

BAB III

**PERANAN PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS
TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA
DI KABUPATEN SLEMAN**

A. Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman

1. Geografis Kabupaten Sleman

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) terletak di Pulau Jawa. Wilayah provinsi DIY terbentang antara 7° 33' - 8° 12' lintang selatan dan 110° 00' - 110° 50' Bujur Timur. Provinsi ini berbatasan dengan beberapa kabupaten di Jawa Tengah, antara lain bagian Timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten dan Wonogiri, wilayah Selatan dengan Samudera Hindia, wilayah Barat dengan Kabupaten Magelang dan wilayah Utara juga dengan Kabupaten Magelang. Provinsi DIY memiliki luas wilayah sekitar 3185 km² dan menjadikan DIY sebagai Provinsi terkecil kedua setelah daerah khusus ibukota Jakarta. Luas wilayah ini terbagi dalam 4 Kabupaten dan 1 kota.⁴²

Secara administrasi wilayah provinsi DIY terbagi dalam 4 (empat) kabupaten dan 1 (satu) kota. Yaitu Kabupaten Sleman, Gunungkidul, Bantul dan Kulon Progo, diantara kabupaten kabupaten lain, Sleman merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan yang paling pesat sering kita jumpai hampir pembangunan sarana dan prasarana terpusat di kabupaten Sleman seperti adanya

⁴² Badan Kerjasama dan Penanaman Modal Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, *Profil Investasi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Hlm. 11.

beberapa Mall, beberapa Rumah Sakit dan Perguruan tinggi di Yogyakarta, pembangunan Perumahan, Hotel dan Apartemen yang dari waktu ke waktu semakin banyak juga berada di kabupaten Sleman.

Kabupaten Sleman sendiri dinilai sebagai daerah yang mempunyai potensi investasi yang menjanjikan, berdasarkan karakteristik sumberdaya yang dimiliki, Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 (empat) wilayah, yaitu:⁴³

- a. Kawasan lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan (*ringbelt*) ke utara sampai dengan puncak gunung Merapi. Di kawasan ini terdapat sumberdaya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan Gunung Merapi dan ekosistemnya,
- b. Wilayah Timur meliputi Kecamatan Prambanan, sebagian Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Berbah. Di wilayah ini terdapat peninggalan purbakala (candi) sebagai pusat wisata budaya dan merupakan daerah lahan kering, serta sumber bahan batu putih.
- c. Wilayah Tengah merupakan wilayah aglomerasi kota Yogyakarta, meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan, dan jasa.
- d. Wilayah Barat yang meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia

⁴³ Seri E Nomor 1 Lembaran Daerah Kabupaten Sleman. Tahun 2005, hal 21 Perda Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005-2025).

cukup air dan sumber bahan baku untuk industri kerajinan mendong, bambu, serta gerabah.

Potensi daerah yang dimiliki Sleman membuat perkembangan pembangunan pemukiman tersebut semakin hari semakin padat, yang dibarengi dengan perubahan kepemilikan, entah beralih karena sewa maupun karena jual beli. Proses peralihan hak atas tanah tidak bisa dilepaskan dari proses pendaftaran tanah. Posisi strategi Kabupaten Sleman menyebabkan pesatnya peningkatan permintaan pembangunan perumahan. Potensi pengembangan perumahan cukup besar, secara tidak langsung mempengaruhi Pendapatan Daerah, oleh karenanya diupayakan untuk pengendaliannya melalui sektor Pajak, dalam hal ini pajak BPHTB dalam peralihan hak atas tanah.

2. Tata Kelola Keuangan Kabupaten Sleman

Realisasi pungutan BPHTB dalam sistem Pengelolaan Keuangan Daerah di Kabupaten Sleman saat ini dapat dilihat pada tabel berikut;

Tabel 1: Penerimaan Pajak BPHTB yang Dikelola Oleh Dispenda Kabupaten Sleman Tahun 2016 (sampai dengan bulan Juni).

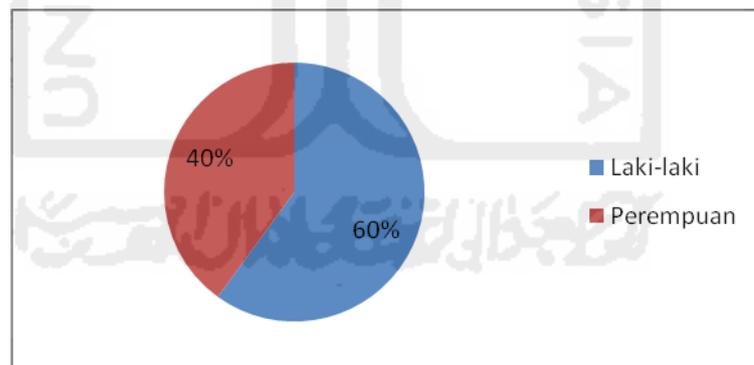
BULAN	REALISASI
Januari	157.202.733,-
Februari	259.352.316,-
Maret	487.184.863,-
April	483.793.224,-
Mei	492.384.908,-
Juni	196.071.687,-

Sumber: Dispenda Kabupaten Sleman 2016.

Dari Tabel 1 di atas menunjukkan bahwa realisasi Pajak BPHTB yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dari bulan Januari 2016 sampai bulan Juni 2016 masih naik turun/tidak tetap.

Berdasarkan wawancara dengan Notaris di Sleman,⁴⁴ diperoleh keterangan bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang diberikan kepada wajib pajak itu sendiri dengan bantuan Notaris/PPAT. Wajib pajak tidak turut aktif dalam menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terhutangnya. Dalam hal ini banyak wajib pajak yang belum sadar tentang pajak BPHTB, hal ini dikarenakan kurangnya penyuluhan oleh Pemerintah Daerah tentang BPHTB. Hal yang dilakukan *fiscus* dalam proses pemungutan pajak BPHTB, yaitu hanya mengawasi. *Fiscus* turut campur dalam proses pemungutan pajak BPHTB. Besarnya tarif yang ditetapkan dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak, yaitu 5%. Berdasarkan hasil kuesioner yang disebar kepada *responden* yang terdiri atas wajib pajak BPHTB sebanyak 20 kuesioner, dapat diperoleh hasil sebagai berikut:

Grafik 1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin



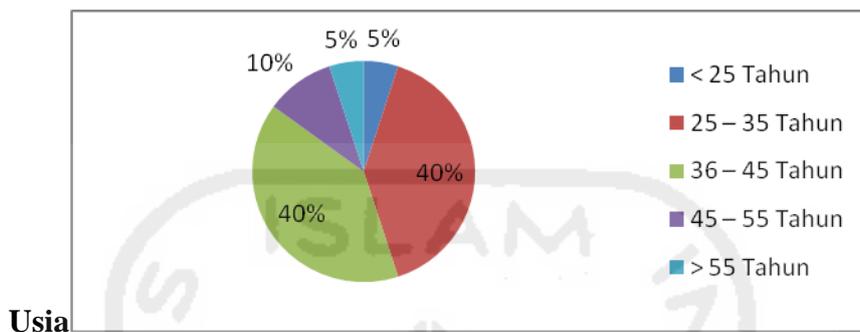
Sumber: Data primer – diolah, 2016

Dari Grafik di atas dapat diketahui bahwa dari 20 (dua puluh) responden yang diambil sebagai sampel, responden yang berjenis kelamin laki-laki, sebanyak 12 (dua belas) orang (60%) dan responden yang berjenis kelamin

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT Fajar Rudiyantri, S.H. M.Kn. di Kabupaten Sleman pada tanggal 25 Desember 2016.

perempuan, sebanyak 8 (delapan) orang (40%). Jadi sebagian besar responden adalah berjenis kelamin laki-laki.

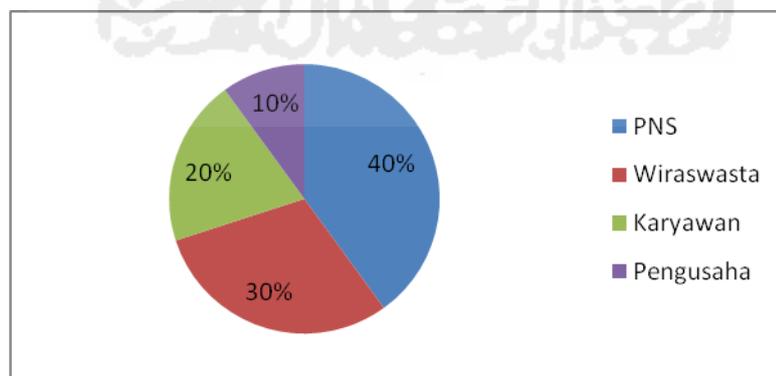
Grafik 2 Karakteristik Responden Berdasarkan



Sumber: Data primer - diolah, 2016

Berdasarkan Grafik 2 di atas, dapat diketahui sebanyak 1(satu) orang (5%) berusia kurang dari 55 (lima puluh lima) tahun, sebanyak 8 (delapan) orang (40%) yang berusia antara 25 (dua puluh lima) tahun – 35 (tiga puluh lima) tahun, untuk usia 36 (tiga puluh enam) tahun – 45 (empat puluh lima) tahun ada 8(delapan) orang (40%), dan untuk usia 46 (empat puluh enam) tahun – 55 (lima puluh lima) tahun sebanyak 2 (dua) orang (10%) serta > 55 tahun 5%.

Grafik 3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan



Sumber: Data primer - diolah, 2016

Berdasarkan Grafik 3 di atas, dapat diketahui sebanyak 8 (delapan) orang responden (40%) berprofesi sebagai PNS, 6 (enam) orang (30%) berprofesi wiraswasta, 4 (empat) orang (20%) berprofesi karyawan dan 2 (dua) orang (10%) berprofesi pengusaha.

Berdasarkan jawaban dari pertanyaan-pertanyaan yang penulis ajukan terhadap 20 (dua puluh) orang responden, dalam hal tarif pajak BPHTB yang berlaku di Kabupaten Sleman adalah 5% dari NPOP, terhadap tarif ini responden yang menyatakan sangat setuju 1 (satu) orang, yang menyatakan setuju saja 14 (empat belas) orang, yang menyatakan tidak setuju 3 (tiga) orang, yang menyatakan sangat tidak setuju 2 (dua) orang.

Selanjutnya, dari pernyataan pemungutan BPHTB di kabupaten Sleman sudah sesuai dengan UU yang berlaku, responden yang menyatakan sangat setuju 6 (enam) orang, yang menyatakan setuju saja 6 (enam) orang, yang menyatakan tidak setuju 5 orang, yang menyatakan sangat tidak setuju 3 (tiga) orang.

Selanjutnya, dari pernyataan peraturan yang dikeluarkan Pemerintah daerah Sleman tentang pemungutan pajak BPHTB sudah jelas, 18 (delapan belas) orang menyatakan sangat setuju, yang menyatakan setuju saja 1 (satu) orang, yang menyatakan tidak setuju 1 orang, yang menyatakan sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun alasan dari 1 (satu) Wajib Pajak BPHTB yang tidak setuju akan dikeluarkannya Peraturan Daerah Sleman tentang Pemungutan Pajak memberikan pendapat bahwa pemungutan pajak BPHTB tersebut dirasa sangat memberatkan Pembeli/ Wajib Pajak yang dikenakan Pajak BPHTB, alasannya dikarenakan tidak ada keselarasan atau keseimbangan antara prosentase pemungutan pajak penjual

dan pembeli, belum lagi penghitungan pajak yang dirasa telah sesuai dengan rumus penghitungan pajak BPHTB tidak serta merta bisa lolos validasi di Dinas Pendapatan Daerah akibat adanya Zona Harga yang tidak ada transparansi range harganya.⁴⁵

3. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Jual beli.
- b. Tukar Menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- g. Pemberian Hak Tanggungan.
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Muhammad Sobri, Wajib Pajak BPHTB, Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), Sleman, 21 Desember pukul 10:00 WIB.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya.

Menurut Bapak Riyadi.⁴⁶ PPAT adalah pejabat yang berperan dalam pembuatan akta tanah membantu proses peralihan hak, yang dimaksud akta tanah yaitu akta jual beli. Jadi dengan adanya akta jual beli tersebut menjadi dasar beralihnya hak dari satu pihak ke pihak lain. Jadi, tugas Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Riyadi, Kasubsi Peralihan hak kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 24 Desember 2016, pukul 10.00 WIB

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa:
 - a) yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku;
 - b) yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c) yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*;
 - d) yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta dan semua dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hakatas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya aktyang bersangkutan. Dengan adanya kewajiban Validasi pajak yang telah disetor oleh penjual dan pembeli, maka akta harus didaftarkan setelah 7 (tujuh) hari kerja menjadi tidak terpenuhi.

Proses pendaftaran tanah secara tehnik di mulai dengan pengajuan permohonan yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut :⁴⁷

- (1) Adanya Foto copy Identitas dari pemohon berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga dan Akta nikah.
- (2) Adanya Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- (3) Adanya Sertipikat Hak milik atau Hak Guna Bangunan;
- (4) Validasi Pajak Penjual dan pembeli;

Semua berkas tersebut diajukan melalui loket pendaftaran peralihan hak untuk di daftarkan proses balik nama dengan jangka waktu kurang lebih selama 2 (dua) bulan dengan rangkaian kegiatan sebagai berikut :

- (a) Permohonan berkas
- (b) Koreksian Berkas dari berkas permohonan yang didaftarkan, jika dirasa telah memenuhi persyaratan secara administrasi maka surat

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Temu, loket pelayanan peralihan Hak, 24 Desember 2016, Pukul. 09.00 WIB.

perintah setor (SPS) akan diterbitkan yang kemudian akan diperoleh Bukti Pendaftaran (BP).

Dari Bukti Pendaftaran tersebut kira-kira satu sampai dua bulan proses jual beli telah selesai. Jika demikian yang terjadi maka peranan dan tanggung jawab PPAT sebagai pembuat akta tanah dalam hal peralihan hak adalah akta jual beli seperti terkabur karena di satu sisi untuk memenuhi syarat administrasi dalam pendaftaran tanah yaitu harus memvalidasi pajak penjual dan pembeli. Dan pelaksanaan penandatanganan akta dan penomoran akta jual beli harus menunggu validasi terverifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Sedangkan Jual Beli bisa dikatakan sah secara administrasi jika tanggal akta dan penomoran akta dibuat setelah tanggal Validasi.⁴⁸

Selain berperan dalam pendaftaran tanah, PPAT juga berperan dalam peningkatan pendapatan daerah, bisa dikatakan demikian karena ketika para pihak datang kepada PPAT untuk membuat akta jual beli, meskipun harga transaksi atau harga yang tertera di dalam akta jual beli merupakan harga kesepakatan para pihak tetapi sering harga yang dikemukakan jauh dari harga sebenarnya. Dengan adanya kewajiban validasi mengharuskan harga yang akan tertera di akta jual beli karena untuk proses Validasi mendekati dari harga riil.⁴⁹ Peranan PPAT dalam pembuatan hukum tersebut karena dari segi perpajakan juga menanyakan dan menggali kebenaran dari para pihak akan harga transaksi dalam akta jual beli,

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Riyadi, Kasubsi Peralihan Hak , Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 24 Desember Pukul. 10.00 WIB.

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Budi Suryanto, Ketua IPPAT Sleman, 24 Januari 2017 pukul 11.00 WIB.

Sebagai apresiasi maka Dispenda memberikan kompensasi dalam kegiatan pengurus untuk kepentingan IPPAT kabupaten Sleman.

B. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah yang Berbasis Zona Harga di Kabupaten Sleman

Berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Setiap Kabupaten dapat membentuk lembaga negara sesuai dengan kebutuhan, karakteristik, dan potensi daerah masing-masing, sebagai tindak lanjut dari Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tersebut pemerintah Kabupaten Sleman menetapkan Peraturan Bupati Nomor 12 Tahun 2000 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman. Dalam penataan kelembagaan ini Bagian Keuangan Setda, Bagian Perlengkapan Sekretariat Daerah, dan Dinas Pendapatan Daerah digabung menjadi Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah, dengan harapan pemerintah dapat mengoptimalkan penyelenggaraan fungsi-fungsi Pemerintah Daerah.

Ditetapkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah, antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, maka pada tahun 2009, Pemerintah Kabupaten Sleman melaksanakan penataan kembali kelembagaan dengan menetapkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman. Sebagai salah satu hasil evaluasi penataan

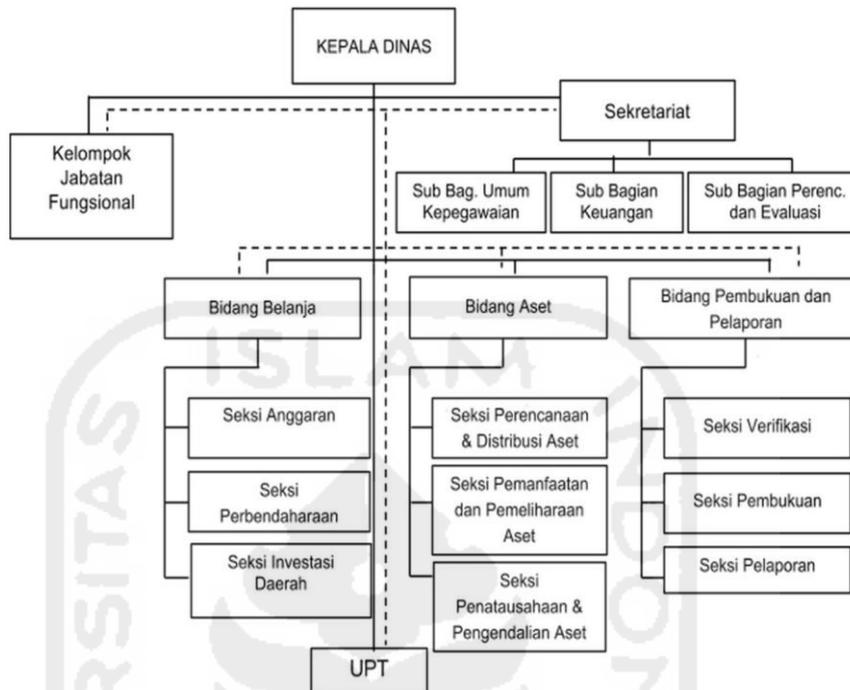
kembali Organisasi Perangkat Daerah adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah menjadi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah.

Seiring dengan perkembangan, dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah, yang melaksanakan urusan pemerintahan dengan memperhatikan kebutuhan, potensi, cakupan tugas, jumlah kepadatan penduduk, kemampuan keuangan serta sarana dan prasarana daerah, pemerintah Kabupaten Sleman melaksanakan penataan kembali kelembagaan dengan menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Beberapa ketentuan dalam perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman, yang diubah diantaranya adalah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah menjadi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) dan Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA). Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 ini, telah ditetapkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 50 Tahun 2011 tentang Uraian Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah. Dengan adanya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pemerintah Kabupaten Sleman menindaklanjuti dengan disusunnya Peraturan Daerah-Peraturan Daerah tentang pajak, salah satu diantaranya adalah Perda No.4 Tahun 2011 tentang Pajak Reklame. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman memiliki wewenang memungut pajak daerah antara lain pajak hotel, pajak restoran, pajak air tanah, pajak parkir, pajak reklame, pajak hiburan.

Tugas pokok dan fungsi serta tujuan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman Dinas Pendapatan Daerah dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2011 tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pemerintah Kabupaten Sleman, dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 50 Tahun 2011 tentang Uraian, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah. Dinas Pendapatan Daerah merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah yang dipimpin oleh kepala dinas yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. Dinas Pendapatan Daerah secara umum mempunyai tugas melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan daerah di bidang pendapatan daerah. Pendapatan Daerah dalam melaksanakan tugasnya menyelenggarakan fungsi:

- 1) Perumusan kebijakan teknis bidang pendapatan daerah
- 2) Pelaksanaan tugas bidang pendapatan daerah
- 3) Penyelenggaraan pelayanan umum bidang pendapatan daerah
- 4) Pembinaan dan pengembangan pendapatan daerah
- 5) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Gambar Struktur Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman



1. Penetapan Harga Jual Beli

Jual beli berdasarkan KUHPerdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Dalam hal ini, kedudukan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Sleman dapat dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan atau intervensi dalam jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pembeli akan tetapi juga oleh aparatur pajak dalam hal ini Dispenda. Kesepakatan sebagai salah satu komponen dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus ditanggung, merupakan kunci bagi terjadinya transaksi yang kemudian disahkan/dilegalkan dengan pembuatan akta

oleh PPAT. Berdasarkan kesepakatan maka diupayakan agar masing-masing pihak mendapatkan manfaat dari hal-hal mereka kerjakan.

Jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak, sedang dengan adanya verifikasi dan validasi mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli akan membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak akan tetapi paksaan dari instansi pemerintah, hal itu juga dapat dikatakan ada intervensi negara terhadap hak pribadi warga negara. Akibat dari penentuan NPOP oleh Dispenda tersebut berimbas pula pada tugas atau kerja PPAT dalam membuat akta jual beli, karena dengan demikian nilai transaksi dalam akta jual beli tersebut tertulis bukan kesepakatan para pihak.

Proses verifikasi dan validasi SSPD BPHTB oleh Dispenda juga memerlukan waktu yang tidak singkat sehingga sangat merugikan para pihak. Sebagai contoh apabila ada salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani akta PPAT sebagai bukti otentik atas peralihan hak. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari terutama apabila ahli waris dari pihak yang meninggal tersebut tidak sepakat untuk melanjutkan perjanjian jual beli tersebut. Verifikasi dan validasi tersebut juga menimbulkan permasalahan lain apabila transaksi jual beli tersebut dilakukan pada waktu atau hari yang bukan menjadi hari kerja pada Dispenda Kabupaten Sleman. Meskipun untuk mengatasi permasalahan tersebut para pihak dapat membuat suatu kesepakatan yang dituangkan dalam akta perikatan sebagai alternatif sementara, namun terkadang para pihak dalam akta jual beli tidak mau melaksanakannya

dikarenakan akan menambah biaya yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.⁵⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas mencatat, mendengar dan melihat apa yang ia ketahui mengenai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam akta jual beli. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut mempunyai akibat hukum seandainya terdapat sengketa para pihak terutama mengenai masalah harga transaksi yang dimasukkan serta waktu pelaksanaan penandatanganan akta jual beli. Apabila terdapat pembatalan akta jual tersebut pengadilan akan memerintahkan penjual untuk mengembalikan uang penjualannya tersebut sesuai dengan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Hal itu juga sebagai celah hukum yang melemahkan tugas PPAT karena perjanjian yang dibuat dihadapan PPAT tidak dibuat secara sah karena dapat menguntungkan salah satu pihak.⁵¹

Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah.

Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah dibayarkan. Sedangkan Fungsi Pelayanan merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam

⁵⁰ Wawancara dengan Fajar Rudiyantri, Notaris & PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember Pukul 11.00 WIB.

⁵¹ Wawancara dengan Fajar Rudiyantri, Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember 2016 Pukul 11.00 WIB.

Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka Fungsi Pelayanan akan menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Dalam kondisi tertentu, Dinas Pendapatan Daerah berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB.

Pihak Dispenda selaku aparaturnya pajak dalam hal verifikasi tersebut secara *de facto* dapat menganulir kesepakatan penjual dan pembeli dalam menentukan harga transaksi. Harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dapat dikoreksi oleh Dispenda selaku aparaturnya pajak. Akan tetapi proses koreksi tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai bentuk representasinya.

Kedudukan Dispenda dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan dalam suatu jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pembeli akan tetapi juga oleh aparaturnya pajak dalam hal ini Dispenda.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁵² Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran,

⁵² *Op. Cit*, hlm. 15.

penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Perbuatan atau peristiwa hukum, pada saat, sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, yang berarti utang pajak timbul harus didahului/diawali dengan perbuatan perolehan hak, bukan berarti pajak (BPHTB) dibayar dulu kemudian hak diperoleh.

Proses validasi yang dilaksanakan oleh Dispenda Kabupaten Sleman selama ini membuat waktu proses pendaftaran tanah menjadi tertunda. Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menyimpulkan bahwa kegiatan verifikasi dan validasi oleh Dispenda menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menjadi intervensi dalam penentuan harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kewajiban wajib pajak untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB juga menyebabkan terhambatnya

pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Penulis berpendapat bahwa ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berbunyi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak mempunyai makna bahwa berapapun BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli, maka para pihak dapat tetap melangsungkan peralihan haknya sepanjang telah melampirkan bukti pembayaran pajaknya (BPHTB).

Peralihan Hak atas tanah dapat memberikan kepastian hukum jika pada saat terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli, dimana masing-masing pihak telah melaksanakan kewajibannya segera didaftarkan di kantor pertanahan setempat dimana obyek pajak berada, tetapi dalam pelaksanaannya syarat administrasi untuk pendaftaran tanah mengharuskan bahwa pajak penjual dan pembeli harus memvalidasi terlebih dahulu pajak yang telah disetor, maka secara tidak langsung memperlama dan menghambat pendaftaran tanah agar hak penjual dan pembeli beralih.⁵³

Dengan adanya kewajiban Validasi pajak penjual dan pembeli kurang memberikan perlindungan hukum, karena berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2016, bahwa akta dapat ditandatangani oleh para pihak jika telah memperoleh validasi untuk pajak penjual dan pembeli. Dengan demikian penandatanganan akta jual beli dan penomoran akta jual beli harus menunggu pajak

⁵³ Wawancara, dengan Fajar Rudiyantri Notaris & PPAT Kabupaten Sleman, tanggal 25 Desember 2016, pukul 11.00 WIB.

telah tervalidasi. Sehingga dari segi perlindungan hukum juga sangat lemah, karena dalam rentan validasi tersebut memungkinkan adanya konflik, atau pembatalan oleh salah satu pihak sehingga esensi dari tujuan pendaftaran tanah menjadi tidak terpenuhi bagi masyarakat sebagaimana yang diatur dalam tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”⁵⁴ Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun

⁵⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Op. Cit., hlm. 109.

tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

2. Berlakunya Undang-Undang Tentang Pajak dan Retribusi Daerah

Verifikasi menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.

Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang

tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank/Kantor Kas Daerah yang ditunjuk. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB BPHTB yang telah dibayarkan.

Fungsi Pelayanan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Sleman adalah memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi, maka pajak BPHTB akan di Validasi, dan dalam kondisi tertentu berhak melakukan penelitian langsung ke lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB.

Verifikasi dan validasi atas Nilai Perolehan Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dapat menyebabkan harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dikoreksi oleh Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Sleman selaku aparat pajak. Jika tidak sesuai dengan data yang riil maka Dispenda akan mengeluarkan Berita Acara yang isinya memuat Pajak terutang kepada Wajib pajak.⁵⁵

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Danang, Kasi Validasi Dispenda 25 Desember 2016, Pukul 14.00 WIB.

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman selaku aparaturnya dalam hal verifikasi dan validasi tersebut dapat mengesampingkan kesepakatan penjual dan pembeli dalam menentukan harga transaksi. Harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dapat dikoreksi oleh Dispenda. Dalam prakteknya di lapangan, penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan jual beli adalah mengacu pada kesepakatan para pihak dalam jual beli. Hal ini menjadi masalah ketika nilai transaksi jual beli tersebut tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki atau yang diinginkan oleh Dispenda terutama untuk nilai transaksi yang nilainya kecil sehingga Dispenda tidak dapat menarik pajak BPHTB tersebut.

Penentuan harga transaksi oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman pada dasarnya akan bertentangan dengan asas dari perjanjian jual beli. Seperti dapat kita lihat dalam Pasal 1331 KUHPerdara mengenai *asas Sunt Servanda*, yaitu “perjanjian mengikat pihak yang membuat,” dan di dalam setiap kesepakatan harus berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu tentang kebebasan berkontrak.

3. Penerapan Zona Harga di Kabupaten Sleman

Adanya Verifikasi atau validasi pajak mengakibatkan peralihan hak atas tanah baik karena jual beli maupun karena pewarisan yang terjadi di Kabupaten Sleman menjadi tertunda. Hal ini dikarenakan adanya verifikasi terkait dengan zona tanah maupun zona harga dalam pendaftaran tanah yang mengharuskan

para pihak yang melakukan transaksi untuk melakukan verifikasi atau validasi terlebih dahulu terhadap harga transaksi maupun letak obyek tanah.

Penetapan akan zona harga di Kabupaten Sleman yang berlaku selama ini belum ada regulasi hukum yang jelas, untuk dasar pengenaan daerah tertentu dengan nominal sekian, bidang tanah tertentu dengan nominal sekian. Regulasi yang ada tetap mengacu kepada Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010, dimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat 1 bahwa dasar pengenaan nilai pokok objek pajak adalah berdasarkan harga transaksi. Seharusnya berdasarkan peraturan daerah tersebut para pihak tidak perlu dicemaskan dengan adanya verifikasi atau validasi dalam proses transaksi peralihan hak atas tanah. Kenyataan yang terjadi adalah kisaran zona harga yang ditetapkan dalam verifikasi seringkali tidak sesuai dengan harga yang disepakati para pihak.

Sebagai contoh dalam kasus dibawah ini dalam trasaksi jual beli sering terjadi ketidaksinkronan antara regulasi dan pelaksanaan, sebagai berikut:

Diketahui:

Harga tranksaksi 150.000.000,- (seratus lima puluh juta).

NOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) adalah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta).

Sedangkan presentase untuk BPHTB adalah 5 % (lima persen) menjadi:

Rp.150.000.000,-

Rp. 60.0000.000,- (-)

Rp. 90.000.000 x 5% = Rp. 4.500.000

Sedangkan pajak penjual (PPH) Rp. 150.000.000,- x 2.5 % = Rp. 3.750.000,- Dari dasar penghitungan antara pajak BPHTB dan Pajak PPh tersebut berbeda prosentasenya, karena adanya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sehingga presentase pajak penjual menjadi 2,5 % dalam peralihan hak Jual Beli.

Perhitungan untuk pajak peralihan karena waris dasar pengenaan dan atau pengurangan Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) atau hibah wasiat dengan dasar pengenaan dan pengurangan tetap Rp.60.000.000,- (enam puluh juta). Sedangkan untuk hibah biasa tidak memperoleh pengurangan. Dapat kita contohkan sebagai berikut :

a. Pajak peralihan karena Waris

Almarhum bapak Amir meninggal dunia meninggalkan warisan berupa sebidang tanah dengan nilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk pajak waris dasar pengurangan NOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) adalah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta) maka pajak waris yang harus dibayarkan oleh wajib pajak adalah NIHIL, karena Rp. 150.000.000,-
Rp. 300.000.000,- (-)

NIHIL

Pajak waris atau BPHTB yang harus dibayarkan nihil sedangkan PPH (pajak Penjual) tidak ada karena tidak ada obyek yang dialihkan secara sengaja.

b. Pajak peralihan karena Hibah wasiat

Bapak amir mempunyai sebidang tanah seluas 100 m dengan nilai Rp.150.000.000, rencananya akan dihibahkan kepada anak kandungnya yang bernama andi, maka dasar penghitungan pajaknya adalah Rp. 150.000.000,-

Rp. 60.000.000,- (-)

Pajak BPHTB Rp. 90.000.000,- x 5 % = Rp.4.500.000, sedangkan untuk PPh Rp.150.000.000, - x 2.5% = Rp. 3.750.000,-

Pajak BPHTB untuk hibah waris mendapat pengurangan 60 juta karena hibah dilakukan kepada anak kandung sendiri.

c. Pajak warisan karena Hibah biasa

Tuan wakirun adalah seorang pedagang kaya raya yang mempunyai harta berlimpah dan banyak tanah, disekitar tempat tinggalnya ada satu tetangga yang perekonomiannya kurang mampu, melihat hal itu wakirun berniat memberikan salah satu tanahnya senilai Rp.150.000.000,-, maka dasar penghitungan pajaknya adalah:

Pajak BPHTB: Rp.150.000.000,- x 5% = Rp. 7.500.000,-

Sedangkan untuk PPH = Rp.150.000.000,-x 2.5%

= Rp. 3.750.000,-

Penyebutan untuk BPHTB tidak harus sebagai pajak pembeli karena BPHTB adalah kewajiban pajak untuk si penerima hak, sedangkan untuk PPH tidak harus pajak penjual tetapi bisa juga untuk si pemberi hak.

Dengan perhitungan tersebut kemudian Pajak BPHTB dan Pajak PPH harus divalidasi untuk kepentingan administrasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Disinilah adanya kewajiban validasi yang sering

menimbulkan ketidakpastian dalam pendaftaran tanah karena harga transaksi yang dicantumkan dalam bukti setor pajak kadangkala dinilai tidak sesuai harga transaksi.

Dinas Pendapatan Daerah akan melakukan survey objek pajak yang menjadi objek peralihan, dan dasar pengenaan berdasarkan kebijakan dispenda sekiranya harga tanah tidak sesuai atau di bawah harga pasar maka validasi yang diajukan akan pending sementara sampai ada kesinkronan data antara pemohon pajak dengan data survey.⁵⁶

Dengan adanya penundaan validasi sendiri mengakibatkan kegiatan pendaftaran tanah mundur dari waktu yang seharusnya ditentukan para pihak, disisi lain juga sangat merugikan dan tidak memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. jika dalam rentan waktu penundaan Validasi tersebut ternyata ada salah satu pihak yang membatalkan bahkan meninggal, yang bertentangan dengan asas dalam jual beli yaitu adanya asas publisitas.

Beberapa hambatan terhadap penerapan zona harga yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman antara lain:

a. Keterbatasan Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia (SDM) merupakan asset utama dalam pelayanan publik, oleh karena itu pemerintah menyadari sepenuhnya bahwa SDM merupakan faktor penentuan dan pencapaian tujuan. Sumber daya mempunyai pengaruh yang lebih untuk menunjang pelaksanaan pemungutan pajak daerah di Kabupaten Sleman. Dalam hal ini sumber daya yang dimaksud adalah staf yang

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Danang , Kasi penetapan Validasi Dinas Pendapatan Daerah Sleman 25 Desember 2015, pukul 14.00 WIB.

cukup yang mendukung jalannya pelaksanaan pemungutan pajak di kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Dalam hal pemungutan pemungutan pajak daerah sangat diperlukan staf yang cukup serta memiliki kemampuan yang sesuai untuk menjalankan tugasnya tersebut. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman memiliki 54 (lima puluh empat) orang pegawai, 12 (dua belas) orang pegawai diantaranya mempunyai tugas melayani wajib pajak dan melayani pembayaran pajak pada loket, dan sisanya 42 (empat puluh dua) orang pegawai mempunyai tugas operasional lapangan. Jumlah 54 (lima puluh empat) orang pegawai ini menangani 9 (sembilan) jenis pajak yaitu pajak hotel, pajak restoran, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak mineral bukan logam, pajak BPHTB, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak hiburan, dan pajak air tanah.

Hal ini menyebabkan kurang maksimalnya pelayanan pajak dan penertiban pajak. Kurangnya pengawasan dari pemerintah Kabupaten Sleman sehingga banyak tidak membayar pajak. Untuk memaksimalkan pelayanan dan penertiban pajak, maka dibutuhkan petugas operasi lapangan yang cukup banyak, tidak melakukan pendaftaran, pendataan dan masyarakat juga enggan mendaftar sebagai wajib pajak dan membayar kewajiban pajaknya.

b. Kurangnya kesadaran wajib pajak

Dalam pemungutan pajak dituntut kesadaran warga negara untuk memenuhi kewajiban kenegaraan. Kurangnya atau tidak adanya kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak untuk membayar pajak ke negara mengakibatkan timbulnya perlawanan atau terhadap pajak yang merupakan kendala dalam

pemungutan pajak sehingga mengakibatkan berkurangnya penerimaan kas negara. Perlawanan terhadap pajak tersebut terdiri dari perlawanan aktif dan perlawanan pasif, yaitu:

1) Perlawanan Pasif

Perlawanan yang inisiatifnya bukan dari wajib pajak itu sendiri tetapi terjadi karena keadaan yang ada di sekitar wajib pajak itu. Perlawanan pasif terdiri dari hambatan-hambatan yang mempersukar pemungutan pajak dan yang erat hubungannya dengan struktur ekonomi suatu negara, perkembangan intelektual dan moral penduduk dan dengan teknik pemungutan pajak itu sendiri.

- a) Struktur ekonomi. Struktur ekonomi suatu negara mempengaruhi pemungutan pajak di negara tersebut. Hal ini terkait dengan penghitungan pendapatan netto oleh wajib pajak sesuai dengan norma perhitungannya.
- b) Perkembangan moral dan intelektual penduduk. Perlawanan pasif yang timbul dari lemahnya sistem kontrol yang dilakukan oleh fiscus (pejabat pajak) ataupun karena objek pajak itu sendiri sulit untuk dikontrol.
- c) Cara hidup masyarakat di suatu Negara. Cara hidup masyarakat di suatu negara mempengaruhi besar kecilnya penghasilan yang mereka peroleh dan besar kecilnya penghasilan tersebut mempengaruhi besar kecilnya penerimaan kas negara.
- d) Teknik pemungutan pajak. Cara perhitungan pajak yang rumit dan memerlukan pengisian formulir yang rumit menyebabkan adanya

penghindaran pajak, prosedur yang berbelit-belit yang menyulitkan pembayar pajak dan membuka celah untuk negosiasi antara petugas dan pembayar pajak juga dapat mengakibatkan adanya penghindaran pajak, maka perlu diadakan penyuluhan pajak.

2) Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif adalah perlawanan yang inisiatifnya berasal dari wajib pajak itu sendiri. Hal ini merupakan usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan terhadap fiscus dan bertujuan untuk menghindari pajak atau mengurangi kewajiban pajak yang seharusnya dibayar. Ada tiga cara perlawanan aktif terhadap pajak, yaitu:

- a) Penghindaran pajak. Penghindaran yang dilakukan wajib pajak masih dalam kerangka peraturan perpajakan. Penghindaran pajak terjadi sebelum Surat Keterangan Pajak keluar. Dalam penghindaran pajak ini, wajib pajak tidak secara jelas melanggar undang-undang sekalipun kadang-kadang dengan jelas menafsirkan undang-undang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pembuat undang-undang.
- b) Pengelakan pajak. Pengelakan pajak dilakukan dengan cara-cara yang melanggar Undang-Undang. Pengelakan pajak terjadi sebelum SKP dikeluarkan. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap undang-undang dengan maksud melepaskan diri dari pajak/mengurangi dasar penetapan pajak dengan cara menyembunyikan sebagian dari penghasilannya.

c) Melalaikan Pajak. Melalaikan pajak meliputi tindakan menolak untuk membayar pajak yang telah ditetapkan oleh fiskus atau menolak untuk memenuhi formalitas-formalitas yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Misalnya usaha menggagalkan penyitaan.

c. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat

Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan. Informasi dalam hal ini merupakan informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak reklame. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat karena sistem perpajakan yang mungkin dirasa sulit dipahami masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umumnya kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya.