

**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA WAJIB PAJAK
DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN WALIKOTA
SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012**

SKRIPSI



Oleh:

SITI SARAH ASTUTI

No. Mahasiswa: 14410504

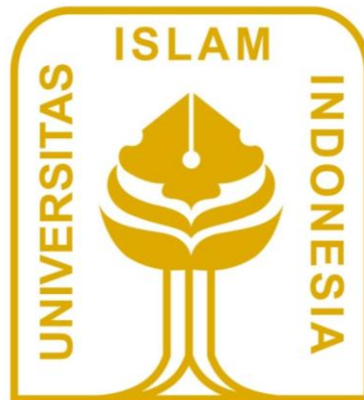
**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA
WAJIB PAJAK DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PERATURAN WALIKOTA SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memproleh Gelar Sarjana
(Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

Yogyakarta



Oleh:
SITI SARAH ASTUTI

No. Mahasiswa: 14410504

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA
WAJIB PAJAK DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PERATURAN WALIKOTA SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memproleh Gelar Sarjana
(Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**



**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

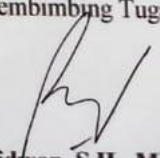
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN
PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA
WAJIB PAJAK DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PERATURAN WALIKOTA SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
Pada Tanggal 7 Juni 2018



Yogyakarta, 12 Mei 2018

Dosen Pembimbing Tugas Akhir


Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

NIP: 934100104

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA
WAJIB PAJAK DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PERATURAN WALIKOTA SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

Pada Tanggal 7 Juni 2018 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 7 Juni 2018



Tim Penguji

1. Ketua : **Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**
2. Anggota : **Dr. Zairin Harahap, S.H., M. Si.**
3. Anggota : **Moh. Hasyim, S.H., M.Hum.**

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Anwar Rahim Faqih, S.H., M.Hum.

NIK: 8441001101

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SITI SARAH ASTUTI

No. Mahasiswa : 14410504

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA WAJIB PAJAK DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN WALIKOTA SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012.

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan Pusat Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi administratif maupun sanksi pidana jika saya terbukti melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap

bersikap kooperatif apabila pelanggaran itu terjadi dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta melakukan penandatanganan berita acara tentang hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta,

g membuat pernyataan



6000
ENAM RIBURUPIAH

SILSARAH ASTUTI

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Siti Sarah Astuti
2. Tempat Lahir : Singkawang
3. Tanggal Lahir : 22 Januari 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jl. Ireda RT/RW 50/11 No. 1174
Keparakan Kidul Mergangsan Kota Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jl. Alianyang Gang Surya No. 77A RT/RW
043/016 Kel. Pasiran Singkawang Barat
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Asyari S.H., M.H.
Pekerjaan Ayah : Swasta
 - b. Nama Ibu : Tuti Yuniarti
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD-IT Nurul Islam Singkawang
 - b. SMP : SMPN 3 Singkawang
 - c. SMA : SMAN 1 Singkawang
 - d. Perguruan Tinggi : Fakultas Hukum, Universitas Islam
Indonesia
10. Organisasi : Takmir Masjid Al-Azhar Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
11. Prestasi : -
12. Hobby : *streaming youtube*, baca novel, nonton film

Yogyakarta, 5 Mei 2018
Yang Bersangkutan,

(Siti Sarah Astuti)
14410504

MOTTO

“So do not lose hope or be sad.” (QS. Ali-Imran ayat 139)

“Jika kita tidak punya uang masih bisa pinjam ke orang lain, tetapi jika kita tidak punya waktu kita bisa pinjam ke siapa ? Gunakanlah waktumu sebaik-baiknya”

(Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., Not.)

“The darkest places in hell are reserved for those who maintain their neutrality in times of moral crisis” (Dan Brown, Inferno)

PERSEMBAHAN

Kepada keluargaku yang tercinta,

Ibu saya tercinta Tuti Yuniarti dan Ayah saya tercinta Asyari

Adik saya tersayang Aisya Rahmanita

Almamater Universitas Islam Indonesia khususnya

Fakultas Hukum yang saya banggakan

KATA PENGANTAR



Assalammualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, Segala puji hanya bagi Allah SWT. Yang Maha Penolong, Maha Pemurah, dan Maha Penyayang, yang senantiasa melimpahkan berbagai kenikmatan, pertolongan, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Studi Kasus Hukum dengan judul **“Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah kepada Wajib Pajak dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012”** yang merupakan prasyarat untuk memperoleh gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Sholawat serta salam senantiasa diucapkan kepada Nabi besar Muhammad SAW.

Pada kesempatan yang baik ini penulis menyampaikan terima kasih dan rasa syukur *Alhamdulillah Jaza Kumullohu Khoiron* kepada berbagai pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan serta berbagai ilham sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Nabi Besar Muhammad SAW sebagai sosok suri tauladan bagi umat manusia di muka bumi ini;

3. Kedua orang tua tercinta yaitu Ayah Asyari, S.H., M.H. dan Mama Tuti Yuniarti yang selalu memotivasi, tiada henti untuk mendoakan dan membantu penulis dengan ketulusan hati untuk berjuang dalam menuntut ilmu dan meraih pendidikan yang tinggi;
4. Bapak Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
5. Bapak Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Bapak Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Departemen Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Bapak Endro Kumoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan saran kepada penulis;
8. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang telah memberikan waktu, didikan, nasehat, bimbingan, dan arahan yang bermanfaat demi kelancaran penyusunan skripsi ini;
9. Ibu Rita Yani, S.H., M.Kn. dan Bapak Iskandar, S.H., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait skripsi guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan skripsi;
10. Bapak Sambyo, selaku Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait skripsi guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan skripsi;
11. Bapak Heru, S.H., selaku Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Singkawang yang telah

memberikan memberikan informasi terkait skripsi guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan skripsi;

12. Aisyah adik penulis yang memberikan dukungan dan semangat kepada penulis;
13. Tante Ina dan Tante Ida yang selalu menyemangati penulis;
14. Kakek dan nenek yang selalu memotivasi penulis;
15. Cintya Putri, Farah Ega, Fisca Ariyanti, Aprilia, Indar Aris dan Fibri Ibi sahabat-sahabat penulis sekaligus teman kos yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis, selalu mendengarkan keluh kesah penulis dan membantu penulis terkait dengan penulisan skripsi. Semoga selalu menjadi sahabat yang baik sampai tua nanti;
16. Iwanrubi yang selalu menemani penulis dalam menulis skripsi dan memberikan semangat dan dukungan kepada penulis;
17. Dela Detama, Mas Ishadi dan Mas Didit yang selalu membantu penulis terkait penulisan skripsi sekaligus teman penulis;
18. Mega, Tiara, Dije, Debby, Mba Tamara, Mamo dan lainnya, teman-teman kos rumah kembar yang saling menyemangati;
19. Salman, Iqbal, Bli, Aji, Niken, Yona, Abel dan Sella selaku teman-teman Departemen Syiar Takmir Masjid Al-Azhar;
20. Keluarga besar Takmir Masjid Al-Azhar, yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman berorganisasi kepada penulis;
21. Nisa Dina (Ica), Rayi, Adam, Tiyas, Lia, Yudo, Jeremy, dan Tri selaku teman-teman KKN Unit 301;
22. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa hasil penulisan Tugas Akhir/Skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan sangat jauh dari sempurna, karena keterbatasan penulis sebagai manusia biasa yang terus dalam proses belajar. Mohon maaf jika masih terdapat banyak ketidaksempurnaan, saran dan kritik yang membangun senantiasa penulis harapkan guna perubahan yang lebih baik kedepannya. Dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 5 Mei 2018

Penulis

Siti Sarah Astuti

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengajuan	ii
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing Tugas Akhir	iii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir	iv
Lembar Pernyataan Orisinalitas	v
Lembar Curriculum Vitae	vii
Halaman Motto	viii
Halaman Persembahan	ix
Kata Pengantar	x
Daftar Isi	xiv
Abstrak	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Tinjauan Pustaka	11
1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	11
2. Subyek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	13

3. Hak atas Tanah yang Umum Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	13
4. Pengurusan Bidang Pertanahan Berdasarkan Ketentuan Badan Pertanahan Nasional.....	14
5. Pajak Penghasilan	18
6. Pajak Bumi dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak	19
E. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Penelitian	20
3. Objek Penelitian	21
4. Subjek Penelitian	21
5. Sumber Data Penelitian	21
6. Teknik Pengumpulan Data	23
7. Analisis Data	23
F. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK	26
A. Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan	26
1. Pengertian Pemerintah Daerah	26
2. Pengertian Otonomi Daerah	27
3. Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota di Bidang Pertanahan .	28
B. Pajak pada Umumnya	31
1. Sejarah Perpajakan dan Perkembangan Pajak di Indonesia	31
2. Pengertian Pajak	41

3. Fungsi-Fungsi Pajak	41
4. Asas-Asas Pajak	43
5. Sistem-Sistem Pemungutan Pajak	44
6. Jenis-Jenis Pajak	50
7. Utang Pajak	56
8. Penagihan Utang Pajak	57
9. Berkahirnya Utang Pajak	58
C. Pajak-Pajak yang Berhubungan dengan Pengalihan Hak atas Tanah .	60
1. Pajak Daerah	60
2. Pajak Penghasilan	63
3. Pajak Bumi dan Bangunan dan Nilai Jual Objek Pajak	65
D. Pajak dalam Hukum Islam	67

**BAB III PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KOTA
SINGKAWANG**

A. Gambaran Umum Kota Singkawang	72
1. Sejarah Kota Singkawang	72
2. Lambang Kota Singkawang	73
3. Jumlah Penduduk Kota Singkawang	75
4. Visi dan Misi Kota Singkawang	76
B. Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang	77

C. Alasan-Alasan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang Memberikan Nilai Taksiran Nilai Transaksi dalam Menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	92
BAB IV PENUTUP	97
A. Kesimpulan	97
B. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah di Kota Singkawang berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang ?; Apa alasan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang memberikan taksiran nilai transaksi dalam menetapkan BPHTB ?. penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum normatif didukung empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka dan wawancara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, Kepala Kantor Pertanahan Kota Singkawang, dan Kepala Dinas Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, kemudian hasilnya disajikan dalam bentuk narasi beberapa paragraf. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil studi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang masih belum sesuai dengan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012, baik secara yuridis normatif maupun empiris. Kelemahan itu mencakup aturan-aturan yang ada di Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 belum diterapkan secara maksimal oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehingga adanya ketidakpastian hukum terhadap wajib pajak dalam membayar pajak. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penyempurnaan dan pembaruan kewenangan Badan Keuangan Daerah dalam memungut pajak tanah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan agar sesuai dengan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012.

Kata kunci: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Badan Keuangan Daerah, pajak.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia merupakan awal mula tanda era demokratisasi dimulai yang mana pelaksanaan otonomi seluas-luasnya di berbagai daerah. Maksud dari prinsip otonomi daerah seluas-luasnya¹ adalah daerah otonom diberikan kewenangan mengatur dan mengurus semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan Pemerintah Pusat. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat. Pemerintah Daerah menginginkan agar Pemerintah Pusat menyerahkan sebesar-besarnya urusan yang selama ini ditangani oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah yang oleh undang-undang ditetapkan sebagai daerah otonom.

Otonomi daerah sesuai dengan Ketetapan MPR Nomor XV/MPR/1998, pada dasarnya dilakukan dengan memperhatikan kaidah-kaidah pelaksanaan yang telah ditetapkan yaitu sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan otonomi daerah memberikan wewenang yang luas, nyata dan bertanggungjawab kepada daerah secara proporsional yang

¹Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen, Kepegawaian dan Peraturan Daerah)*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 3.

diwujudkan melalui pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan serta pengaturan perimbangan keuangan pusat dan daerah;

2. Penyelenggaraan otonomi daerah dilaksanakan dengan prinsip-prinsip demokrasi dan memperhatikan keanekaragaman daerah;
3. Penyelenggaraan otonomi, pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan, perimbangan keuangan pusat dan daerah dalam kerangka mempertahankan dan memperkuat negara secara berkesinambungan yang diperkuat dengan pengawasan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan masyarakat.²

Salah satu urusan yang diminta oleh Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Pusat adalah mengenai urusan di bidang pertanahan dengan cara mengambalalih urusan pertanahan yang selama ini ditangani oleh Pemerintah Pusat. Pemerintah Daerah di Indonesia, baik sejak tahun 2001 ketika untuk pertama kali urusan bidang pertanahan didesentralisasikan kepada Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah. Beberapa Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota dan Kabupaten di Indonesia telah mengambalalih urusan pertanahan sebagai urusan daerah, salah satunya dengan membentuk Dinas Pertanahan untuk mengurus masalah pertanahan yang sebelumnya ditangani oleh Pemerintah Pusat melalui Badan Pertanahan Nasional yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan

² *Ibid*, hlm. 121.

Nasional di tingkat Provinsi, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku unit terbawah Kantor BPN.³

Pengambilalihan urusan di bidang pertanahan tersebut didasarkan pada prinsip otonomi daerah secara luas yang digulirkan di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah. Kembali kepada makna dari otonomi daerah yaitu kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat menurut gagasan sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat. Kewenangan daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri mencakup kewenangan di seluruh bidang pemerintahan, kecuali bidang politik luar negeri, pertahanan dan keamanan, yustisi (peradilan), moneter, fiskal, dan agama. Jadi kewenangan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi berkaitan dengan otonomi daerah dibatasi, tidak semua urusan pemerintahan dapat dialihkan kepada Pemerintahan Daerah.

Pembentukan Dinas Pertanahan oleh beberapa Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota disamping didasarkan pada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, juga didasarkan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa masalah pertanahan merupakan sumber keuangan bagi daerah yang dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah otonom. Berikut adalah bunyi Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960:

³ Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2009, hlm. 1.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-Daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 ditegaskan bahwa definisi desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Makna dari kata "*dalam sistem negara Kesatuan Republik Indonesia*" tersebut untuk menegaskan bahwa pemerintah daerah merupakan sub sistem atau bagian dari Negara Kesatuan RI. Sehingga pelaksanaan pemerintah daerah adalah pengaturan dan pelaksanaan wewenang pemerintahan yang menjadi

urusan otonominya, bukan dalam konteks urusan pemerintahan yang berdiri sendiri atau urusan pemerintahan “*sub state*” baru.⁴

Dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah⁵ ditegaskan bahwa salah satu urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota meliputi pelayanan pertanahan. Ketentuan dalam kedua pasal tersebut isinya hampir sama dengan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa salah satu urusan pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh daerah (kabupaten/kota) adalah bidang pertanahan. Berdasarkan kewenangan yang ditafsirkan dari kedua undang-undang tersebut diatas, maka daerah menganggap bahwa bidang pertanahan merupakan pemasukan untuk kas daerah (Pendapatan Asli Daerah) dengan membentuk Dinas Pertanahan untuk mengurus bidang pertanahan yang sebelumnya diurus oleh Pemerintah Pusat.

Meskipun urusan pertanahan telah diserahkan kepada Daerah Otonom, namun pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 yang mengatur kewenangan di bidang pertanahan berkaitan dengan otonomi daerah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tersebut dikatakan bahwa sebelum ditetapkan peraturan baru berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, maka tetap berlaku peraturan, undang-undang, keputusan, instruksi dan surat edaran Menteri Negara

⁴ Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan... op.cit.*, hlm. 119.

⁵ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 adalah pengganti Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

Agraria yang telah ada. Selanjutnya dalam Keputusan Prresiden Nomor 10 Tahun 2001 juga dinyatakan bahwa kewenangan di bidang pertanahan sesuai Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 akan diatur kemudian dalam Peraturan Pemerintah. Kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 yang intinya menanggukkan pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah (Provinsi dan Kabupaten/Kota) di bidang pertanahan.

Ketentuan-ketentuan di bidang pertanahan di dalam Undang-Undang, Keputusan Presiden, dan Peraturan Pemerintah harus ditaati oleh Pemerintah Daerah di seluruh wilayah Republik Indonesia, karena yang membuat peraturan adalah kepala pemerintahan negara tertinggi. Maka berdasarkan ketentuan tersebut kewenangan untuk mengurus bidang pertanahan masih menjadi wewenang Pemerintah Pusat dengan BPN sebagai unit pelaksana di Pusat dan Kantor Wilayah Pertanahan di tingkat Provinsi serta Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten/kota.⁶

Selain ditandai dengan adanya pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah, pada era otonomi daerah saat ini juga ditandai dengan program Pemerintah Daerah yang berlomba-lomba untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yaitu salah satu caranya adalah dengan pemungutan pajak daerah. Adapun pengertian dari Pendapatan Asli Daerah⁷ adalah pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan

⁶ Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah... op.cit.*, hlm. 4.

⁷ Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi.

Salah satu objek pajak yang dipungut adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan kepada wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)⁸ yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut ketentuan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan dalam Pasal 8 diatur tentang Dasar Pengenaan dan Cara Penghitungan sebagai berikut:

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak
- (2) Dasar Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;

⁸ Pasal 4 ayat (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar;
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Sudah disebutkan penulis di atas bahwa di dalam Peraturan Walikota dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) huruf a yaitu jual beli adalah harga transaksi, tetapi dalam prakteknya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan berdasarkan taksiran nilai transaksi yang dilakukan oleh pemerintah yaitu Badan Keuangan Daerah (BKD). Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang memberikan taksiran nilai transaksi berdasarkan skala prioritas yang dianggap layak oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang. Hal tersebut diluar dari Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan menyebabkan pemerintah daerah banyak menerima pemasukan dari wajib pajak. Pemasukan wajib pajak yang dimaksud adalah Pajak Penghasilan dari penjual tanah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pembeli berdasarkan taksiran nilai transaksi Badan Keuangan Daerah (BKD) yang seharusnya dipungut berdasarkan transaksi harga jual beli antara penjual dan pembeli tanah, dan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikeluarkan oleh pembeli atau penjual tanah.

Ketentuan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang yang melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan taksiran nilai transaksi menyebabkan wajib pajak khususnya pembeli, mengeluarkan biaya yang lebih banyak apabila taksiran nilai transaksi oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) lebih tinggi daripada harga transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Sudah penulis sebutkan di paragraf sebelumnya, bahwa pembeli selain dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), juga dikenakan pajak-pajak lainnya yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan. Jadi, apabila ditinjau dari kasus tersebut, maka pihak pembeli banyak mengeluarkan biaya untuk membeli tanah padahal tanah merupakan kebutuhan primer manusia.

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung makna dari nilai-nilai budaya dan adat setempat. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. Fungsi tanah terus mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang

disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Manusia juga membutuhkan tanah untuk melakukan eksploitasi bahan tambang yang ada di dalam atau di bawah permukaan tanah, untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Tanah juga merupakan komoditas pemenuhan kebutuhan hidup pokok yang harus dipenuhi selain makanan dan pakaian.

Selain sebagai salah satu sumber produksi, tanah juga dapat berarti simbol status yang penting untuk menunjukkan seseorang. Semakin banyak dan luas tanah yang dimiliki seseorang, maka dapat menunjukkan orang tersebut semakin “tinggi tingkat sosialnya” dan dihormati orang lain. Tanah sebagai simbol status ini, merupakan salah satu motif yang mendorong manusia untuk menguasai tanah bahkan lebih dari satu bidang tanah. Begitu pula dalam rangka Pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.⁹

Oleh karena itu, berdasarkan uraian kasus diatas penulis tertarik mengangkat kasus tersebut menjadi tugas akhir dengan judul **Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah kepada Wajib Pajak dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012.**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang permasalahan tersebut, penulis dapat menarik pokok permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian, yaitu:

⁹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihanny*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 3.

1. Bagaimana pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang ?
2. Apa alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang memberikan taksiran nilai transaksi dalam menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang.
2. Untuk mengetahui alasan-alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang memberikan taksiran nilai transaksi dalam menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

D. Tinjauan Pustaka

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang dikenal dengan singkatan BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikelola Direktorat Jendral Pajak dan Departemen Keuangan, namun hasilnya sebagian diserahkan ke Daerah. Sebelum jenis pajak ini ada, pada masa lalu ada pungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat

yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Adapun yang dimaksud dengan harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.¹⁰

Dalam diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas sudah tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam undang-undang tersebut. Dengan demikian, sejak diundangkannya Undang-Undang tentang Peraturan Dasar – Dasar Pokok Agraria, maka Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku. Berdasarkan perkembangan tersebut dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya Undang – Undang tentang Peraturan Dasar – Dasar Pokok Agraria, perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan dasar – dasar hukum Undang –

¹⁰ Muyassarotussolichah, *Hukum Pajak*, Teras, Yogyakarta, 2008, hlm. 105.

Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000.¹¹

2. Subyek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Subyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Tarif yang dikenakan bagi pajak ini adalah tarif yang bersifat *propotional* atau sepadan, karena tarif yang diberlakukan hanya satu macam yaitu sebesar 5%. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.¹²

3. Hak atas Tanah yang Umum Dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Hak-hak atas tanah yang umum dan banyak dimiliki oleh perorangan adalah hak milik. Alasannya menurut Pasal 20 UUPA, hak milik merupakan hak yang bersifat turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah. Pemilikan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah. Artinya walaupun hak milik merupakan hak yang terkuat, namun jika kepentingan masyarakat yang lebih besar atau disebut kepentingan umum memerlukan hak atas tanah tersebut, maka pemegang hak milik harus merelakan untuk dilepas atau dicabut

¹¹ *Ibid*, hlm. 106.

¹² Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, FH UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 152.

haknya dengan ketentuan dia tetap berhak atas ganti rugi atas pelepasan atau pencabutan haknya.¹³ Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum oleh pemiliknya atau karena peristiwa hukum tertentu, misalnya kematian pemilik menyebabkan terjadinya peralihan hak milik kepada anak-anak selaku ahli waris, yang dikenal dengan pewarisan. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.¹⁴

4. Pengurusan Bidang Pertanahan Berdasarkan Ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Melalui Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 telah ditentukan pembagian kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) beserta dengan lingkup tugasnya kewenangan Pemerintah Daerah di bidang pertanahan. Adapun wewenang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan tata guna tanah dan tata ruang
- b. Penyelenggaraan pengaturan penguasaan tanah (*landreform*)
- c. Penyelenggaraan pengurusan hak atas tanah
- d. Penyelenggaraan pendaftaran tanah

¹³ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁴ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 6.

e. Penyelenggaraan pengukuran tanah¹⁵

Walaupun urusan bidang pelayanan pertanahan telah didesentralisasikan kepada Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, namun eksistensi Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki tugas dan wewenang di bidang pertanahan masih dipertahankan oleh Pemerintah melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Salah satu pertimbangan dipertahankannya keberadaan Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah karena tanah merupakan perekat Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga perlu diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara.

Kebijakan pemerintah mempertahankan eksistensi Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Peraturan Presiden tersebut menunjukkan bahwa desentralisasi di bidang pertanahan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Pemerintah Daerah belum dijalankan atau dengan kata lain belum menjadi kenyataan, sekadar rencana atau dalam bahasa hukum dikenal dengan istilah *das sollen*. Justru pemerintah menghendaki agar penyerahan urusan pertanahan kepada Daerah tidak dilaksanakan berdasarkan prinsip desentralisasi sebagai esensi otonomi daerah, tetapi didasarkan pada prinsip dekonsentrasi atau tugas pembantuan. Hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Undang-Undang Pokok

¹⁵ Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah...op.cit.*, hlm. 114.

Agraria (UUPA) dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.¹⁶

Selanjutnya disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi antara lain:

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. pembinaan dan pelayanan di bidang administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. kerjasama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;

¹⁶ Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

- t. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yaitu dalam rangka melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, maka Pemerintah membentuk instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah untuk melaksanakan tugas di bidang pertanahan secara regional dan sektoral. Dalam Pasal 28 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 disebutkan bahwa untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi di daerah provinsi, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah Kabupaten/Kota. Organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah mendapat persetujuan dari Menteri yang bertanggungjawab di bidang pendayagunaan aparatur negara.¹⁸

Pengurusan bidang pertanahan di daerah dilaksanakan oleh unit terbawah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan dibentuk berdasarkan Keputusan

¹⁷ Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

¹⁸ SURIANSYAH MURHAINI, *Kewenangan Pemerintah Daerah... op.cit.*, hlm. 118.

kepala BPN yang merupakan instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat yang ada di daerah kabupaten/kota. Kantor Pertanahan bertanggungjawab kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi yang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam lingkungan wilayah kabupaten/kota. Kantor Pertanahan mempunyai fungsi antara lain:

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penataan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah;
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah;
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.¹⁹

d. Pajak Penghasilan (PPh)

Dalam transaksi jual beli tanah, pembeli dan penjual dikenakan pajak. Sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, bahwa pembeli dikenakan pajak BPHTB sebesar 5% sedangkan penjual dikenakan pajak penghasilan sebesar 2,5%.²⁰

5. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

¹⁹ *Ibid*, hlm. 119.

²⁰ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat daripada tanah dan/atau bangunan tersebut. Dasar pengenaan pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).²¹ Adapun pengertian dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Objek Pajak Pengganti.²² Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan. Wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan dan/atau memiliki, menguasai atas bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terutang setiap tahunnya.²³

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah guna mengembangkan dan menguji kebenaran suatu penelitian karya ilmiah. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan,

²¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 116.

²² Mardiasmo, *Perpajakan*, CV ANDI, Yogyakarta, 2011, hlm. 312.

²³ Adrian Sutedi, *Hukum... op.cit.*, hlm. 117.

menyusun dan menginterpretasikan data sesuai dengan aturan yang berlaku. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum normatif empiris. Adapun yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai norma meliputi nilai-nilai, hukum positif, dan putusan pengadilan. Selanjutnya adapun yang dimaksud dengan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai pola perilaku *ajeg* dan/atau hukum sebagai aksi interaksi sosial.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah perundang-undangan, literatur atau studi pustaka untuk bagian penelitian hukum normatif. Adapun untuk bagian penelitian hukum empiris, dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*) dengan data yang diperoleh di lapangan (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*).

3. Objek Penelitian

Terdapat 2 objek penelitian dari tulisan ini yang sesuai dengan rumusan masalah, yaitu :

- a. Pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang.
- b. Alasan-alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang menggunakan taksiran dalam menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

4. Subjek Penelitian

- a. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Singkawang
- b. Kepala Dinas Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang
- c. Penjual dan pembeli tanah
- d. Kepala Kantor Pertanahan Kota Singkawang

5. Sumber Data Penelitian

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dan/atau lokasi penelitian.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung dari narasumber, dalam prakteknya dapat melalui kepustakaan yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:
 - a) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi sebagai Daerah Otonom

- b) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan
- c) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- d) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- e) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- f) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- h) Undang – Undang Nomor Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- i) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Pokok – Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah
- j) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

- 2) Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis seperti hasil penelitian, jurnal, buku/literatur, artikel yang berkaitan dengan penelitian ini serta hasil wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat melengkapi sumber bagi penulis seperti Kamus Bahasa Indonesia, internet dan ensiklopedia.

6. Teknik Pengumpulan Data

- a. Teknik pengumpulan data primer melalui wawancara dengan subjek penelitian
- b. Teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti

7. Analisis Data

Penelitian ini mempergunakan metode analisis kualitatif, yakni data yang telah diperoleh akan diuraikan dalam bentuk keterangan dan penjelasan, selanjutnya akan dikaji berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan masalah, berita – berita dari media cetak ataupun *online* , dan argumentasi dari peneliti sendiri.

F. Sistematika Penulisan

Guna dapat dipahaminya penulisan skripsi ini, maka sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi empat bab. Adapun masing – masing bab terdiri dari beberapa sub bab. Bab – bab tersebut meliputi :

1. Bab I: Pendahuluan

Pada bagian pendahuluan ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka dan metode penelitian.

2. Bab II: Kajian Pustaka

Pada bagian kajian pustaka yang merupakan bab kedua akan dibahas uraian dasar mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pajak-pajak yang dikenakan kepada wajib pajak, tugas dan wewenang Badan Keuangan Daerah (BKD) dan tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3. Bab III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bagian hasil penelitian dan pembahasan merupakan bab ketiga akan membahas dan menguraikan mengenai jawaban dari rumusan masalah yaitu bagaimana pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang dan apa alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang memberikan taksiran nilai transaksi dalam menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

4. Bab IV: Penutup

Pada bagian penutup merupakan bab keempat yang akan menguraikan kesimpulan dan saran yang diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengaturan terhadap pihak yang terkait seperti penjual dan pembeli tanah dan instansi terkait dan para pihak yang berkaitan dengan evaluasi pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK

A. Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan

1. Pengertian Pemerintah Daerah

Pengertian pemerintah daerah yang terdapat didalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 adalah sebagai berikut: “Penyelenggara urusan pemerintah oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945.”²⁴

Dalam menjalankan dan melaksanakan sistem pemerintahan daerah terdapat perangkat daerah yang disebut dengan pemerintah daerah, yang mana dikepalai oleh kepala daerah. Kepala daerah menjabat sesuai dengan tingkatan daerahnya yaitu, provinsi dikepalai oleh seorang gubernur, kabupaten dikepalai oleh seorang bupati, dan kotamadya dikepalai oleh seorang walikota. Pemerintah daerah dibagi menjadi 2 tingkatan yaitu pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota. Pemerintah daerah provinsi terdiri atas pemerintah daerah provinsi dan DPRD provinsi sedangkan pemerintah

²⁴ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

daerah kabupaten/kota terdiri atas pemerintah daerah kabupaten/kota dan DPRD kabupaten/kota.

2. Pengertian Otonomi Daerah

Seiring dengan perkembangan Negara Kesatuan Republik Indonesia, otonomi daerah juga mengalami perkembangan yaitu daerah mempunyai kewenangan untuk membuat kebijakan daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara memberikan pelayanan, meningkatkan peran serta, dan pemberdayaan masyarakat.

Dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dinyatakan bahwa: “Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.”

Disamping terdapat dalam Pasal 1 angka 6, terdapat juga istilah otonomi daerah dalam Pasal 1 angka 5. Otonomi daerah diartikan sebagai hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat sesuai peraturan perundang-undangan.

Jadi dalam hal ini, diketahui bahwa otonomi daerah adalah suatu bentuk kemandirian suatu daerah dalam mengatur semua hal

yang berhubungan dengan jalannya pemerintahan daerah disamping urusan pemerintahan pusat, yang mana merupakan penjabaran dari prinsip otonomi seluas-luasnya dan selalu berpatokan pada peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan memperhatikan aspirasi dan kepentingan yang tumbuh didalam masyarakat.

Hakikat otonomi daerah adalah terdapat kewenangan yang lebih besar dalam pengelolaan maupun pengurusan daerah termasuk didalamnya pengelolaan keuangan. Pada era otonomi daerah tidak lagi sekadar menjalankan instruksi atau perintah dari pemerintahan pusat, tetapi benar-benar memiliki keleluasaan dalam meningkatkan kreativitas dan potensi yang selama pada era otonomi bisa dikatakan terpasung. Pemerintah daerah diharapkan untuk bisa lebih mandiri dan tidak terlalu bergantung kepada pemerintah pusat.

3. Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota di Bidang Pertanian

Pemerintah Kabupaten/Kota adalah daerah otonom yang paling kecil dalam struktur pembagian daerah di Indonesia. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 dibagi daerah dalam beberapa tingkatan, maka kabupaten/kota adalah daerah tingkat II yang secara struktural berada di bawah provinsi yang adalah daerah tingkat I. Namun sejak diberlakukan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tingkatan daerah tersebut dihapus sehingga daerah kabupaten/kota adalah daerah otonom yang tidak menjadi subordinat dari daerah provinsi. Begitu juga dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tidak

menegaskan bahwa daerah kabupaten/kota adalah subordinat atau bawahan dari provinsi.²⁵

Dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, pemerintah daerah melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya kecuali urusan pemerintahan yang menjadi urusan pemerintah. Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi daerah dan tugas pembantuan, dalam melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah tersebut. Hal ini sesuai dengan prinsip desentralisasi yang mensyaratkan pembagian urusan pemerintahan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah.²⁶

Adapun urusan yang wajib dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007, yaitu sebagai berikut:

1. Pendidikan;
2. Kesehatan;
3. Lingkungan hidup;
4. Pekerjaan umum;
5. Penataan ruang;
6. Perencanaan pembangunan;
7. Perumahan;
8. Kepemudaan dan olahraga;
9. Penanaman modal;
10. Koperasi dan usaha kecil dan menengah;
11. Kependudukan dan catatan sipil;
12. Ketenagakerjaan;
13. Ketahanan pangan;

²⁵ Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah... op.cit.*, hlm. 89.

²⁶ *Ibid*, hlm. 90.

14. Pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
15. Keluarga bernencana dan keluarga sejahtera;
16. Perhubungan;
17. Komunikasi dan informatika;
18. Pertanian;
19. Kesatuan bangsa dan politik dalam negeri;
20. Otonomi daerah, pemerintahan umum, administrasi keuangan daerah, perangkat daerahm kepegawaian dan persandian;
21. Pemberdayaan masyarakat dan desa;
22. Sosial;
23. Kebudayaan;
24. Statistik;
25. Kearsipan;
26. Perpustakaan.²⁷

Dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor Nomor 34 Tahun 2003 juga dijelaskan bahwa pemerintah daerah mempunyai wewenang mengurus di bidang pertanian, yaitu sebagai berikut:

- (1) Sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanian dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a.pemberian ijin lokasi;
 - b.penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
 - c.penyelesaian sengketa tanah garapan;
 - d.penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
 - e.penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
 - f.penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
 - g.pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
 - h.pemberian ijin membuka tanah;
 - i.perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/Kota.
- (3) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang bersifat lintas Kabupaten/Kota dalam satu Propinsi, dilaksanakan oleh Pemerintah Propinsi yang bersangkutan.²⁸

²⁷ Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

²⁸ Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanian.

B. Pajak pada Umumnya

1. Sejarah Perpajakan dan Perkembangan Pajak di Indonesia

Pada awalnya pajak belum merupakan suatu pungutan melainkan hanya pemberian sukarela dari rakyat kepada raja. Jauh sebelum zaman Romawi dan Yunani Kuno serta zaman Firaun di Mesir, telah ada suatu wadah yang menguasai dan memerintah rakyatnya. *Le Contract Social* atau perjanjian masyarakat yang dikemukakan oleh Rosseau adalah teori yang menjawab pertanyaan mengapa rakyat harus patuh kepada pemerintah. Bahwa sebagian dari hak mereka diserahkan kepada suatu wadah yang akan mengurus kepentingan bersama. Wadah tersebut dikenal sebagai *L'etat, Staat, State*, negara.²⁹

Sepanjang yang diteliti dan diketahui oleh manusia modern, sejarah perpajakan dimulai dari zaman Mesir. Selama beberapa periode pemerintahan Firaun, pemungut pajak dikenal dengan nama *scribes*. Selama periode *scribe* mengenakan pajak atas minyak goreng. Bahwa untuk memastikan warga masyarakat tidak berusaha menghindari pajak minyak goreng, *scribe* akan melakukan “audit” terhadap rumah tangga untuk memastikan jumlah minyak goreng yang

²⁹ Tunggal Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum Pajak*, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 3.

dikonsumsi dan pajak tidak dikenakan terhadap minyak goreng yang bekas pakai.³⁰

Selanjutnya sejarah perpajakan pada zaman Yunani. Pada masa-masa perang bangsa Athena dikenal pajak *Eisphora* yang digunakan untuk membiayai perang. Tak ada seorangpun yang lolos dalam memperoleh fasilitas pembebasan dari pajak ini. Rakyat bisa meminta pengembalian pajak (restitusi) pada saat perang usai yang dananya dicari fiskus dari sumber tambahan lain. Tidak ada informasi resmi yang menyebutkan apakah restitusi juga berlaku jika perang diakhiri dengan kekalahan bangsa Athena sendiri. Selain itu bangsa Athena juga dikenai Pajak Suara atau *toll tax* setiap bulan yang dikenal dengan nama *metoikion*. Pajak ini wajib dikenakan terhadap wajib pajak luar negeri, yaitu mereka yang ibu dan bapaknya bukan orang Athena, besarnya satu *Drachma* (mata uang Athena) untuk laki-laki dan setengah *Drachma* untuk perempuan.³¹

Selanjutnya sejarah perpajakan pada zaman Romawi. Pada awal Republik Roma dikenal beberapa jenis pungutan seperti *ensor*, *questor* dan beberapa jenis pungutan lain. Pelaksanaan pemungutannya diserahkan kepada warga tertentu yang disebut *publican*. *Tributum* sebagai pajak langsung (pajak atas kepala=*head tax*) dipungut pada zaman perang terhadap penduduk Roma sampai tahun 167 SM. Sesudah abad ke-2 penguasa Roma mengandalkan

³⁰ Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.

³¹ *Ibid.*

pada pajak tidak langsung yang disebut *vegtigalia* seperti *portaria* yakni pungutan atas penggunaan pelabuhan.³²

Kaisar Augustus dianggap sebagai ahli strategi pajak dalam kekaisaran Roma. Dalam masa pemerintahannya, jabatan *publicani* pemungut pajak, sebagai pemungut pajak pemerintah pusat dihapuskan. Selama periode ini kota Roma diberi kekuasaan untuk memungut pajak. Kaisar Augustus menetapkan pajak warisan untuk menyediakan dana pensiun bagi militer. Pajak ini sebesar 5% atas semua warisan kecuali atas pemberian untuk anak-anak dan pasangan. Inggris dan Belanda mengacu kepada pajak warisan ciptaan Augustus ini dalam rangka upaya/usaha mengembangkan pajak warisan. Selama zaman Julius Caesar ada pajak penjualan yang dikenakan sebesar 1% atas penjualan. Khusus untuk penjualan budak dikenai 4%. Pada tahun 60 SM, Boadicea, Ratu pemungut pajak di British Isles. Revolusi ini menyebabkan terbunuhnya semua tentara Romawi dalam radius 100 mil yang ditangkap di London. Lebih dari 80.000 orang terbunuh selama revolusi ini. Ratu Boadicea mengerahkan tentara sebanyak 230.000 orang. Revolusi ini berhasil dipatahkan oleh Kaisar Nero dan menyebabkan penunjukan pemerintahan untuk British Isles.³³ Dalam sejarah pajak dikenal beberapa istilah perpajakan kuno seperti: (a) *aid*; (b) *danegeld*; (c) *scutage*; (d) *tallage*; (e) *carucate*; (f) *tax farming*.³⁴

³² Tunggal Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum...loc.cit.*

³³ Mustaqiem, *Perpajakan dalam... op.cit.*, hlm. 3.

³⁴ (a) *Aids* adalah sejenis pajak yang dibayarkan kepada Tuan Tanah atau Raja Kecil pada zaman feodal. Di Inggris, *aids* disebut-sebut dalam piagam Magna Charta (1215 M). *Aids* hanya

Selanjutnya sejarah perpajakan di Inggris. Pajak pertama kali dikenakan di Inggris pada waktu pendudukan Kekaisaran Roma. Pada masa itu Lady Godiva, seorang wanita Anglo Saxon yang terkenal dan tinggal di Inggris pada abad ke 11 Masehi. Pada saat kerajaan Roma runtuh, para raja di wilayah Anglo Saxon mengenakan pajak *danegeld* atas tanah dan bangunan di samping bea cukai. Selama abad pertengahan sejarah mencatat adanya perang 100 tahun antara Inggris dan Perancis yang dimulai pada tahun 1337 masehi dan berakhir pada tahun 1453 masehi. Salah satu faktor kunci yang memicu perang adalah pemberontakan para bangsawan Aquitaine terhadap kebijakan pajak Pangeran Edward yang di luar batas. Pemberontakan ini terjadi pada tahun 1369 masehi. Pajak-pajak yang dikenal pada abad 14 sangat progresif.

Pada tahun 1377 masehi pajak suara menunjukkan bahwa pajak *duke of lancaster* adalah 520 kali atas pajak petani biasa. Pada

dibayarkan kepada satu anak laki-laki tertua dari Tuan Tanah menjadi ksatria atau anak perempuan tertua dari Tuan Tanah melangsungkan perkawinan. *Aids* juga dibayarkan untuk tebusan bagi majikan yang tertawan oleh pihak musuh.

(b) *Danegeld* adalah pajak atas tanah pada abad pertengahan yang dipungut untuk membiayai serangan terhadap Denmark yang kemudian digunakan untuk membiayai pengeluaran militer.

(c) *Scutage*. Pajak feodal dibayar di tempat pemberian jasa angkatan darat. Magna Charta (1215) pasal 12 khususnya menyatakan bahwa tidak ada *scutage* atau bantuan yang dikenakan atas kerajaan kecuali oleh persetujuan umum. Pengecualian meliputi uang pembebasan bagi raja yang melawan anak laki-laki tertua raja dan menikahi anak perempuan tertua raja.

(d) *Tallage* mirip dengan *aids*. Di Inggris pajak ini menggantikan *Danegeld*. Pajak ini dipungut raja dan tuan tanah. Zaman raja Edward III sekitar tahun 1340 M pajak ini dihapuskan. Kalangan atas masyarakat di Perancis dibebaskan dari pajak ini dan subyek pemungutan dijatuhkan kepada petani.

(e) *Carucate* menggantikan *Danegeld* dan hanya dikenakan terhadap tanah pertanian yang sudah dibajak.

(f) *Tax Farming* merupakan prinsip pelimpahan tanggung jawab pemungutan pajak kepada sekelompok masyarakat. Cara ini diterapkan di banyak peradaban seperti Mesir, Romawi, Inggris dan Yunani. Dalam prakteknya, kelompok ini lebih banyak menyengsarakan rakyat banyak.

saat itu juga dikenal adanya pajak penghasilan atas kekayaan pemilik kantor dan pendeta, pajak atas barang bergerak dikenakan terhadap setiap pedagang. Bagi orang yang tidak mampu akan membayar sedikit atau tidak bayar pajak sama sekali. Raja Charles mengenakan pajak atas pelanggaran kejahatan. Selama masa pemerintahannya timbul masalah dengan parlemen yang menyebabkan perpecahan pada tahun 1629 masehi. Sumber perpecahan tersebut adalah pembagian antara hak pemajakan oleh raja dan hak pemajakan oleh parlemen. Kemudian Raja Writ menyatakan bahwa individu harus dipajaki sesuai dengan status dan kekayaannya. Jadi dari sinilah berkembang ide pajak progresif atas mereka yang sanggup membayar pajak. Pajak-pajak lain yang penting pada periode ini adalah pajak tanah dan pajak properti. Tahun 1643 masehi, untuk membiayai angkatan darat yang dipimpin oleh Oliver Cromwell, parlemen mengenakan pajak atas komoditi utama seperti gandum, daging, dan lain-lain.³⁵

Kemudian sejarah perpajakan di Amerika. Sejarah pajak modern bermula dari sejarah perpajakan di Amerika. Pada abad 17-an, penduduk Amerika membayar pajak berdasarkan *molasses act*. Tahun 1764 masehi peraturan ini diubah dengan memasukkan bea import atas sirup, gula, bir dan komoditi lain. Peraturan ini dikenal sebagai *sugar act*, tetapi dalam prakteknya *sugar act* tidak menaikkan jumlah penerimaan, maka diberlakukan *stamp act* pada tahun 1765 masehi.

³⁵ Mustaqiem, *Perpajakan dalam... op.cit.*, hlm. 5.

Stamp act mengenakan pajak langsung yang sasarannya adalah surat kabar, dokumen hukum dan hal-hal yang berhubungan dengan komersial.

Pada tahun 1794 masehi penduduk Allegani Barat melakukan Pemberontakan Whiskey sebagai perlawanan terhadap pajak properti yang diperkenalkan oleh Alexander Hamilton tahun 1791 masehi dan pada waktu itu pajak properti dianggap sebagai perlakuan diskriminatif. Presiden Washington mengirim tentaranya untuk menumpas pemberontakan ini. Para pelaku yang terlibat dalam pemberontakan ini dihukum. Selanjutnya pada tahun 1798 masehi kongres menerapkan pajak properti federal untuk kepentingan angkatan darat dan angkatan laut dalam menghadapi kemungkinan perang dengan Perancis. Pada tahun yang sama, John Fries melakukan perlawanan terhadap pajak baru itu yang mana pemberontakan ini dikenal dengan nama Pemberontakan Fries. Tidak ada yang terluka maupun terbunuh, tetapi Fries ditahan dan kemudian diampuni oleh Presiden Adam tahun 1800 masehi. Fries adalah pemimpin unit militer yang diperintahkan untuk menumpas atau menghentikan segala bentuk kegiatan yang berkaitan dengan Pemberontakan Whiskey.

Pajak penghasilan diusulkan pertama kali pada masa perang sipil tahun 1812 masehi. Pajak ini didasarkan atas *british tax act 1798* dan menggunakan tarif progresif. Tarifnya 0,08% atas penghasilan diatas 60 pound dan 10% atas penghasilan diatas 200 pound. Pajak ini

dirumuskan tahun 1814 masehi tetapi tidak pernah diberlakukan karena penandatanganan Ghent Treaty tahun 1815 masehi yang mengakhiri kewenang-wenangan. *Tax act* 1861 masehi menentukan bahwa pajak dikenakan, ditagih dan dibayar atas penghasilan tahunan setiap orang yang tinggal di Amerika baik yang didapat dari properti, perdagangan profesional, pekerjaan, atau magang yang dilakukan di Amerika atau tempat lain dari sumber apapun. Tarif menurut *act* ini adalah 3% atas penghasilan diatas 800 dolar dan 5% atas penghasilan yang diperoleh individu-individu yang bertempat tinggal di luar Amerika. *Tax act* 1862 masehi diberlakukan dan ditandatangani oleh Presiden Lincoln pada tanggal 1 Juli 1862. Tarifnya adalah 3% untuk penghasilan diatas 600 dolar dan 5% atas penghasilan diatas 10.000 dolar. Sewa rumah bisa saja dikurangkan dari penghasilan walaupun rakyat menerima dengan senang hati tetapi kepatuhan terhadap aturan tersebut tidak terlalu tinggi. Angka-angka setelah perang sipil menunjukkan bahwa 276.661 orang melaporkan pajaknya pada tahun 1870 masehi yaitu tahun tertinggi untuk angka penyampaian Surat Pemberitahuan (SPT). *Tax act* 1864 diberlakukan untuk menaikkan penerimaan tambahan guna menyokong perang sipil. Senator Garret Davis, dalam kaitannya dengan *act* ini menyampaikan usulan agar pajak dibayar sesuai dengan kemampuan seseorang untuk membayar.

Tarif pajak untuk *tax act* 1864 masehi adalah 5% atas penghasilan antara 600 sampai 5.000 dolar dan 10% untuk

penghasilan di atas 10.000 dolar. Pengurangan nilai sewa dibatasi sampai 200 dolar. Aturan yang memperbolehkan pengurangan untuk perbaikan atau reparasi juga ditambahkan. Setelah berakhirnya perang sipil penerimaan pajak menurun. Sehubungan dengan perubahan tersebut selanjutnya tarif berubah menjadi tarif flat 5% dengan pembebasan pajak atas penghasilan sampai dengan jumlah penghasilannya 1.000 dolar.³⁶

Pada masa sebelum kemerdekaan Republik Indonesia yaitu zaman penjajahan VOC, sudah dikenal adanya biaya peralihan hak atas tanah. Berdasarkan hak kedaulatan yang diberikan oleh pemerintah Kerajaan Belanda, VOC beranggapan bahwa tanah-tanah yang dikuasainya adalah miliknya. Dalam melakukan tugas pemerintahan sehari-hari dan untuk menyelesaikan perkara-perkara perdata di Jakarta, VOC mengangkat seorang *baljuw* dan Dewan *Schepen*, kemudian bekas pegawai VOC dan orang-orang Belanda yang sengaja didatangkan oleh VOC diberi hak atas tanah-tanah yang telah dikuasainya. Tugas dari *baljuw* dan Dewan *Schepen* adalah mengerjakan daftar-daftar yang mencatat bidang-bidang tanah berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tersebut, disertai pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Kemudian sejak tahun 1623 ditetapkan pula biaya peralihan hak atas tanah sebesar 10% dari harga tanah. Pada tahun 1685 pajak tanah ditetapkan

³⁶ *Ibid*, hlm. 7.

yaitu sebesar 0,25% dari harga tanah dan berlaku untuk jangka waktu 3 tahun.³⁷

Selanjutnya pada zaman penjajahan kerajaan Inggris yaitu pada pemerintahan Sir Thomas Stamford Raffles. Raffles bermaksud untuk menerapkan suatu pungutan pajak atas tanah yang disebut dengan *land rent* (sewa tanah). Ide dari Raffles ini didasari atas suatu anggapan bahwa Inggris yang memiliki tanah jajahannya (teori domein), sedangkan rakyat Indonesia hanya sebagai penggarap saja, sehingga wajib membayar sewa. Tarif yang telah ditetapkan oleh Raffles adalah sebesar 25% sampai dengan 40% untuk tanah tegalan, sedangkan untuk tanah pekarangan dikenakan tarif yang tetap (*tanement tax*). Pada zaman pemerintahan Raffles dibentuk suatu komisi yang bernama Komisi Mac Kenzie. Komisi ini bertugas melakukan penelitian di lapangan untuk menyelidiki sistem pemilikan tanah dan segala permasalahannya di daerah Pulau Jawa.³⁸

Pada zaman penjajahan Jepang, pungutan pajak *land rent* masih ada tetapi berganti nama menjadi pajak tanah dan diganti lagi menjadi pajak bumi pada tahun 1944. Kebijakan dan aturannya tidak berubah akan tetapi sejalan dengan peperangan yang dijalankan pemerintahan Jepang dibutuhkan dana yang cukup banyak yang membuat rakyat Indonesia semakin menderita. Rakyat Indonesia

³⁷ Wiratni Ahmadi, *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 47.

³⁸ *Ibid*, hlm. 50.

diwajibkan untuk menyerahkan 60% dari hasil panennya sehingga menimbulkan krisis kelaparan pada saat itu.³⁹

Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia 17 Agustus 1945, semua pajak warisan kolonial masih tetap berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. Semua jenis pajak tanah warisan kolonial, baik yang dimiliki atau yang digarap oleh rakyat Indonesia, pada hakikatnya adalah pungutan yang memberatkan rakyat. Salah satu pajak yang masih berlaku adalah pajak bumi. Pada tahun 1959 pajak bumi berubah nama menjadi pajak hasil bumi. Pengenaan pajak hasil bumi tidak didasarkan atas nilai dari tanah melainkan berdasarkan atas hasil yang diperoleh dari tanah, padahal hasil dari tanah telah dikenakan pajak pendapatan yang pada waktu itu telah dikenakan dengan istilah pajak peralihan.⁴⁰ Tahun 1952 pajak hasil bumi dipungut berdasarkan atas hasil yang dikeluarkan oleh tanah yang juga merupakan objek pajak dari pajak penghasilan dihapuskan. Kemudian pada tahun 1959 pajak hasil bumi dipungut dengan nama Iuran Pendapatan Daerah (IPEDA), yang merupakan pajak pemerintahan pusat tetapi pelaksanaannya dilakukan oleh daerah dalam rangka untuk membiayai pembangunan daerah.⁴¹

Pada akhirnya rakyat Indonesia mendapatkan kepastian hukum dalam pungutan pajak tanah yaitu setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1986 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

³⁹ *Ibid*, hlm. 52.

⁴⁰ Rochmat Soemitro, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1989, hlm. 13.

⁴¹ Wiratni Ahmadi, *Sinkronisasi Kebijakan...op.cit.*, hlm. 53.

Undang-undang ini merupakan solusi yang tepat karena memberikan dasar hukum bagi pemungutan pajak atas tanah dan bangunan.⁴²

2. Pengertian Pajak

Definisi dari pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁴³

Selanjutnya definisi dari hukum pajak adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang lalu menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara. Orang-orang atau badan-badan yang mempunyai kewajiban membayar pajak selanjutnya disebut sebagai wajib pajak.⁴⁴

3. Fungsi-Fungsi Pajak

Fungsi pajak pada umumnya terdapat 2 fungsi utama yaitu fungsi anggaran (*budgeter*) dan fungsi mengatur (*regulerend*). Pajak mempunyai fungsi sebagai alat yang digunakan untuk memasukkan dana sebesar-besarnya ke dalam kas negara. Dalam hal ini fungsi pajak lebih diarahkan sebagai instrumen penarik dana dari masyarakat

⁴² *Ibid.*

⁴³R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Eresco, Jakarta, 1984, hlm.2.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 1.

untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Kemudian dana yang telah masuk ke dalam kas negara tersebut, digunakan sebagai penopang bagi penyelenggaraan dan aktivitas pemerintahan.⁴⁵ Selain itu pajak-pajak yang telah masuk ke dalam kas negara digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.⁴⁶ Fungsi ini lah yang disebut sebagai fungsi anggaran (*budgeter*).

Selain mempunyai fungsi anggaran pajak juga mempunyai fungsi lain yaitu fungsi mengatur. Dalam hal ini pajak digunakan untuk mengatur dan mengarahkan masyarakat ke arah yang dikehendaki pemerintah. Oleh karena itu, fungsi pajak ini digunakan untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah.⁴⁷ Kegiatan masyarakat yang dimaksud adalah kegiatan di bidang ekonomi, sosial maupun politik dengan tujuan tertentu. Berikut adalah contoh-contoh pajak sebagai alat yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu:

- a. Pemberian insentif pajak (misalnya *tax holiday*) dalam rangka meningkatkan investasi baik investasi dalam negeri maupun investasi asing.
- b. Pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.

⁴⁵ Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2009, hlm.16.

⁴⁶ Erly Suandi, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2002, hlm. 13.

⁴⁷ Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar... op.cit.*, hlm. 17.

- c. Pengenaan Bea Masuk dan Pajak Penjualan atas Barang mewah untuk produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk-produk dalam negeri.⁴⁸

4. Asas-Asas Pajak

Terdapat asas-asas yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak. Menurut Adam Smith dalam bukunya *The Four Maxims* terdapat 5 asas dalam pengenaan pajak yaitu sebagai berikut:

- a. Asas *Equality*

Dalam suatu negara tidak diperbolehkan mengadakan diskriminasi di antara wajib pajak. Pengenaan pajak terhadap subjek pajak hendaknya dilakukan sesuai dengan kemampuannya.

- b. Asas *Certainty*

Pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak harus pasti untuk menjamin adanya kepastian hukum, baik mengenai subjek, objek, besarnya pajak, dan saat pembayarannya.

- c. Asas *Convenience*

Pajak hendaknya dipungut pada saat paling tepat bagi para wajib pajak.

- d. Asas *Efficiency*

Biaya pemungutan pajak hendaknya seminimal mungkin, artinya biaya pemungutan pajak harus lebih kecil dari pemasukan pajaknya.

⁴⁸ Erly Suandi, *Hukum...op.cit.*, hlm. 14.

- e. Asas Ekonomi, sebagai fungsi *budgeter* atau anggaran, pajak juga digunakan sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian, tidak mungkin suatu negara menghendaki merosotnya kehidupan ekonomi masyarakat, oleh karena itu pemungutan pajak harus diusahakan agar jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan. Selain itu harus diusahakan agar jangan menghalang-halangi rakyat dalam usahanya menuju kebahagiaan dan jangan sampai merugikan kepentingan umum.⁴⁹

5. Sistem-Sistem Pemungutan Pajak

a. *Official Assesment System*

Official Assesment System merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan kepada pemerintah sebagai pihak pemungut pajak atau *fiscus* untuk menghitung dan menetapkan besar kecilnya jumlah utang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak sebagai penanggung pajak. Utang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak timbul setelah diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh pemerintah. Penerbitan SKP berisikan ketetapan tentang besarnya pajak yang akhirnya terutang dalam satu tahun yang harus dilunasi oleh wajib pajak. SKP menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983, Pasal 1 huruf k, adalah surat keputusan yang berisi ketetapan jumlah pajak yang terutang, jumlah pengurangan pembayaran pajak, jumlah kekurangan

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak, Op.cit.*, hlm. 29.

pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.⁵⁰

Ciri-ciri pemungutan pajak yang didasarkan atas SKP antara lain adalah:

- 1) Pemerintah sebagai pihak pemungut pajak atau *fiscus* harus aktif menetapkan jumlah utang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak;
- 2) Wajib pajak bersifat pasif, dalam arti tidak perlu menghitung dan menentukan sendiri besar kecilnya jumlah pajak yang terutang, utang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak timbul setelah diterbitkan SKP oleh pemerintah atau *fiscus*.⁵¹

Penentuan jumlah utang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak menurut sistem tersebut didasarkan atas jabatan, sehingga penetapan jumlah utang pajak tidak obyektif dan posisi wajib pajak berada pada pihak yang dirugikan.⁵²

Surat Ketetapan Pajak (SKP) yang digunakan oleh wajib pajak sebagai dasar pembayaran pajak dapat dibedakan menjadi empat macam, antara lain:⁵³

- 1) SKP Sementara adalah SKP yang dibuat dalam tahun pajak berjalan. Dasar penetapannya merupakan perkiraan atau taksiran atas besarnya pendapatan yang diperoleh, berhubung

⁵⁰ Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam ... op.cit.*, hlm. 89.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*, hlm. 90.

⁵³ B. Usman dkk, *Pajak-Pajak Indonesia*, Yayasan Bina Pajak, Jakarta, 1980, hlm. 50.

pendapatan yang sesungguhnya diperoleh belum diketahui. Namun, pada saat itu diadakan tata cara MPS-MPO⁵⁴, sehingga praktek SKP Sementara tidak dilakukan lagi;

- 2) SKP Masa adalah SKP yang dikeluarkan apabila wajib pajak tidak atau tidak sepenuhnya melakukan penyetoran atau angsuran MPS bulanan;
- 3) SKP Rampung adalah SKP yang dikeluarkan pada saat sesudah berakhirnya tahun pajak yang memuat jumlah pajak yang masih terutang;
- 4) SKP Tagihan Kemudian, SKP ini dikeluarkan apabila ketentuan rampung yang dikenakan terlalu rendah, salah dalam diputuskannya untuk tidak mengenakan ketentuan pajak, dan terjadi kesalahan dalam pengurangan atau pembebasan pajak.

b. *Semi Self Assessment System*

Semi Self Assessment System merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan dalam menentukan berapa jumlah pajak yang terutang berada pada kedua belah pihak yaitu pemungut pajak dan wajib pajak. Apabila pelaksanaan pemungutan pajak menggunakan sistem ini, maka wajib pajak diberi kewenangan untuk menghitung atau menaksir dalam menentukan besar kecilnya pajak yang terutang dan yang

⁵⁴ MPS-MPO merupakan istilah lama dalam perpajakan. MPS adalah kepanjangan dari Memungut Pajak Sendiri sedangkan MPO adalah Memungut Pajak Orang. Apabila diibaratkan dengan istilah yang dikenal sekarang, MPS sekarang ini dikenal dengan *self assessment system* sedangkan MPO dikenal dengan *withholding system*.

harus dibayar. Kewenangan ini diberikan kepada wajib pajak pada awal tahun pajak. Oleh karena penghitungan dilakukan pada awal waktu, maka wajib pajak sudah dapat melaksanakan pembayaran pajak sebagai angsuran, tetapi pada akhir tahun pajak penentuan jumlah utang pajak yang riil akan dihitung dan ditetapkan oleh pemungut pajak.⁵⁵ Sistem pemungutan pajak ini bisa disebut menggunakan stelses campuran (fiksi dan riil).⁵⁶

c. *Self Assessment System*

Self Assessment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang secara penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.⁵⁷ Sistem ini yang diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) masih tetap berlaku sampai sekarang meskipun UU KUP sudah mengalami perubahan, yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas UU KUP tahun 1984. Dilihat dalam ketentuan Pasal 12 UU KUP, bahwa secara jelas sistem *self assessment* ditegaskan sebagai berikut:

Ayat (1): *Setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan*

⁵⁵ Munawir, *Perpajakan*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 3.

⁵⁶ Mustaqiem, *Pajak Daerah...op.cit.*, hlm. 91.

⁵⁷ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm. 37.

perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Ayat (2): *Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan (SPT) yang disampaikan oleh wajib pajak adalah jumlah pajak yang terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.*

Ayat (3): *Apabila Direktur Jenderal Pajak mendapatkan bukti jumlah pajak yang terutang menurut SPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak benar, Direktur Jenderal Pajak menetapkan jumlah pajak yang terutang.⁵⁸*

Walaupun wajib pajak sudah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan *self assessment system*, bukan berarti wajib pajak tidak dimungkinkan lagi untuk dilakukan pemeriksaan. Direktorat Jenderal Pajak dapat melakukan tindakan pemeriksaan pajak terhadap wajib pajak apabila diketahui wajib pajak tidak benar dalam melaksanakan kewajibannya. Ketidakbenaran ini diketahui oleh Direktorat Jenderal Pajak berdasarkan data yang diperoleh dari pihak ketiga.⁵⁹

⁵⁸ Pasal 12 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

⁵⁹ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak...op.cit.*, hlm. 38.

Data yang bisa diperoleh dari pihak ketiga diatur dalam ketentuan Pasal 35 A UU KUP yang mana dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa setiap instansi pemerintah, lembaga, asosiasi, dan pihak lain, wajib memberikan data dan informasi yang berkaitan dengan perpajakan kepada Direktorat Jenderal Pajak. Kemudian, dalam penjelasan Pasal 35 A UU KUP ditegaskan bahwa dalam rangka pengawasan kepatuhan pelaksanaan kewajiban perpajakan yang merupakan konsekuensi dari *self assessment system*, data dan informasi yang berkaitan dengan perpajakan yang bersumber dari instansi pemerintah, lembaga, asosiasi, dan pihak lain sangat diperlukan oleh Direktorat Jenderal Pajak. Data dan informasi yang dimaksud adalah data yang mendeskripsikan kegiatan atau usaha, peredaran usaha, penghasilan, dan kekayaan seseorang atau badan usaha.⁶⁰

d. *Withholding System*

Withholding System adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetorkan dan melaporkannya kepada fiskus atau pemerintah. Dalam sistem ini, wajib pajak dan fiskus tidak berperan aktif. Tugas fiskus hanya bertugas mengawasi saja mengenai pelaksanaan pemotongan atau pemungutan yang

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 39.

dilakukan oleh pihak ketiga tersebut.⁶¹ Pihak ketiga adalah pihak yang berperan aktif dalam sistem ini. Fiskus akan berperan apabila terjadi gejala bahwa pemotongan atau pemungutan pajak tidak atau belum sepenuhnya dilakukan oleh pihak ketiga. Pajak yang dipotong oleh pihak ketiga ini dibagi menjadi dua sifat, yaitu sebagai berikut:⁶²

- 1) *Withholding system* bersifat provisional atau sementara, merupakan pemungutan atau pemotongan pajak yang dapat diperhitungkan sesudah akhir tahun dengan jumlah pajak penghasilan yang terutang atas seluruh penghasilan.
- 2) *Withholding system* bersifat final, merupakan pemungutan atau pemotongan pajak yang tidak dapat lagi diperhitungkan dengan pajak terutang atas seluruh penghasilan. Misalnya, penghasilan berasal dari jasa bank yang setiap bulannya dipotong atau dipungut langsung oleh perbankan.

6. Jenis-Jenis Pajak

a. Jenis Pajak dari Segi Administratif Yuridis

Jenis pajak dari segi administratif yuridis akan dikenal dengan pajak langsung dan pajak tidak langsung. Kedua jenis pajak tersebut dapat juga dilihat dari segi lain, yaitu dari segi ekonomi. *Pertama*, dari segi yuridis. Dapat dikatakan sebagai pajak langsung apabila pajak tersebut dipungut secara berkala atau periodik.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 37.

⁶² Mustaqiem, *Pajak Daerah...op.cit.*, hlm. 96.

Maksud dari berkala atau periodik adalah tidak hanya sekali pungut saja tetapi berulang-ulang misalnya setiap setahun sekali. Pemungutan dilakukan dengan dasar penetapan. Contoh pajak langsung ini adalah pajak penghasilan. Pajak ini dipungut setiap tahun secara berkala dan setiap pada masa pajak yang mana pemungutannya menggunakan penetapan dalam Surat Pemberitahuan (SPT).

Selanjutnya ada pajak tidak langsung yang dipungut secara tidak berulang-ulang. Jadi , pajak ini hanya dipungut sesekali ketika *tatbestand* terpenuhi seperti yang dikehendaki oleh ketentuan undang-undang. Contoh dari pajak tidak langsung adalah Bea Materai dan Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa.

Kedua, jika dilihat dari segi ekonomis yang dapat dikatakan sebagai pajak langsung adalah apabila beban pajak tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Jadi, antara pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak dengan pihak yang benar-benar memikul beban pajak adalah pihak yang sama. Selanjutnya untuk pajak tidak langsung merupakan satu jenis pajak yang mana pihak wajib pajak bisa mengalihkan beban pajaknya pada pihak lain. Bisa dikatakan antara wajib pajak dengan pihak yang benar-benar memikul beban pajak adalah pihak yang berbeda, contohnya adalah Pajak Pertambahan Nilai. Pajak ini dikenakan kepada Pengusaha Kena Pajak, yaitu pengusaha yang dalam lingkungan

kerjanya menyerahkan barang dan atau jasa kena pajak. Jadi dalam hal ini, yang menjadi wajib pajak adalah Pengusaha Kena Pajak itu sendiri, sedangkan pihak yang benar-benar memikul beban pajaknya adalah konsumen yang mengonsumsi barang dan atau jasa dari pengusaha tersebut. Jadi dalam hal ini Pengusaha Kena Pajak tersebut mengalihkan beban pajaknya kepada pihak lain.⁶³

b. Jenis Pajak Berdasarkan Titik Tolak Pungutannya

Jenis pajak berdasarkan titik tolak pungutannya dibedakan menjadi dua jenis, yaitu pajak subyektif dan pajak obyektif.

- 1) Pajak subyektif merupakan pajak yang pemungutannya bertitik tolak pada diri orang atau badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Pajak ini dimulai dengan menetapkan orangnya terlebih dahulu lalu kemudian dicari syarat-syarat obyeknya. Jadi, yang pertama kali diperhatikan adalah subyeknya yaitu apakah orang atau badan, kemudian baru dicari obyeknya. Misalnya di dalam Pajak Penghasilan sudah ditentukan siapa saja yang menjadi subyek pajaknya dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Dalam Pasal 2 tersebut disebutkan bahwa yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi dan warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak, badan, dan

⁶³ Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum...op.cit.*, hlm. 12.

bentuk usaha tetap. Siapa saja yang dikategorikan sebagai subyek pajak sudah ditentukan terlebih dahulu, lalu setelah mereka memenuhi syarat sebagai subyek, barulah kemudian dilihat apakah mereka mempunyai atau memperoleh penghasilan yang memenuhi syarat untuk dikenai pajak.

- 2) Pajak obyektif merupakan pajak yang pemungutannya bertitik tolak pada obyek yang dikenai pajak dan untuk mengenakan pajaknya harus dicari subyeknya. Hal pertama yang dilihat adalah obyeknya yang selain benda dapat juga berupa keadaan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, lalu kemudian barulah dicari subyeknya yaitu orang atau badan. Subyek pajak yang bersangkutan langsung tersebut tidak mempermasalahkan apakah subyek tersebut berada di Indonesia atau di luar Indonesia. Contoh yang pertama adalah pada Pajak Penghasilan. Pajak Penghasilan juga dapat dikenakan terhadap subyek pajak yang berada atau berkedudukan di luar Indonesia yang memperoleh penghasilan dari Indonesia. Jadi, yang digunakan sebagai titik tolak adalah penghasilan (obyek) yang diperoleh di Indonesia, lalu kemudian dicari subyeknya yang akan dikenai pajak. Contoh yang kedua adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang mana pertama kali ditentukan adalah obyeknya yaitu bumi dan

bangunan, lalu kemudian dicari siapa yang menjadi subyek pajaknya.⁶⁴

c. Jenis Pajak Berdasarkan Sifatnya

Jenis pajak berdasarkan sifatnya dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu pajak yang bersifat pribadi (*persoonlijk*) dan pajak yang bersifat kebendaan (*zakelijk*).

- 1) Pajak yang bersifat pribadi (*persoonlijk*) merupakan pajak yang dalam penetapannya memperhatikan keadaan diri wajib pajak beserta keluarga. Misalnya status wajib pajak sudah kawin atau belum kawin, berapa tanggungannya, dan lain lain. Kemampuan bayar dari wajib pajak tersebut sangat diperhatikan sehingga ukuran-ukuran untuk menetapkan kemampuan bayar harus jelas.
- 2) Pajak yang bersifat kebendaan (*zakelijk*) merupakan pajak yang dipungut tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak beserta keluarga. Pajak yang bersifat kebendaan ini umumnya adalah pajak tidak langsung. Contohnya adalah Bea Materai, siapapun wajib pajaknya dalam keadaan bagaimanapun akan dikenakan pajak secara sama.⁶⁵

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 14.

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 16.

d. Jenis Pajak Berdasarkan Kewenangan Pemungutannya

Jenis pajak berdasarkan pada kewenangan pemungutannya dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu pajak pusat dan pajak daerah.⁶⁶

- 1) Pajak pusat merupakan pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah pusat. Adapun yang termasuk dalam pajak ini adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn.BM), Bea Materai dan Cukai.
- 2) Pajak daerah merupakan pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah daerah. Adapun yang termasuk dalam pajak ini adalah yang pertama jenis pajak provinsi terdiri dari pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air, bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, dan pajak pengambilan dan pemanfaatan bawah tanah dan air permukaan. Sedangkan untuk jenis pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan dan pengolahan bahan galian golongan c, dan pajak parkir.⁶⁷

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 17.

⁶⁷ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

7. Utang Pajak

Dalam timbulnya utang pajak terdapat dua teori yang membicarakannya, yaitu teori materiel dan teori formil. Kedua teori ini memperoleh perhatian di kalangan para ahli hukum pajak untuk dikaji berdasarkan hukum pajak sehingga nantinya akan menunjang pengembangan hukum pajak di masa kini dan masa yang akan datang. Kedua teori ini membicarakan bagaimana cara timbulnya utang pajak, apakah karena bunyi undang-undang pajak atau karena tindakan pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak pusat dan pajak daerah.⁶⁸ Utang pajak timbul jika undang-undang yang menjadi dasar untuk pungutannya telah ada, dan telah dipenuhi syarat-syarat subjek dan syarat objektif, yang ditentukan oleh undang-undang secara bersama. Syarat objektif dipenuhi adalah *tatbestand* (keadaan yang nyata) yang disebutkan oleh undang-undang sudah dipenuhi. *Tatbestand* bisa berupa perbuatan, keadaan atau peristiwa. Saat timbulnya utang pajak mempunyai peranan yang menentukan dalam pembayaran/penagihan pajak, memasukkan surat keberatan, penentuan saat dimulai dan berakhirnya jangka waktu daluwarsa, menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan.

Terdapat dua teori atau pendapat mengenai saat timbulnya utang pajak, yaitu teori materiil dan teori formal, berikut adalah penjelasan kedua teori tersebut:

⁶⁸ Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 167.

- a. Teori materiil utang pajak timbul karena ada undang-undang pajak dan peristiwa/keadaan/perbuatan, dan tidak menunggu dari pihak fiskus. Sesuai dengan teori materiil ini, saat terutangnya pajak penghasilan apabila:
 - 1) Pada suatu saat, untuk pajak penghasilan yang dipotong pihak ketiga.
 - 2) Pada akhir masa, untuk pajak penghasilan karyawan yang dipotong oleh pemberi kerja, atau oleh pihak lain atas kegiatan usaha.
 - 3) Pada akhir tahun pajak untuk pajak penghasilan.
- b. Utang pajak timbul karena ada ketetapan karena ada ketetapan dari pihak pemungut pajak yaitu pemerintah, sehingga pajak terutang pada saat diterbitkannya surat ketetapan pajak.⁶⁹

8. Penagihan Utang Pajak

Pengertian dari penagihan adalah perbuatan yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, karena wajib pajak tidak mematuhi ketentuan undang-undang pajak, terutama mengenai pembayaran pajak yang terutang. Penagihan tersebut terdiri dari perbuatan pengiriman surat peringatan, surat teguran, surat paksa, sita, lelang, sandera, kompensasi, pemindahbukuan, pembayaran di muka, pembayaran tangguh, surat keterangan fiskal, pencegahan daluwarsa, surat keterangan hipotik dan lain-lain.

⁶⁹ Ahmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein, *Perpajakan*, Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta, 2005, hlm. 14.

Tindakan penagihan pajak bisa dilakukan dengan dua cara yaitu sebagai berikut:

- a. Penagihan secara pasif, yaitu dengan penyerahan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), dan Surat Tagihan Pajak dan apabila belum berhasil menggunakan surat teguran.
- b. Penagihan secara aktif yaitu penagihan dengan menggunakan surat paksa dan dilanjutkan dengan tindakan sita. Adapun yang dimaksud dengan surat paksa ialah surat perintah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang atas nama keadilan untuk membayar sejumlah uang yang telah disebutkan didalam surat paksa tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan. Ketentuan mengenai penagihan dengan surat paksa diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Surat Paksa.⁷⁰

9. Berakhirnya Utang Pajak

- a. Pelunasan/pembayaran yaitu umumnya utang pajak berakhir dengan pembayaran ke kas negara atau tempat lain yang ditunjuk oleh negara seperti bank-bank pemerintah, kantor pos dan giro, dan sebagainya.
- b. Kompensasi atau pengimbangan yaitu dapat dilakukan atas pembayaran dan atas kerugian. Kompensasi atas kerugian terjadi

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 15.

jika pada awal pendiriannya wajib pajak menderita kerugian, sedangkan kompensasi atas pembayaran terjadi apabila salah satu pihak mempunyai utang dan mempunyai tagihan kepada pihak lain. Kompensasi atas pembayaran dapat dilakukan apabila wajib pajak untuk satu jenis pajak memiliki kelebihan pembayaran pajak sedangkan untuk lain jenis terdapat kekurangan pembayaran pajak.

- c. Penghapusan utang yaitu berakhirnya pajak terhadap wajib pajak apabila mengalami kebangkrutan yang membuat keadaan wajib pajak kesulitan keuangan. Dalam menentukan seseorang wajib pajak tersebut pailit atau tidak diperlukan penyelidikan oleh fiskus. Alasan lain yang menyebabkan terjadinya penghapusan utang adalah wajib pajak meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan tetapi tidak mempunyai ahli waris, wajib pajak tidak mempunyai harta kekayaan lagi untuk melunasi utang pajaknya, dan wajib pajak tidak dapat ditemukan lagi atau dokumen tidak dapat ditemukan lagi seperti akibat kebakaran, bencana alam, dan lain-lain.
- d. Daluwarsa yaitu jika dalam jangka waktu tertentu suatu utang pajak tidak dapat ditagih oleh pemungut pajak, maka utang tersebut dianggap lunas dan tidak dapat ditagih kembali. Dengan demikian utang pajak akan berakhir apabila telah melewati waktu daluwarsa. Menurut Pasal 13 dan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, utang pajak akan daluwarsa setelah lampau waktu 10 tahun

terhitung sejak saat terutangnya pajak atau berakhirnya masa pajak. Dengan demikian, setelah batas waktu tersebut wajib pajak tidak lagi mempunyai kewajiban untuk melunasi utang pajaknya.⁷¹

C. Pajak-Pajak yang Berhubungan dengan Pengalihan Hak atas Tanah

1. Pajak Daerah

Pajak daerah menurut Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 adalah pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁷² Pajak daerah terdiri dari beberapa jenis seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Daerah ini, jenis pajak terdiri atas:⁷³

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet; dan
- j. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Salah satu dari sekian jenis pajak diatas, penulis akan menekankan kepada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

⁷¹ *Ibid*, hlm. 16.

⁷² Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

⁷³ Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

(BPHTB). Dalam Pasal 49 ayat (1) disebutkan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁷⁴ Selanjutnya perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:⁷⁵

- a. Pemindahan hak karena:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Hibah wasiat;
 - 5) Waris;
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha; atau
 - 13) Hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena:
 - 1) Kelanjutan pelepasan hak; dan
 - 2) Di luar pelepasan hak.

Selanjutnya pada Pasal 4 dijelaskan tentang hak atas tanah yang dimaksud pada ayat (1). Adapun bunyi Pasal 4 tersebut adalah sebagai berikut:

- (4) Hak atas Tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas saruan rumah susun; dan

⁷⁴ Pasal 49 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

⁷⁵ Pasal 49 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

f. hak pengelolaan.⁷⁶

Selain di Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, aturan mengenai BPHTB juga terdapat di Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Subjek dan wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan.⁷⁷ Dalam Bab IV Peraturan Walikota ini membahas tentang dasar pengenaan dan cara penghitungan BPHTB, yaitu terdapat dalam Pasal 8. Berikut adalah bunyi pasal tersebut:

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Dasar Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), dalam hal:
 - a. Jual beli adalah harga transaksi;
 - b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. Hibah adalah nilai pasar;
 - d. Hibah wasiat adalah harga pasar;
 - e. Waris adalah nilai pasar;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;

⁷⁶ Pasal 49 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

⁷⁷ Pasal 4 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.⁷⁸

2. Pajak Penghasilan (PPh)

Dalam jual beli tanah Pajak Penghasilan (PPh) dikenakan kepada pihak penjual. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, disebutkan sebagai berikut: *“(1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:*

- a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau*
- b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.”*

Maka dari pasal tersebut sudah ditegaskan bahwa dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak penghasilan.

Pajak yang dikenakan sebesar 2,5 %. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun

⁷⁸ Pasal 8 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Bunyi Pasal 2 ayat (1) huruf a tersebut adalah sebagai berikut:

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar: a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Pajak penghasilan ini bersifat final artinya pajak penghasilan yang pembayaran atau pengenaan pajaknya langsung selesai sehingga tidak perlu lagi diperhitungkan dalam penghitungan pajak penghasilan terutang sebenarnya.⁷⁹

Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 1 adalah nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.⁸⁰

Pajak penghasilan yang dikenakan kepada penjual ini, wajib menyetor sendiri pajak penghasilannya. Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah

⁷⁹<http://www.ortax.org/ortax/?mod=forum&page=show&idtopik=16093&hlm=2>. Diakses terakhir tanggal 19 Maret 2018 pukul 22.47.

⁸⁰ Pasal 2 ayat (2) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.⁸¹

Bagi orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan.⁸²

Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak.⁸³

3. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi atau tanah dan/atau bangunan. Pajak PBB hanya ditentukan berdasarkan keadaan objeknya saja, sedangkan keadaan subjek (siapa yang berhak membayar) tidak termasuk menentukan berapa besar pajak yang dikenakan.⁸⁴ Dasar hukum PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.⁸⁵

⁸¹ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

⁸² Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

⁸³ Pasal 3 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

⁸⁴ Erly Suandi, *Hukum Pajak...op.cit.*, hlm. 61

⁸⁵ Mardiasmo. *Perpajakan..op.cit.*, hlm. 50.

Adapun yang menjadi subjek PBB adalah “Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”⁸⁶

Dalam undang-undang PBB disebutkan bahwa obyek pajak PBB adalah “Yang menjadi Obyek Pajak adalah bumi dan/atau bangunan.”⁸⁷ Adapun pengertian dari bumi adalah permukaan bumi yaitu tanah dan perairan dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Misalnya sawah, tambang, ladang, tanah pekarangan dan lain-lain. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia. Misalnya rumah tempat tinggal, gedung bertingkat, jalan tol dan lain-lain.⁸⁸

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pengertian dari NJOP adalah “Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek

⁸⁶ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

⁸⁷ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

⁸⁸ Erly Suandi. *Hukum Pajak...op.cit.* Hlm. 62.

Pajak pengganti.”⁸⁹ Pengertian dari perbandingan harga dengan obyek lain sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu Obyek Pajak dengan cara membandingkannya dengan Obyek Pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu Obyek Pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu Obyek Pajak yang berdasarkan pada hasil produksi Obyek Pajak tersebut.⁹⁰

D. Pajak dalam Hukum Islam

Pajak dalam Hukum Islam disebut dengan *dhariibah* (الذرية به), yang memiliki arti **beban**. Mengapa disebut dengan *dhariibah* (beban)? Karena pajak merupakan kewajiban tambahan (*tathawwu'*) bagi umat Islam selain zakat, sehingga dalam penerapannya akan dirasakan sebagai sebuah beban yang berat (Qardhawi, Fiqhuz Zakah, Bab Zakah wa Dharibah, 1973). Secara etimologi, *dhariibah*, yang berasal dari kata dasar *ضرب*, *ضرباً* *يُضرب*, *ضرب* (*dharaba, yadhribu, dharban*) yang artinya: mewajibkan, menetapkan, menentukan, memukul, menerangkan atau

⁸⁹ Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

⁹⁰ Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

membebaskan, dan lain-lain. Dalam Al-Qur'an, kata dengan akar kata *da-ra-ba* terdapat di beberapa ayat, antara lain pada QS. Al-Baqarah [2]:61 yang artinya, "lalu ditimpahkanlah kepada mereka nista dan kehinaan". *Dharaba* adalah bentuk kata kerja (*fi'il*), sedangkan bentuk kata bendanya (*ism*) adalah *dharibah* (ضرب به), yang dapat berarti beban. *Dharibah* adalah *isim mufrad* (kata benda tunggal) dengan bentuk jamaknya adalah *dharaaib* (ضرائب). Dalam contoh pemakaian, jawatan perpajakan di negara Arab disebut dengan *masalahah adh-dharaaib*. Ada juga ulama Muslim dalam berbagai literatur menyebut pajak dengan kata atau istilah *kharaj* (pajak tanah) atau *'ushr* (bea masuk) selain *jizyah* (pajak jaminan keamanan atas non muslim), padahal sesungguhnya ketiganya berbeda dengan *dharibah*. Objek Pajak (*dharibah*) adalah *al-Maal* (harta atau penghasilan), objek *jizyah* adalah jiwa (*an-Nafs*), objek *kharaj* adalah tanah (status tanahnya) dan objek *'ushr* adalah barang masuk (impor). Oleh karena objeknya berbeda, maka jika dipakai istilah *kharaj*, *jizyah*, atau *'ushr* untuk pajak akan rancu dengan istilah *dharibah*. Untuk itu, biarkanlah pajak atas tanah disebut dengan *kharaj*, sedangkan istilah yang tepat untuk pajak yang objeknya harta atau penghasilan adalah *dharibah*.⁹¹

Pendapatan Negara atau dalam Bahasa Arab disebut dengan *Mawarid Ad-Daulah*, pada zaman pemerintahan Rasulullah Muhammad SAW yaitu tahun 610-632 masehi dan Khulafaurrasyidin pada tahun 632-

⁹¹ <http://www.pajak.go.id/content/article/pajak-menurut-syariah>. Diakses terakhir tanggal 2 April 2018 pukul 19.00.

650 masehi diklasifikasikan menjadi 3 kelompok besar, yaitu sebagai berikut:

1. ***Ghanimah*** merupakan harta rampasan perang yang diperoleh dari kaum kafir yang didapat melalui peperangan. Inilah sumber pendapatan utama negara Islam pada periode awal. *Ghanimah* dibagi sesuai dengan perintah Allah SWT pada QS. Al-Anfaal [8]:41, yang turun saat usai perang Badar bulan Ramadhan tahun ke-2 Hijriyah, yaitu 4/5 adalah hak pasukan, dan 1/5 dibagi untuk Allah SWT, Rasul dan kerabat beliau, yatim, miskin dan ibnu sabil. Selain itu dari *ghanimah* inilah dibayar gaji tentara, biaya perang, biaya hidup Nabi dan keluarga beliau, dan alat-alat perang, serta berbagai keperluan umum. *Ghanimah* merupakan salah satu kelebihan yang diberikan Allah SWT kepada Nabi Muhammad SAW, yang tidak diberikan kepada Nabi-Nabi yang lain.
2. ***Fay'i*** merupakan harta rampasan yang diperoleh kaum muslim dari musuh tetapi tanpa terjadinya pertempuran, oleh karena itu, tidak ada hak tentara didalamnya (QS. Al-Hasyr [59]:6). *Fay'i* pertama diperoleh oleh Nabi dari suku Bani Nadhir yaitu suku bangsa Yahudi yang melanggar Perjanjian Madinah. *Fay'i* sendiri dibagi lagi menjadi 3 macam, yaitu:
 - a. ***Kharaj*** merupakan sewa tanah yang dipungut kepada non muslim ketika daerah Khaibar ditaklukan pada tahun ke-7 Hijriyah. Pada awalnya seluruh tanah taklukan pemerintah Islam, dirampas dan

dijadikan milik negara. Namun kemudian, khalifah Umar bin Khattab berijtihad, tidak lagi merampasnya jadi milik kaum muslim, tapi tetap memberikan hak milik pada non muslim, namun mewajibkan mereka membayar sewa (*kharaj*) atas tanah yang diolah tersebut.

- b. **'Ushr merupakan** bea impor (bea masuk) yang dikenakan kepada semua pedagang yang melintasi perbatasan negara dan yang wajib dibayar hanya sekali dalam setahun serta hanya berlaku bagi barang yang nilainya lebih dari 200 dirham. Tingkat bea yang diberikan kepada non muslim adalah 5% dan kepada muslim sebesar 2,5%. *'Ushr* yang dibayar kaum muslim tetap tergolong sebagai zakat.
 - c. **Jizyah** atau pajak kepala merupakan pajak yang dibayarkan oleh orang non muslim khususnya ahli kitab, untuk jaminan perlindungan jiwa, properti, ibadah, bebas dari nilai-nilai, dan tidak wajib militer. Mereka tetap wajib membayar *Jizyah*, selagi mereka kafir. Jadi *jizyah* juga adalah hukuman atas kekafiran mereka. Hal ini sesuai dengan perintah Allah SWT dalam QS. At-Taubah [9]:29.
3. **Zakat (*shadaqah*)** merupakan kewajiban kaum muslim atas harta tertentu yang mencapai nishab (batasan) tertentu dan dibayar pada waktu tertentu. Ditetapkan sebagai pendapatan negara sejak tahun ke-

2 Hijriyah, namun efektif pelaksanaan zakat mal baru terlaksana pada tahun ke-9 Hijriyah.

Demikianlah sumber-sumber pendapatan negara yang utama dalam Sistem Ekonomi Islam. Selain pendapatan primer ada juga pendapatan sekunder yang diperoleh tidak tetap yaitu *ghulul*, *kaffarat*, *luqathah*, *waqaf*, uang tebusan, *khums/rikaz*, pinjaman, *amwal fadhla*, *nawa'ib*, hadiah, dan sebagainya. Sistem Ekonomi Islam seperti demikian, negara mengalami surplus dan kejayaan, antara lain di zaman Khalifah **Umar bin Khattab** pada tahun 634 sampai 644 Masehi, **Umar bin Abdul Aziz** pada tahun 717 sampai 720 Masehi dan sebagai puncak keemasan dinasti Abbasiyah adalah tatkala dibawah **Khalifah Harun Al-Rasyid** pada tahun 786 sampai 803 Masehi.⁹²

⁹² <http://www.pajak.go.id/content/article/pajak-menurut-syariah>. Diakses terakhir tanggal 2 April 2018 pukul 19.00.

BAB III
PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KOTA
SINGKAWANG

A. Gambaran Umum Kota Singkawang

1. Sejarah Kota Singkawang

Awalnya Kota Singkawang adalah sebuah desa bagian dari wilayah Kerajaan Sambas. Desa Singkawang pada saat itu sebagai tempat singgah para pedagang dan penambang emas dari Monterado. Para penambang dan pedagang yang kebanyakan berasal dari negeri China. Singkawang juga sebagai tempat transit pengangkutan hasil tambang emas yaitu serbuk emas. Waktu itu, mereka (orang Tionghua) menyebut Singkawang dengan kata *San Keuw Jong*. Mereka menilai Singkawang cukup menjanjikan dengan melihat perkembangannya dari waktu ke waktu, sehingga terdapat beberapa penambang tersebut beralih profesi. Berprofesi sebagai petani dan pedagang di Singkawang untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan pada akhirnya mereka tinggal dan menetap di Singkawang.

Kota Singkawang pada awalnya adalah bagian dan ibukota dari wilayah Kabupaten Sambas (Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959) dengan status Kecamatan Singkawang. Kemudian pada tahun 1981

Kota Singkawang menjadi Kota Administratif Singkawang (Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1981). Kota Singkawang juga pernah diusulkan menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Singkawang yaitu melalui usul pemekaran Kabupaten Sambas menjadi 3 daerah Otonom. Namun Kotamadya Daerah Tingkat II Singkawang belum direalisir oleh Pemerintah Pusat, waktu itu hanya Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkayang yang disetujui, sehingga wilayah Kota Administratif Singkawang menjadi bagian dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bengkayang (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999), sekaligus menetapkan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sambas beribukota di Sambas. Akhirnya Singkawang terwujud menjadi Daerah Otonom berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Singkawang, diresmikan pada tanggal 17 Oktober 2001 di Jakarta oleh Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah atas nama Presiden Republik Indonesia.⁹³

2. Lambang Kota Singkawang



⁹³<http://www.kemendagri.go.id/pages/profil-daerah/kabupaten/id/61/name/kalimantan-barat/detail/6172/kota-singkawang>. Diakses terakhir tanggal 6 April 2018 pukul 23.00.

Lambang tersebut masing-masing memiliki makna dari gambar dan warna, berikut adalah penjelasan dari lambang tersebut:

a. Makna warna

- 1) Merah: keberanian;
- 2) Putih: kesucian;
- 3) Hijau: kesuburan;
- 4) Biru: ketentraman;
- 5) Kuning: keluhuran dan keagungan.

b. Makna gambar

- 1) Bintang: Ketuhanan yang Maha Esa;
- 2) Padi dan kapas: Kesejahteraan dan kemakmuran. Hal ini merupakan tujuan seluruh masyarakat Kota Singkawang;
- 3) Rantai dan roda gigi: Persatuan dan kesatuan dalam roda pembangunan;
- 4) Gunung: Keteguhan dan kekokohan;
- 5) Laut: Wawasan dan pandangan yang luas;
- 6) Tugu: Tonggak bersejarah perjuangan Kota Singkawang;
- 7) Buku: Ilmu Pengetahuan dan Teknologi serta Peraturan perundang-undangan;
- 8) Pita Bertuliskan "Kota Singkawang melambangkan identitas Kota Singkawang;

- 9) Jumlah Padi dan Kapas serta Angka 2001 melambangkan peresmian pembentukan Kota Singkawang tanggal 17 Oktober 2001 yang kemudian dijadikan Hari Jadi Kota Singkawang;
- 10) Tulisan “Bersatu Untuk Maju melambangkan motto Kota Singkawang.”⁹⁴

3. Jumlah Penduduk Kota Singkawang

Kota Singkawang terdiri dari 5 kecamatan dan masing-masing kecamatan terdapat jumlah penduduk yang sudah disensus oleh Badan Pusat Statistik. Berikut adalah tabel jumlah penduduk Kota Singkawang:⁹⁵

Kelompok Umur	Singkawang Selatan			Singkawang Timur			Singkawang Utara			Singkawang Barat			Singkawang Tengah		
	L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P	L	P	L+P
0-4	2560	2314	4874	2560	2314	4874	2560	2314	4874	2560	2314	4874	2560	2314	4874
5-9	2303	2069	4373	2303	2069	4373	2303	2069	4373	2303	2069	4373	2303	2069	4373
10-14	2336	2085	4421	2336	2085	4421	2336	2085	4421	2336	2085	4421	2336	2085	4421
15-19	2429	2207	4636	2429	2207	4636	2429	2207	4636	2429	2207	4636	2429	2207	4636
20-24	2033	1882	3915	2033	1882	3915	2033	1882	3915	2033	1882	3915	2033	1882	3915
25-29	1929	1714	3643	1929	1714	3643	1929	1714	3643	1929	1714	3643	1929	1714	3643
30-34	1797	1595	3392	1797	1595	3392	1797	1595	3392	1797	1595	3392	1797	1595	3392
35-39	1724	1469	3194	1724	1469	3194	1724	1469	3194	1724	1469	3194	1724	1469	3194
40-44	1546	1325	2871	1546	1325	2871	1546	1325	2871	1546	1325	2871	1546	1325	2871
45-49	1377	1224	2601	1377	1224	2601	1377	1224	2601	1377	1224	2601	1377	1224	2601
50-54	1246	1090	2336	1246	1090	2336	1246	1090	2336	1246	1090	2336	1246	1090	2336
55-59	974	917	1891	974	917	1891	974	917	1891	974	917	1891	974	917	1891
60-64	699	655	1355	699	655	1355	699	655	1355	699	655	1355	699	655	1355
65-69	512	516	1028	512	516	1028	512	516	1028	512	516	1028	512	516	1028
70-74	359	376	735	359	376	735	359	376	735	359	376	735	359	376	735

⁹⁴<http://www.kemendagri.go.id/pages/profil-daerah/kabupaten/id/61/name/kalimantan-barat/detail/6172/kota-singkawang>. Diakses terakhir tanggal 6 April 2018 pukul 23.00.

⁹⁵<https://singkawangkota.bps.go.id/statictable/2017/03/30/3/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-kecamatan-dan-jenis-kelamin-kota-singkawang-2015.html>. Diakses terakhir tanggal 6 April 2018 pukul 23.05.

75+	338	434	773	338	434	773	338	434	773	338	434	773	338	434	773
TOTAL	24162	21874	46036	24162	21874	46036	24162	21874	46036	24162	21874	46036	24162	21874	46036

4. Visi dan Misi Kota Singkawang

a. Visi Kota Singkawang

Singkawang sebagai Sentra Perkembangan Ekonomi Kalbar yang Terpercaya, Aman, Kooperatif, Unik, memiliki Layanan publik yang prima dan berorientasi kepada kepentingan pengembangan Ekonomi Rakyat.

b. Misi Kota Singkawang

Dalam rangka mewujudkan Visi yang telah ditetapkan, maka disusunlah misi pembangunan daerah sebagai berikut :

- 1) Menerapkan ekonomi kerakyatan yang berbasis pengembangan agrobisnis, agroindustri, dan pariwisata yang kompetitif dan berorientasi pasar serta memberikan ruang kepada kesempatan kerja.
- 2) Mengembangkan daya tarik investasi guna percepatan pembangunan ekonomi.
- 3) Menumbuhkembangkan kepercayaan sosial (*social trust*), kemandirian, kreativitas dan inovasi masyarakat.
- 4) Mempercepat pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

B. Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah di Kota Singkawang dan merupakan pemasukan kas daerah yang sangat besar dari sektor pajak daerah. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Peraturan Walikota Singkawang, yang mana disebutkan bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Dasar Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana yang dimaksud dalam hal jual beli adalah harga transaksi.⁹⁶

Nilai Perolehan Obyek Pajak atau harga transaksi bisa lebih besar namun bisa juga lebih kecil dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), tergantung dari kesepakatan antara penjual dan pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Namun terkadang harga transaksi bisa juga sama dengan nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Apabila harga transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka yang menjadi dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak adalah nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Sebaliknya, jika harga transaksi lebih besar dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka nilai penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak berdasarkan harga transaksi. Jadi, antara Nilai Perolehan

⁹⁶ Pasal 8 ayat (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Objek Pajak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), digunakan nilai yang paling tinggi untuk dasar penentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁹⁷

Namun fakta yang terjadi di Kota Singkawang adalah dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukan berdasar harga transaksi yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli, tetapi berdasarkan harga taksiran oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang yang telah terjun lapangan untuk menetapkan harga tanah. Para pihak yaitu penjual dan pembeli tidak bebas dalam menentukan harga tanah karena yang menetapkan adalah Badan Keuangan Daerah (BKD). Jadi, penjual dan pembeli harus melakukan transaksi jual beli tanah dengan harga yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD).⁹⁸

Terdapat perbedaan pendapat antara Bapak Iskandar dengan Ibu Rita Yani mengenai kebebasan menentukan harga tanah bagi penjual dan pembeli. Seperti yang sudah penulis tulis di paragraf sebelumnya, bahwa menurut Bapak Iskandar penjual dan pembeli tidak bebas dalam menentukan harga tanah, tetapi Ibu Rita Yani menyatakan bahwa penjual maupun pembeli bebas dalam menentukan harga tanah karena disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing, tetapi memang permasalahannya

⁹⁷ https://www.kompasiana.com/legalakses/menghitung-bphtb-pajak-pembeli-dalam-jual-beli-tanah-dan-bangunan_57cc2939b27a61a51aade814. Diakses terakhir tanggal 9 April 2018 pukul 23.15.

⁹⁸ Wawancara dengan Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 1 Maret 2018 pukul 13.00.

adalah agar pemasukan pajak daerah tinggi maka dari itu Badan Keuangan Daerah (BKD) turut serta dalam menentukan harga jual tanah.⁹⁹

Permasalahannya adalah taksiran dari Badan Keuangan Daerah (BKD) tidak melihat tujuan dari seseorang itu apakah ingin menjual sedang membutuhkan uang atau tidak membutuhkan uang. Harga taksiran oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) dengan harga jual beli antara penjual dan pembeli berbeda, misalnya seorang penjual sedang membutuhkan uang maka ia menjual dengan harga miring tetapi Badan Keuangan Daerah (BKD) menaksirnya hingga 2 kali lipatnya misalnya, jadi akhirnya terkadang transaksi menjadi batal karena pajaknya terlalu tinggi.¹⁰⁰ Pajak yang dipungut dalam jual beli tanah adalah Pajak Penghasilan sebesar 2,5% oleh penjual yang merupakan pajak pusat, sedangkan untuk pembeli dikenakan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari harga yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD). Oleh karena itu pajak yang dibayar bisa terlampaui tinggi apabila Badan Keuangan Daerah (BKD) menaksir harga lebih dari nilai transaksi awal.¹⁰¹

Kemudian ada juga yang keberatan tetapi masih bisa diusahakan supaya sama dengan harga transaksi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak turun tangan dalam hal ini, jadi yang turun langsung menemui Badan

⁹⁹ Wawancara dengan Rita Yani S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 5 Maret 2018 pukul 11.00.

¹⁰⁰ Wawancara dengan Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 1 Maret 2018 pukul 13.00.

¹⁰¹ Wawancara dengan Rita Yani S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 5 Maret 2018 pukul 11.00.

Keuangan Daerah (BKD) adalah wajib pajak. Wajib pajak menemui Badan Keuangan Daerah (BKD) untuk memberitahu bahwa transaksi wajib pajak sekian bukan sejumlah taksiran yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD). Hasil dari pertemuan tersebut kadang-kadang bisa turun sesuai dengan harga transaksi antara wajib pajak, namun bisa juga tidak bisa turun yang mengakibatkan transaksi menjadi batal mengingat pajak yang terlalu tinggi.¹⁰²

Menurut Bapak Iskandar, Badan Keuangan Daerah (BKD) intervensi dalam menetapkan harga tanah. Di dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012, peralihan hak atas tanah dan bangunan wajib dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak dalam hal jual beli adalah harga transaksi antara penjual dan pembeli. Namun dalam prakteknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta kepada penjual dan pembeli (wajib pajak) harus menanyakan harga terlebih dahulu ke Badan Keuangan Daerah (BKD). Hal tersebut dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena adanya kekhawatiran apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta wajib pajak langsung memberitahukan transaksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan menimbulkan kerepotan bagi wajib pajak sendiri pada saat validasi ditolak, sedangkan pada saat itu pajak sudah disetorkan karena apa yang wajib pajak setor tidak sesuai dengan keinginan Badan Keuangan Daerah (BKD).

¹⁰² Wawancara dengan Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 1 Maret 2018 pukul 13.00.

Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta wajib pajak untuk konsultasi terlebih dahulu ke Badan Keuangan Daerah (BKD). Apabila dari Badan Keuangan Daerah (BKD) sudah final, maka setelah itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa menghitung pajak penjual dan pembeli.¹⁰³

Apabila para pihak langsung menyetujui harga tanah tersebut bersama PPAT, maka khawatir kedepannya akan terjadi kurang bayar.¹⁰⁴ Apabila terjadi kurang bayar dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak maka walikota akan menerbitkan Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB). SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, besarnya sanksi administratif, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.¹⁰⁵ Hal ini dijelaskan pada Peraturan Daerah Singkawang dalam Pasal 63, yaitu sebagai berikut:

- 1) Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- 2) Jika SPTPD¹⁰⁶ tidak di sampaikan kepada Walikota dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; dan/atau
- 3) Jika kewajiban mengisi SPTPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.¹⁰⁷

¹⁰³ Wawancara dengan Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 1 Maret 2018 pukul 13.00.

¹⁰⁴ Wawancara dengan Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 1 Maret 2018 pukul 13.00.

¹⁰⁵ Pasal 1 angka 47 Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

¹⁰⁶ SPTPD adalah Surat Pemberitahuan Pajak Daerah.

¹⁰⁷ Pasal 63 ayat (1) huruf a Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Sanksi yang dikenakan terhadap wajib pajak apabila terjadi kurang bayar adalah berbeda-beda jumlahnya, tergantung alasan wajib pajak tersebut diterbitkan SKPDKB. Apabila alasan wajib pajak diterbitkan SKPDKB adalah angka 1 dan 2 diatas maka: “Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka (1 dan angka 2) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.”¹⁰⁸

Apabila alasan wajib pajak diterbitkan SKPDKB adalah angka 3 diatas maka:

Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 jam (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.¹⁰⁹

Menurut penulis, Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang tidak menjalankan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Walikota Singkawang tentang tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum kepada para wajib pajak dan wajib pajak merasa terbebani terhadap

¹⁰⁸ Pasal 63 ayat (2) huruf a Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

¹⁰⁹ Pasal 63 ayat (5) huruf a Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak sesuai dengan harga yang telah mereka sepakati.

Seharusnya pemungutan pajak harus menjunjung tinggi kepastian hukum agar tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, oleh karena itu syarat pemungutan -pajak harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu:

1. Pemungutan pajak harus adil atau memenuhi syarat keadilan

Sesuai dengan tujuan hukum, yaitu mencapai keadilan, pelaksanaan pemungutan pajak harus adil dalam kenyataannya dan harus adil dalam undang-undang. Maksud adil dalam pelaksanaannya adalah memberikan hak kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan dan penundaan pembayaran serta mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak. Adil dalam perundang-undangan diantaranya adalah mengenakan pajak secara umum dan merata dan disesuaikan dengan kemampuan masing-masing dari wajib pajak.¹¹⁰

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang atau memenuhi syarat yuridis

Pajak diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang mana dinyatakan bahwa memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.¹¹¹

3. Memenuhi syarat ekonomis

Maksud dari memenuhi syarat ekonomis yaitu:

¹¹⁰ Mardiasmo, *Perpajakan, op.cit*, hlm. 2.

¹¹¹ *Ibid.*

- a. Pajak yang dipungut oleh pemerintah harus dapat dibayar oleh wajib pajak dari penghasilan wajib pajak itu sendiri.
- b. Pemungutan pajak tersebut tidak boleh menghambat lalu lintas perdagangan dan perindustrian.
- c. Pemungutan pajak tidak boleh merugikan kebahagiaan dan kesejahteraan wajib pajak, oleh karena itu, pemungutan pajak harus dipungut sesuai dengan kemampuan wajib pajak tersebut.
- d. Pajak yang sudah jatuh tempo harus ditagih pada waktu-waktu tertentu yang telah ditentukan.¹¹²

4. Memenuhi syarat finansial

Syarat finansial pada dasarnya selaras dengan salah satu fungsi pajak yaitu fungsi *budgeter* atau fungsi anggaran, bahwa fungsi anggaran itu adalah untuk memperoleh biaya pengeluaran negara. Pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak harus menekan biaya pemungutannya seminimal mungkin, karena harus disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak. Apabila dipungut terlalu tinggi maka akibatnya akan membebani wajib pajak itu sendiri. Pada dasarnya, apa yang wajib pajak beli dan semahal apapun barang tersebut kemudian barang tersebut dibebani pajak, maka wajib pajak yang bersangkutan juga pasti mampu untuk membayar pajak yang dibebani kepadanya. Syarat finansial ini juga mengandung arti bahwa pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak, harus dikenakan kepada wajib pajak

¹¹² Hamdan Aini, *Perpajakan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1985, hlm. 7.

pada saat yang tepat bagi wajib pajak, jangan terlalu jauh atau terlalu dekat dengan kejadian dimana wajib pajak diharuskan melakukan pembayaran pajak. Syarat finansial juga mengandung arti bahwa jika terdapat suatu peraturan pajak yang tidak sesuai lagi dengan keadaan, maka pencabutan peraturan pajak tersebut harus diteliti kembali oleh pemerintah selaku pemungut pajak. Apakah dengan mencabut peraturan pajak tersebut akan mengurangi anggaran negara atau tidak. Apabila anggaran belanja tidak mengizinkan, maka sudah pasti pajak tadi dipertahankan untuk sementara waktu. Oleh karena itu, hendaknya pajak yang dipungut cukup untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara dan hendaknya pajak tidak menggunakan biaya pemungutan yang terlalu besar.¹¹³

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan *self assessment system*, yang mana sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang secara penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.¹¹⁴ Namun *self assessment system* ini tidak terlaksana, karena wajib pajak tidak secara penuh menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri berapa besarnya pajak yang terutang. Dalam artian wajib pajak tidak bebas menghitung pajak sendiri karena dengan adanya validasi oleh Badan Keuangan Daerah sehingga dalam prakteknya tidak seperti aturan harus diterapkan secara *self assessment*. Adapun yang dimaksud dengan

¹¹³ Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, PT ERESKO, Bandung, 1993, hlm. 122.

¹¹⁴ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak...loc.cit.*

validasi adalah persetujuan dari Kepala Dinas. Persetujuan dalam bentuk tanda tangan dan cap. Apabila sudah ada tanda tangan dan cap, maka pajak baru boleh disetor. Jika belum ada validasi, pajak tidak bisa disetor.¹¹⁵

Wajib pajak menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menghitung berapa besar pajaknya. Tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membantu wajib pajak untuk menghitung berapa besar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikenakan kepada wajib pajak dan menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).¹¹⁶ Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga bertugas dan berwenang untuk memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan menyiapkan draf Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.¹¹⁷

Sebelum bertransaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), wajib pajak harus melakukan penyesuaian harga terlebih dahulu ke Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang. Hal ini disebut dengan verifikasi, yaitu pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan, perhitungan uang dan lain-lain.¹¹⁸ Terdapat beberapa syarat pengajuan verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam

¹¹⁵ Wawancara dengan Iskandar, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 1 Maret 2018 pukul 13.00.

¹¹⁶ Wawancara dengan Rita Yani S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 5 Maret 2018 pukul 11.00.

¹¹⁷ Lihat Lampiran I huruf B Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia.

jual beli di Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang. Berikut adalah syarat-syarat yang diajukan dalam melakukan verifikasi:¹¹⁹

1. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau biasa disingkat dengan SSPD BPHTB;
2. Fotocopy lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
3. Fotocopy lengkap identitas wajib pajak yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pihak penjual maupun pembeli;
4. Surat Pernyataan
5. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) khusus untuk transaksi hibah, hibah wasiat, atau waris;
6. Fotocopy sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, Surat Keterangan Tanah.
7. Surat Kuasa Wajib Pajak (apabila dikuasakan)

Apabila syarat-syarat di atas sudah dilengkapi untuk permohonan verifikasi ini maka Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang akan melakukan verifikasi atau penelitian lapangan dengan masa waktu Standar Operasional Pelaksanaan (SOP) selama 2 minggu. Namun dalam pelaksanaannya tidak selalu tepat 2 minggu, bisa kurang dari 2 minggu ataupun lebih dari 2 minggu. Hal ini terjadi karena kekurangan tenaga lapangan yaitu hanya dua staff atau pegawai Badan Keuangan Daerah. Tugas dari staff Badan Keuangan Daerah ini adalah harus mengambil gambar atau foto mengenai kondisi tanah dan/atau bangunan yang sedang

¹¹⁹ Wawancara dengan Bapak Sambyo, Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, tanggal 27 Februari 2018 pukul 15.00.

diteliti agar bisa ditentukan harga taksiran tanah dan/atau bangunan tersebut berdasarkan foto yang telah diambil. Selanjutnya data yang telah diperoleh oleh kedua staff tersebut akan disampaikan ke Kepala Seksi, kemudian dari Kepala Seksi ke Kepala Bidang, kemudian dari Kepala Bidang ke Sekretaris, barulah dari Sekretaris ke Kepala Dinas. Kepala Dinas yang akan menentukan apakah hasil penelitian lapangan sudah sesuai atau belum. Apabila ternyata harga yang sudah diteliti terlalu rendah, maka Kepala Dinas akan menolak hasil penelitian tersebut, sehingga harus dilakukan penelitian kembali.¹²⁰

Setelah wajib pajak mengetahui hasil dari verifikasi atau penelitian lapangan yang sudah dimohonkan, maka wajib pajak langsung ke tahapan selanjutnya yaitu mengisi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) sesuai dengan hasil verifikasi yang sudah dimasukkan ke Akta Jual Beli. Apabila ditulis tidak sesuai dengan hasil verifikasi oleh Badan Keuangan Daerah maka transaksi jual beli tidak dapat dilakukan.¹²¹

Surat Setoran Pajak Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan SSPD BPHTB memiliki 6 lembar surat, yaitu lembar pertama untuk wajib pajak sebagai hasil bukti pembayaran, lembar kedua untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), lembar ketiga untuk Kantor

¹²⁰ Wawancara dengan Bapak Sambyo, Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, tanggal 27 Februari 2018 pukul 15.05.

¹²¹ Wawancara dengan Bapak Sambyo, Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, tanggal 27 Februari 2018 pukul 15.10.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang, lembar keempat untuk Bank/Bendaharawan Penerimaan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Singkawang (DPPKA), lembar kelima untuk Pemegang Kas, lembar keenam untuk Bidang Pendapatan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA).¹²²

Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) wajib diisi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalu diserahkan ke wajib pajak, dengan mencantumkan Nama Wajib Pajak, Nomor Pokok Wajib Pajak, Alamat Wajib Pajak, Nomor Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NOP PBB), Lokasi Objek Pajak, Penghitungan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), Harga Transaksi yang terjadi pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan/Nilai Pasar, Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Nomor Sertifikat Tanah, Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), Jumlah Pembayaran, tanggal, tanda tangan berserta nama lengkap wajib pajak, nama lengkap, tanda tangan dan stempel Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan nama lengkap, tanda tangan dan stempel Kepala Badan Keuangan Daerah, nama lengkap, tanda tangan dan stempel tempat pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yaitu bank maupun kantor pos yang ditunjuk.

¹²² Lihat Lampiran I huruf C Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Peraturan Walikota Singkawang. Maksud dari pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah “serangkaian proses yang dilakukan dalam rangka penerimaan, penatausahaan dan pelaporan BPHTB.”¹²³ Adapun tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi:

- a. Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- b. Penghitungan Pajak BPHTB;
- c. Pembayaran Pajak BPHTB;
- d. Penelitian SSPD BPHTB;
- e. Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- f. Pelaporan BPHTB; dan
- g. Penagihan BPHTB.¹²⁴

Tata cara Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (3) huruf a merupakan rangkaian proses penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹²⁵

Tata cara Pembayaran Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf c adalah tata cara pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh wajib pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.¹²⁶

Tata cara penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf d adalah prosedur verifikasi yang dilakukan Dinas atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.¹²⁷

Tata cara pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf e adalah prosedur pendaftaran akta ke Kepala Kantor Badan Pertanahan dan Penerbitan akta oleh PPAT.¹²⁸

¹²³ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹²⁴ Pasal 5 ayat (3) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹²⁵ Pasal 6 ayat (1) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹²⁶ Pasal 6 ayat (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹²⁷ Pasal 6 ayat (3) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹²⁸ Pasal 6 ayat (4) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Tata cara pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf f adalah prosedur pelaporan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan fungsi Pembukuan dan pelaporan.¹²⁹

Tata cara Penetapan SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Teguran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf g adalah prosedur penetapan SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Teguran.¹³⁰

Dalam melaksanakan semua tata cara tersebut Dinas harus mempersiapkan beberapa fungsi yang dibutuhkan yaitu:

1. Fungsi pelayanan bertugas melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan seperti dalam proses penelitian SSPD BPHTB, proses pengurangan pajak BPHTB dan mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak.¹³¹ Proses pengurangan pajak BPHTB terjadi apabila wajib pajak merasa keberatan dengan harga taksiran yang diberikan oleh Badan Keuangan Daerah. Dalam pasal ini sejatinya menunjukkan bahwa Badan Keuangan Daerah mempunyai kewenangan untuk mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak, tetapi dalam prakteknya evaluasi yang dilakukan sangat subjektif dan Badan Keuangan Daerah melakukan bisa mengevaluasi lebih tinggi jauh dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau bisa lebih rendah dari nilai kewajaran/nilai pasar.

¹²⁹ Pasal 6 ayat (5) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹³⁰ Pasal 6 ayat (6) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹³¹ Pasal 7 ayat (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Fungsi pengolahan data dan informasi bertugas mengelola database terkait objek pajak.¹³²
3. Fungsi pembukuan dan pelaporan bertugas untuk menyiapkan laporan penerimaan pajak BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak yang ditunjuk.¹³³

C. Alasan-Alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang Memberikan Taksiran Nilai Transaksi dalam Menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) memberikan taksiran nilai transaksi dalam menetapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah karena wajib pajak tidak jujur dalam menuliskan harga nilai transaksi di Akta Jual Beli. Hal ini dilakukan oleh wajib pajak untuk menghindari pajak yang terlampau tinggi. Oleh karena itu, Badan Keuangan Daerah (BKD) memberikan harga taksir dalam transaksi jual beli tanah dengan cara terjun lapangan. Menurut Bapak Sambyo selaku Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah, sebanyak 99% wajib pajak tidak jujur dalam menghitung pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), oleh karena itu yang pada awalnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan prinsip *self assessment system*, tidak dapat diterapkan karena Badan Keuangan

¹³² Pasal 6 ayat (3) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹³³ Pasal 6 ayat (4) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Daerah yang menentukan besarnya pajak. Apabila ditentukan sendiri oleh wajib pajak, maka akan merugikan pendapatan daerah.¹³⁴

Badan Keuangan Daerah (BKD) mempunyai tugas utama yaitu meningkatkan pendapatan daerah untuk kepentingan dan pembangunan daerah itu sendiri, yaitu Kota Singkawang. Dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan daerah ini, Badan Keuangan Daerah diberikan target sebanyak 9 milyar dalam 1 tahun oleh Walikota Singkawang.¹³⁵ Salah satu cara yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah dengan cara memungut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setinggi-tingginya yaitu dengan memberikan harga taksir dalam transaksi jual beli tanah yang jauh dari harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.

Dalam syarat jual beli harus melampirkan pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) supaya ada kepastian atau tidak adanya unsur subyektif, seharusnya Badan Keuangan Daerah (BKD) melakukan pungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga berdasarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari objek jual beli. Namun kenyataannya Badan Keuangan Daerah (BKD) memungut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan taksiran Badan Keuangan Daerah (BKD), karena menurut Badan

¹³⁴ Wawancara dengan Bapak Sambyo, Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, tanggal 27 Februari 2018 pukul 15.00.

¹³⁵ Wawancara dengan Bapak Sambyo, Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, tanggal 27 Februari 2018 pukul 15.00.

Keuangan Daerah (BKD) apabila dipungut berdasar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terlalu rendah.

Dalam melakukan pungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Badan Keuangan Daerah tidak konsekuen karena saat membayar Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan berdasarkan harga tanah dan harga rumah sebesar Rp 400.000.000,00. Kemudian pada saat rumah dan tanah tersebut akan dijual, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan berdasarkan harga taksiran Badan Keuangan Daerah seharga Rp 800.000.000,00. Hal ini lah menimbulkan adanya ketidakpastian.¹³⁶ Adanya intervensi dari Badan Keuangan Daerah (BKD) dalam menentukan harga tanah telah melanggar asas jual beli yaitu asas kebebasan berkontrak. Dalam asas kebebasan berkontrak penjual dan pembeli bebas untuk menentukan harga objek jual beli tetapi dengan adanya intervensi dari Badan Keuangan Daerah (BKD) para pihak tidak bebas dalam menentukan harga.¹³⁷

Dalam prakteknya wajib pajak sering mengajukan keberatan dengan alasan tidak mampu untuk membayar pajak yang terlampau tinggi. Bagaimanapun penjual dan pembeli harus melakukan transaksi berdasarkan harga yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD), apabila tidak berdasarkan harga taksiran oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) maka transaksi tidak dapat dilakukan. Apabila transaksi

¹³⁶ Wawancara dengan Pak Arkan, penjual tanah dan bangunan di Kota Singkawang, tanggal 6 Maret 2018 pukul 16.00.

¹³⁷ Wawancara dengan Rita Yani S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Singkawang, tanggal 5 Maret 2018 pukul 11.00.

dilakukan antara orang yang tidak mampu, maka Badan Keuangan Daerah (BKD) meminta Surat Keterangan Tidak Mampu dari kelurahan.

Dalam hal waris dan hibah tidak diberlakukan harga taksiran dari Badan Keuangan Daerah (BKD), tetapi berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Kemudian dalam hal jual beli tanah sesama saudara, biasanya akan dijual dengan harga miring, hal ini pun tidak serta merta dapat bertransaksi dengan harga kesepakatan antara saudara tersebut. Badan Keuangan Daerah (BKD) tetap menetapkan harga taksir dan dapat dilakukan penurunan harga tetapi tidak drastis, berkisar 20% sampai 25% dari harga pasar. Kemudian Badan Keuangan Daerah (BKD) juga akan memeriksa Kartu Keluarga apakah benar penjual dan pembeli tersebut bersaudara atau dalam ikatan keluarga.¹³⁸

Dengan adanya harga taksir dari Badan Keuangan Daerah (BKD), membuat wajib pajak merasa terbebani dengan pembayaran pajak yang tinggi. Dalam melakukan transaksi jual beli tanah, wajib pajak menjadi banyak mengeluarkan biaya, yaitu biaya balik nama, jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sejumlah 5% dari harga taksiran Badan Keuangan Daerah (BKD). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak dikenakan apabila harga transaksi di bawah Rp 60.000.000,00.¹³⁹

¹³⁸ Wawancara dengan Bapak Sambyo, Kepala Seksi Penetapan Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, tanggal 27 Februari 2018 pukul 15.00.

¹³⁹ Wawancara dengan Bapak Heru, Bidang Pemeliharaan Data Hak dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Singkawang, tanggal 8 Maret 2018 pukul 15.30.

Adapun rumus untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

Misal harga taksiran oleh Badan Keuangan Daerah sejumlah Rp 900.000.000 maka dikurangi Rp 60.000.000,00 didapat hasil Rp 840.000.000,00 kemudian di kali 5% didapat hasil Rp 42.000.000,00. Jadi pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sejumlah Rp 42.000.000,00.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) adalah dengan memberikan harga taksiran dalam transaksi jual beli tanah di Kota Singkawang. Hal ini dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD) untuk meningkatkan pendapatan daerah. Biasanya harga taksiran yang diberikan jauh lebih tinggi daripada harga kesepakatan awal para pihak. Tujuan dari memberikan taksiran harga yang tinggi adalah agar pajak yang dikeluarkan oleh wajib pajak juga tinggi sehingga pemasukan untuk pendapatan daerah meningkat. Namun praktek Badan Keuangan Daerah (BKD) memberikan taksiran harga telah melanggar ketentuan Pasal 8 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan berdasarkan harga transaksi. Harga transaksi yang dimaksud adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli. Oleh karena adanya kewenangan Badan Keuangan Daerah (BKD) dalam mengevaluasi nilai kewajaran objek pajak, maka berpotensi adanya negosiasi antara wajib pajak dengan Badan Keuangan Daerah (BKD) dalam menentukan harga kewajaran tersebut.

2. Alasan Badan Keuangan Daerah (BKD) dalam memberikan harga taksir adalah karena kebanyakan wajib pajak tidak jujur dalam menuliskan harga asli di Akta Jual Beli. Wajib pajak dengan sengaja menuliskan harga tanah di bawah harga asli pada saat transaksi, supaya pajak yang dikenakan terhadap wajib pajak rendah.

B. Saran

1. Diharapkan kepada pemerintah daerah atau lebih tepatnya Badan Keuangan Daerah untuk menerapkan *self assessment system* dalam memungut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), agar sesuai dengan ketentuan bahwa sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah dengan menggunakan *self assessment system*.
2. Diharapkan kepada Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang untuk memperbaharui patokan harga pasar dalam menetapkan harga tanah yang sesuai, agar wajib pajak mengetahui secara jelas dan nyata harga standar nilai transaksi tanah dan bangunan. Apabila standar harga secara jelas diketahui oleh wajib pajak maka wajib pajak tidak akan secara sengaja dan jujur dalam menuliskan harga transaksi di Akta Jual Beli sehingga wajib pajak tidak akan merasa terbebani dalam membayar pajak dan pendapatan daerah juga akan meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ahmad Tjahjono dan Muhammad Fakhri Husein, *Perpajakan*, Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta, 2005.
- B. Usman dkk, *Pajak-Pajak Indonesia*, Yayasan Bina Pajak, Jakarta, 1980.
- Erly Suandi, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2002.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihanny*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Hamdan Aini, *Perpajakan*, Bumi Aksara, Jakarta, 1985.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2010.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, CV ANDI, Yogyakarta, 2011.
- Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Munawir, *Perpajakan*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen, Kepegawaian dan Peraturan Daerah)*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2008.
- Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, FH UII Press, Yogyakarta, 2008.
- _____, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2014.
- Muyassarotussolichah, *Hukum Pajak*, Teras, Yogyakarta, 2008.
- R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Eresco, Jakarta, 1984.
- Rochmat Soemitro, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Eresco, Bandung, 1989.
- Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2009.
- Tunggul Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum Pajak*, Setara Press, Malang, 2017.

Wiratni Ahmadi, *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2006.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Salemba Empat, Jakarta, 2013.

Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2009.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengalihan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Data Elektronik

<http://www.ortax.org/ortax/?mod=forum&page=show&idtopik=16093&hlm=2>.

Diakses terakhir tanggal 19 Maret 2018 pukul 22.47.

<http://www.pajak.go.id/content/article/pajak-menurut-syariah>. Diakses terakhir tanggal 2 April 2018 pukul 19.00.

<http://www.kemendagri.go.id/pages/profil-daerah/kabupaten/id/61/name/kalimantan-barat/detail/6172/kota-singkawang>.

Diakses terakhir tanggal 6 April 2018 pukul 23.00.

<https://singkawangkota.bps.go.id/statictable/2017/03/30/3/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-kecamatan-dan-jenis-kelamin-kota-singkawang-2015.html>. Diakses terakhir tanggal 6 April 2018 pukul 23.05.

https://www.kompasiana.com/legalakses/menghitung-bphtb-pajak-pembeli-dalam-jual-beli-tanah-dan-bangunan_57cc2939b27a61a51aade814. Diakses terakhir tanggal 9 April 2018 pukul 23.15.



**KANTOR
NOTARIS - PPAT
RITA YANI, S.H., M.Kn.**

Jalan Aliyanyang Nomor 48B,
Hp: 085291919588 Email: rietagung@yahoo.co.id
KOTA SINGKAWANG

Nomor : 05/NOT.RY/III/2018
Hal : Keterangan

Singkawang, 05 Maret 2018.

Kepada Yang Terhormat,
Dekan Fakultas Hukum Universitas
Islam Indonesia
Di -
Yogyakarta.

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **RITA YANI, S.H., M.Kn.**
Jabatan : Notaris dan PPAT di Kota Singkawang
Alamat Kantor : Jalan Aliyanyang Nomor 2A, Kota Singkawang.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : SITI SARAH ASTUTI
Nomor Mahasiswa : 14410504
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum

Yang bersangkutan telah mengadakan penelitian dan pengumpulan data dengan cara wawancara sebagai syarat penyusunan skripsi guna memperoleh gelar Sarjana (S1) yang dilaksanakan tanggal 05 Maret 2018 di Kantor Notaris-PPAT RITA YANI, S.H., M.Kn.

Adapun judul penelitian yang diajukan adalah :

“Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah kepada Wajib Pajak dalam Jual Beli Tanah berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012”.

Demikian Surat Keterangan ini kami berikan, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang Memberi Keterangan,

(RITA YANI, S.H., M.Kn.)



PEMERINTAH KOTASINGKAWANG
BADAN KEUANGAN DAERAH
Jalan Firdaus Telp. (0562)632923 Fax. (0562) 632923
SINGKAWANG 79123

Singkawang, 5 Maret 2018

Nomor : 800/225 /Set.A
Sifat : Penting
Lampiran : -
Hal : Ijin Penelitian.

Kepada :
Yth. Dekan Fakultas Hukum
"UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA"
di - YOGYAKARTA

Menindaklanjuti surat dari Dekan Fakultas Hukum "UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA" Yogyakarta Nomor : 57/Dek/70/SR/Div.URT/TU14/11/2018 Tanggal 08 Februari 2018 tentang Ijin Penelitian dan Pengumpulan Data dan Bahan-bahan untuk Penyusunan Skripsi di Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Siti Sarah Astuti
No. Mahasiswa : 14410504
Bidang Studi : Hukum

dinyatakan telah selesai melakukan penelitian serta mengumpulkan data dan bahan-bahan untuk Penyusunan Skripsi dengan baik.

Demikian disampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih

Kepala Badan Keuangan Daerah
Kota Singkawang,


Muhammad Muslimin
Drs. H. MUSLIMIN, M. Si
Pembina Utama Muda
NIP. 19700508 199010 1 002



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta - 55233
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 13 Februari 2018

Kepada Yth. :

Nomor : 074/1697/Kesbangpol/2018
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Gubernur Kalimantan Barat
Up, Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik
Provinsi Kalimantan Barat

di Pontianak

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Nomor : 57/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/II/2018
Tanggal : 8 Februari 2018
Perihal : Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal : "PELAKSANAAN PENETAPAN BEA PROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KEPADA WAJIB PAJAK DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PERATURAN WALIKOTA SINGKAWANG NOMOR 30 TAHUN 2012" kepada:

Nama : SITI SARAH ASTUTI
NIM : 14410504
No.HP/Identitas : 082134812096/960110231064
Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Lokasi Penelitian : Kota Singkawang, Kalimantan Barat
Waktu Penelitian : 16 Februari 2018 s.d 10 Maret 2018

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan:

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY selambat-lambatnya 6 bulan setelah penelitian dilaksanakan.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Yang bersangkutan.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
KANTOR PERTANAHAN KOTA SINGKAWANG**

Jl. Aliyong No. 25 Kota Singkawang Telp. (0562) 635250

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : HERU, SH
NIP : 19780119 199803 1 004
Jabatan : Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT
Kantor Pertanahan Kota Singkawang

Menerangkan bahwa nama dibawah ini :

Nama : SITI SARAH ASTUTI
NIM : 14-410-504
Fakultas / Jurusan : Hukum / Ilmu Hukum
Instansi : Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Menyatakan bahwa Sdri. SITI SARAH ASTUTI benar telah melakukan wawancara di Kantor Pertanahan Kota Singkawang sebagai responden penelitian.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Singkawang, 08 Maret 2018

Kepala Subseksi Pemeliharaan Data
Dan Pembinaan PPAT

HERU, SH
NIP. 19780119 199803 1 004



NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

I S K A N D A R, Sarjana Hukum

Alamat Kantor Jalan Alianyang No.73 B Singkawang Telp.(0562) 639393

SURAT KETERANGAN

Nomor : 40/NI/III/2018
Perihal : Wawancara/Pengumpulan Data
Untuk penyusunan skripsi

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ISKANDAR, SH**
Pekerjaan : Notaris/PPAT
Alamat : Jl. Alianyang No.73 B Singkawang

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **SITI SARAH ASTUTI**
No. Mahasiswa : 14410504
Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum

-Telah melakukan wawancara/pengumpulan data untuk penyusunan skripsi dengan judul "Pelaksanaan Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah Peraturan Kepada Wajib Pajak dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012". -----

-Demikianlah Surat Keterangan diberikan dan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Singkawang, 5 Maret 2018

Yang menerangkan,




ISKANDAR, SH

Notaris/PPAT Singkawang