku 1**, Salemba Empat, Jakarta, 2012, hlm.7.

⁵ R. Abdoel Djamali, **Pengantar Hukum Indonesia**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 147.

3. Bagaimana upaya untuk mengatasi kendala dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri?

C. Pembahasan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini penjelasannya sebagai berikut: penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu suatu metode pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.⁶ Jenis penelitian ini dipilih oleh penulis karena bertujuan untuk memahami dengan benar bagaimana pengaturan mengenai pemungutan BPHTB di Kota Kediri terhadap kendala/hambatan dalam pelaksanaan di lapang (*law as it is in a society*). Pendekatan penelitian yang digunakan yuridis sosiologis yaitu dengan cara mengkaji hal-hal yang terdapat pada ketentuan-ketentuan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang dihubungkan dengan kondisi nyata yang ada di masyarakat berkaitan dengan efektifitas pemungutan BPHTB dengan tujuan untuk menguji dan menemukan kendala serta upaya mengatasi kendala dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri.

Jenis data yang digunakan adalah jenis data primer dan sekunder. Jenis data primer adalah data penelitian tentang hasil wawancara dengan responden yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti di lapang.⁷ Data yang dikumpulkan berkaitan dengan pemungutan BPHTB di Kota Kediri. Data sekunder dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan terkait dengan penelitian ini, buku dan internet. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer

⁶ Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia -Press, Jakarta, 2010, hlm 42.

⁷ Imam Koeswahyono, dkk., **Sosio Legal Bekal Pengantar dan Substansi Pendalaman**, Intimedia, Malang, 2014, hlm 110.

diperoleh langsung dari responden melalui wawancara maupun observasi yang diolah oleh peneliti berkaitan dengan pemungutan BPHTB. Sedangkan sumber data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu teknik pengumpulan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data primer dalam penelitian ini menggunakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara secara bebas terpimpin terhadap informan yang kemudian diolah oleh peneliti. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh lewat pengamatan.⁸ Sedangkan teknik pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh disajikan secara diskriptif dan dianalisis secara kualitatif artinya baik data primer maupun data sekunder akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan content analisis/analaisis isi agar mencapai kejelasan dalam masalah penelitian yang sedang di bahas.⁹

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melibatkan beberapa pihak yang harus saling bekerjasama agar mendapatkan pemasukan daerah yang maksimal. Pihak yang dimaksud dalam pemungutan BPHTB ini adalah wajib pajak, notaris/PPAT, PPAT Sementara, Dinas Pendapatan serta Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN. Semua pihak seharusnya saling berkoordinasi dengan baik agar pemungutan BPHTB di Kota Kediri terlaksana dengan baik. Pemungutan BPHTB di Kota Kediri didasarkan pada Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri. Seharunya pemungutan BPHTB di Kota Kediri didasarkan pada peraturan daerah tentang BPHTB bukan peraturan walikota.

Untuk mengetahui efektivitas pemungutan BPHTB di Kota Kediri peneliti melakukan penelitian dengan didasarkan pada faktor-faktor yang menjadi pedoman efektivitas hukum. Faktor-faktor tersebut yaitu faktor hukum, faktor aparat penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor

⁸ Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm 59.

⁹*Op. cit.* hlm 114.

masyarakat dan faktor budaya. Apabila pemungutan BPHTB di Kota Kediri dinilai dengan faktor-faktor tersebut maka hasilnya sebagai berikut:

1. Faktor Hukum

Dasar dari pemungutan BPHTB di Kota Kediri didasarkan pada Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri. Setelah dilakukan penelitian ternyata peraturan walikota tersebut belum baik untuk dijadikan dasar pemungutan BPHTB. Untuk itu diperlukan perubahan dari Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri agar peraturan walikota tersebut lebih baik lagi untuk dijadikan dasar pemungutan BPHTB. Apabila peraturan walikota tidak memadai untuk menjadi dasar pemungutan BPHTB maka sebaiknya Pemerintah Daerah Kota Kediri membentuk peraturan daerah khusus mengatur tentang BPHTB.

2. Faktor Aparat Penegak Hukum

Peraturan yang dibentuk oleh pemerintah tidak bisa berjalan dengan baik apabila tidak ada penegak hukum yang baik pula. Dalam penelitian ini penegak hukum yang menerapkan Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri yaitu Dinas Pendapatan, notaris/PPAT Kota Kediri, Camat/PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN yang ada di Kota Kediri. Dari hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa penegak hukum dalam pemungutan BPHTB masih dapat dikatakan baik. Hal ini dikarenakan Notaris/PPAT dan PPAT Sementara bekerja sebagai penegak hukum sudah baik dan sebagaimana mestinya, walaupun Dinas Pendapatan dan Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN belum baik sebagai penegak hukum.

3. Faktor Sarana dan Fasilitas

Bekerjanya suatu sistem bukan hanya memerlukan peraturan yang baik dan penegak hukum yang baik saja namun diperlukan juga sarana dan fasilitas yang menunjang agar suatu sistem berjalan dengan efisien dan dapat menghasilkan hasil yang maksimal. Begitu juga dalam pemungutan BPHTB diperlukan juga sarana dan fasilitas yang memadai agar pemungutan BPHTB dapat berjalan dengan efisien dan menghasilkan pendapatan kepada daerah semaksimal mungkin. Namun kenyataannya sarana dan fasilitas pemungutan BPHTB dirasa belum memadai. Hal ini dikarenakan kurangnya sistem komputer, kurangnya tempat pelayanan BPHTB dan kurangnya kendaraan dinas untuk penelitian lapangan BPHTB.

4. Faktor Masyarakat

Masyarakat dalam penelitian maksudnya adalah wajib pajak BPHTB. Dalam penelitian ini mendapatkan hasil bahwa wajib pajak belum baik dalam sistem pemungutan BPHTB di Kota Kediri. Hal ini dibuktikan dengan rendahnya tingkat pengetahuan wajib pajak akan dasar hukum pemungutan BPHTB dan persyaratan pemungutan BPHTB.

5. Faktor Budaya

Budaya masyarakat yang belum baik dalam pemungutan BPHTB ini dibuktikan dengan kurang pengetahuan masyarakat akan prosedur pemungutan BPHTB. Mereka hanya tahu bahwa membayar BPHTB itu lewat notaris. Inilah budaya yang ada di masyarakat lebih memilih hal yang simple/sederhana dan praktis agar hidupnya lebih mudah tanpa harus tahu bagaimana prosesnya. Ini menandakan masyarakat acuh terhadap aturan yang ada. Selain itu Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN beranggapan bahwa mereka tidak berwenang dalam membantu Dinas Pendapatan untuk menyelesaikan permasalahan pemungutan BPHTB. Ini sebuah keegoisan semata, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN merasa berdiri sendiri tanpa membutuhkan dinas yang lainnya. Padahal

Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN juga membutuhkan bukti pembayaran BPHTB sebagai salah satu syarat pendaftaran hak atas tanah. Seharusnya Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN lebih sering melakukan koordinasi agar bisa terselesaikan apabila ada permasalahan dalam pemungutan BPHTB karena hasilnya saling menguntungkan satu sama lain.

Dari pemaparan yang ada dapat disimpulkan bahwa Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri tidak efektif untuk menjadi dasar pemungutan BPHTB di Kota Kediri. Hal ini dikarenakan hanya faktor penegak hukum saja yang dapat dikatakan baik dalam memberlakukan peraturan walikota tersebut, namun faktor hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat dan faktor budaya masih belum baik. Seharusnya lima faktor efektivitas hukum tersebut sudah baik agar hukum berjalan dengan efektif.

Dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri terdapat kendala yang dihadapi oleh para pihak dalam pemungutan BPHTB yang rinciannya sebagai berikut:

1. Pendapat Dinas Pendapatan Kota Kediri

Kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB yaitu tingkat pengetahuan wajib pajak yang minim akan prosedur dan syarat pemungutan BPHTB, peraturan yang dijadikan dasar hukum pemungutan BPHTB belum begitu jelas dan rinci isinya dan adanya sarana dan fasilitas yang kurang memadai di Dinas Pendapatan yang digunakan dalam pemungutan BPHTB.

2. Pendapat Notaris/PPAT Kota Kediri

Kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB yaitu penelitian lapangan yang dilakukan Dinas Pendapatan sangat lama, Surat Setoran Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB) di Kota Kediri dirasa sangat terlambat dan tingkat kemampuan wajib pajak dalam membayar BPHTB dirasa kurang.

3. Pendapat PPAT Sementara Kota Kediri

Adapun yang menjadi kendala PPAT Sementara adalah wajib pajak belum tahu aturan pembayaran BPHTB. Ini mengakibatkan wajib pajak sering merasa terlalu berat dalam hal pengenaan BPHTB. Mereka merasa pengenaan BPHTB sebesar 5% tersebut sangatlah besar.

4. Pendapat Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN Kota Kediri

Ada kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri yang turut dirasakan oleh Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN. Apabila yang dirasakan oleh Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN mengenai masalah waktu pemungutan BPHTB yang terlalu lama, maka akan terpengaruh pada pengurusan hak atas tanah yang juga akan memerlukan waktu yang lama pula.

5. Pendapat Wajib Pajak

Ada kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri yaitu wajib pajak menganggap terlalu besar tarif pembayaran BPHTB. Mereka mengaku baru mengetahui berapa besaran BPHTB jadi merasa kaget ternyata tarif terlalu besar.

Dari pemaparan yang ada dapat ditarik kesimpulan bahwa ada kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri, yang dialami oleh Dinas Pendapatan, notaris/PPAT, PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN dan wajib pajak BPHTB yang ada di Kota Kediri.

Apabila ada kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri maka diperlukan upaya untuk mengatasi kendala tersebut. Adapun upaya yang dilakukan para pihak dalam pemungutan BPHTB yaitu:

1. Pendapat Dinas Pendapatan Kota Kediri

Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pemungutan BPHTB oleh Dinas Pendapatan yaitu melakukan sosialisasi mengenai

peraturan pemungutan BPHTB di Kota Kediri, Dinas Pendapatan dapat mengajukan usul agar peraturan yang ada dapat diperbaharui atau bahkan diganti dengan peraturan yang lebih baik lagi dan berusaha untuk menganggarkan untuk meningkatkan sarana dan fasilitas di Dinas Pendapatan.

2. Pendapat Notaris/PPAT Kota Kediri

Untuk mengatasi kendala dalam pemungutan BPHTB notaries melakukan upaya seperti berusaha agar tidak terjadi penelitan lapangan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan dan meminta pada petugas pajak PBB agar mengeluarkan SPPT PBB di awal tahun.

3. Pendapat PPAT Sementara Kota Kediri

Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pemungutan BPHTB yaitu memberikan pengertian kepada wajib pajak tentang aturan maupun persyaratan pemungutan BPHTB. Hal ini dilakukan agar wajib pajak mengetahui aturan pemungutan BPHTB di Kota Kediri sehingga tidak mengeluh lagi mengenai tarif maupun syarat yang harus dikumpulkan.

4. Pendapat Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN Kota Kediri

Sangat disayangkan Kantor Agraria tidak melakukan upaya apapun untuk menyelesaikan kendala dalam pemungutan BPHTB karena mereka beranggapan bahwa Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN tidak berwenag untuk melakukan itu. Mereka beranggapan bahwa yang berwenang menyelesaikan kendala tersebut adalah Dinas Pendapatan dan mereka merasa tidak memiliki kewenangan.

5. Pendapat Wajib Pajak

Ada upaya yang dilakukan wajib pajak dalam menangani kendala yang dihadapi. Untuk menangani kendala besarnya tarif dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri yaitu wajib pajak sebisa mungkin mengusahan dan

mensiasati agar dana untuk membayar BPHTB karena apabila mereka tidak melunasi BPHTB maka mereka tidak akan dapat melanjutkan proses pengurusan hak atas tanah. Salah satu cara yang sering dilakukan adalah apabila mereka perolehan hak atas tanahnya melalui waris maka mereka akan menjual beberapa bagian tanah yang diwarisnya untuk membayar BPHTB. Inilah yang sangat ironis apabila mereka harus menjual barang miliknya untuk membayar BPHTB dan memperoleh sertifikat hak atas tanah. Mungkin ini juga yang menjadi alasan banyaknya tanah yang belum bersertifikat karena mahalnya administrasi. Namun apa boleh buat, itulah salah satu upaya yang bisa dilakukan masyarakat.

Dari semua pemaparan yang ada maka dapat ditarik kesimpulan bahwa ada upaya yang dilakukan para pihak dalam mengatasi kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri yaitu upaya yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, notaris/PPAT, Camat/PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN dan wajib pajak BPHTB yang ada di Kota Kediri.

D. Penutup

Dari pemaparan yang ada pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri tidak efektif untuk menjadi dasar pemungutan BPHTB di Kota Kediri. Hal ini dikarenakan hanya faktor penegak hukum saja yang dapat dikatakan baik dalam memberlakukan peraturan walikota tersebut, namun faktor hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat dan faktor kebudayaannya masih belum baik, sehingga perlu diperbaiki agar pemungutan BPHTB di Kota Kediri lebih efektif lagi.
2. Kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri, yang dialami oleh Dinas Pendapatan, notaris/PPAT, PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN dan wajib pajak BPHTB yang ada di Kota Kediri yang dialami secara berbeda-beda sesuai kondisi masing-masing. Kendala

yang dialami yaitu tingkat pengetahuan wajib pajak yang minim, peraturan yang dijadikan dasar hukum pemungutan BPHTB belum begitu jelas dan rinci isinya, sarana serta fasilitas di Dinas Pendapatan kurang memadai, penelitian lapangan yang dilakukan Dinas Pendapatan sangat lama, SPPT PBB di Kota Kediri dirasa sangat terlambat, tingkat kemampuan wajib pajak dalam membayar BPHTB dirasa kurang, wajib pajak belum memahami mengenai pemungutan BPHTB di Kota Kediri.

3. Upaya yang dilakukan para pihak dalam mengatasi kendala dalam pemungutan BPHTB di Kota Kediri yaitu upaya yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, notaris/PPAT, PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN dan wajib pajak BPHTB yang ada di Kota Kediri yang dilakukan secara berbeda-beda sesuai kondisi masing-masing. Upaya yang dilakukan yaitu melakukan sosialisasi ke masyarakat, Dinas Pendapatan berusaha menganggarkan untuk meningkatkan sarana dan fasilitas yang dirasa kurang, notaris/PPAT berusaha agar tidak terjadi penelitian lapangan dengan mengisi data SSPD BPHTB dengan benar, notaris/PPAT maupun PPAT Sementara memberikan penjelasan kepada wajib pajak mengenai pemungutan BPHTB, wajib pajak mengusahakan dan mensiasati agar dana untuk membayar BPHTB didapatkan.

Berdasarkan kesimpulan di atas maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Seyogianya Pemerintah Kota Kediri melakukan perombakan peraturan. Kota Kediri seharusnya membentuk Peraturan Daerah tentang BPHTB. Hal ini diperlukan agar dalam melakukan pemungutan BPHTB di Kota Kediri dapat berjalan secara maksimal.
2. Seyogianya para pihak Pendapatan, notaris/PPAT, PPAT Sementara, Kantor Agraria dan Penataan Ruang/BPN dan wajib pajak dalam pemungutan BPHTB saling berkoordinasi dan bekerjasama dengan baik agar pemungutan BPHTB di Kota Kediri dapat terlaksana dengan baik dan ditingkatkan.

E. Daftar Pustaka

Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010.

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, **Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah**, Jakarta, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2011.

Imam Koeswahyono, dkk., **Sosio Legal Bekal Pengantar dan Substansi Pendalaman**, Intimedia, Malang, 2014.

R. Abdoel Djamali, **Pengantar Hukum Indonesia**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.

Siti Resmi, **Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 6 Buku 1**, Salemba Empat, Jakarta, 2012.

-----, **Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 6 Buku 2**, Salemba Empat, Jakarta, 2013.

Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia - Press, Jakarta, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Walikota Nomor 47 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kediri, Berita Daerah Kota Kediri Tahun 2013 Nomor 47.