

## **PROBLEMATIKA PEMUNGUTAN BPHTB TERHADAP HARGA JUAL TANAH DI KABUPATEN GRESIK**

### **PROBLEMS OF COLLECTING BPHTB ON LAND SALE PRICES IN GRESIK DISTRICT**

**Arum Sri Peni<sup>1</sup>, Miftakhul Huda<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Narotama Surabaya, Indonesia

Email : a.peni80@gmail.com

#### **Abstrak**

Dalam penelitian ini bertujuan untuk meneliti problematika yang terjadi atas pemungutan pajak BPHTB terhadap harga jual tanah di Kabupaten Gresik. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif, yang dilakukan dengan analisa deskriptif analitis. Problematika pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Gresik terjadi terhadap objek tanah yang berlokasi di Desa Betojokauman, Kec. Manyar, Kab. Gresik. Wajib pajak (pembeli) merasa keberatan atas nilai BPHTB yang diperoleh dari perhitungan nilai transaksi yang dilakukan oleh DPPKAD Gresik. Pemungutan pajak BPHTB didasarkan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, sedangkan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Bupati Gresik Nomor 39 Tahun 2019. Adanya proses validasi berdampak pada berubahnya nilai BPHTB terhadap objek tanah di Desa Betojokauman, Kec. Manyar, Kab. Gresik. Sehingga terdapat kontradiksi dalam sistem pemungutan pajak BPHTB, yang mulanya didasarkan atas sistem self assessment, menjadi sistem official assessment. Dampak lainnya timbul pada terhambatnya sertifikasi tanah dikarenakan wajib pajak (objek tanah Desa Betojokauman, Gresik) keberatan untuk membayar besarnya nominal pajak BPHTB yang ditentukan dari proses validasi lapangan oleh DPPKAD Gresik.

**Kata Kunci: Harga Jual Tanah; Kabupaten Gresik; Pemungutan BPHTB**

#### **Abstract**

This study aims to examine the problems that occur in the collection of BPHTB taxes on the selling price of land in Gresik Regency. The research method used is the normative juridical method, which is carried out with analytical descriptive analysis. The problem with collecting BPHTB taxes in Gresik Regency occurs on land objects located in Betojokauman Village, Kec. Manyar, Kab. Gresik. The taxpayer (buyer) objected to the value of the BPHTB obtained from the calculation of the transaction value carried out by the Gresik DPPKAD. BPHTB tax collection is based on Law Number 28 of 2009, while its implementation is regulated in Gresik Regent Regulation Number 39 of 2019. The validation process has an impact on changing the

value of BPHTB on land objects in Betoyokauman Village, Kec. Manyar, Kab. Gresik. So there is a contradiction in the BPHTB tax collection system, which was originally based on a self-assessment system, into an official assessment system. Another impact arises from the delay in land certification because the taxpayer (land object in Betoyokauman Village, Gresik) objected to paying the nominal amount of the BPHTB tax which was determined from the field validation process by the Gresik DPPKAD.

**Keywords: BPHTB Collection; Gresik District; Land Selling Price**

## **Pendahuluan**

Kebutuhan terhadap lahan tanah kian meningkat dalam aspek kehidupan masyarakat, hal ini ditunjukkan dari meningkatnya bisnis properti tanah, rumah dan bangunan yang mulai banyak diminati oleh masyarakat. Seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta gaya hidup yang kian dinamis, properti tidak hanya digunakan masyarakat sebagai tempat tinggal saja, namun juga untuk kepentingan investasi jangka panjang.

Sehubungan dengan meningkatnya transaksi jual beli tanah, secara faktual Jawa Pos telah memberikan kabar terkait hal ini melalui media elektronik, yaitu sebagai berikut :

Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Gresik mencatat, setiap tahun setidaknya ada lebih dari 7ribu transaksi jual beli tanah di Kabupaten Gresik.

Itu belum termasuk banyaknya transaksi yang sengaja belum dilaporkan. Artinya, pembeli dan penjual sengaja menunda untuk melegalkan proses transaksi. Tujuannya, menghindari kewajiban pajak untuk sementara atau masih mencari cara untuk mengakali transaksi. Jumlahnya diperkirakan sangat banyak dan sulit dideteksi.

Dalam rangka memperoleh kepemilikan atas properti (tanah dan/atau bangunan), terdapat ketentuan-ketentuan yang harus ditaati oleh para pihak yang

terlibat dalam transaksi properti. Ketentuan-ketentuan yang ada didasarkan pada objek properti yang secara hukum merupakan objek benda tidak bergerak, artinya cara perolehan haknya tidak seperti aktifitas jual beli barang bergerak pada umumnya yang hanya sebatas penyerahan barang dari penjual kepada pembeli.

Mekanisme jual beli properti memiliki tahapan yang lumayan panjang, yang terlebih dahulu dimulai dengan kesepakatan tentang objek dan harga. Di dalam kajian hukum, adanya kesepakatan merupakan landasan seseorang yang nantinya akan membuat perjanjian. Transaksi terjadi didasarkan atas kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian, dan dalam perjanjian ini terjadi transaksi yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalamnya.

Moch Isnaeni dalam bukunya menjelaskan terkait penjelasan kesepakatan dalam suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut :

Sepakat yang dibangun para kontraktan dalam transaksi jual beli, pada pokoknya berintikan pada sesuatu benda tertentu dengan sejumlah harga yang pasti. Suatu hubungan hukum, manakala dari situ tertengarai ada benda dan ada harga, itulah perjanjian jual beli. Tanpa ada unsur keduanya benda dan harga, maka hubungan hukum yang bersangkutan, bukan merupakan perjanjian jual beli.

Selain itu terdapat asas lain terkait perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, sebagaimana diuraikan oleh Henry Halim dalam jurnalnya, sebagai berikut :

Dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan perjanjian yang dibuat secara sah, menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti perjanjian itu akan menjadi hukum apabila perjanjian itu memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebab tanpa sahnya perjanjian, maka perjanjian itu tidak menjadi hukum bagi mereka, yang mana perjanjian itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Dan jika perjanjian itu tidak sah, maka perjanjian itu bukan hukum bagi mereka yang membuatnya. Hukum itu sifatnya mengikat, artinya harus ditaati oleh mereka yang terlibat dalam perjanjian tersebut, perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka sifatnya tidak mengikat, dapat saja para pihak tidak menaatinya karena tidak ada daya mengikatnya artinya terbuka kemungkinan untuk mengadakan pembatalan atau perjanjian itu batal demi hukum. Dan hukum yang mereka buat itu, sebenarnya tidak lagi dapat memenuhi rasa keadilan bagi mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian itu.

Dalam proses jual beli tanah, selain menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat di dalamnya, para pihak juga sama-sama dibebani kewajiban pajak yang harus dibayarkan kepada pemerintah. Adapun pajak yang dibayarkan kepada pemerintah merupakan pemasukan dan/atau kas bagi negara untuk mendapatkan penerimaan dalam rangka membiayai pengeluaran berupa pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat, yang mana dengan adanya pajak merupakan kewajiban setiap warga negara untuk turut serta membiayai berbagai keperluan negara berupa

pembangunan nasional sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang Perpajakan Republik Indonesia.

Masih dari sumber yang sama, terdapat permasalahan terkait pemungutan pajak dalam transaksi jual beli tanah, khususnya di Kabupaten Gresik. Adapun permasalahan itu terletak pada pemungutan BPHTB sebagaimana dijelaskan oleh Kepala Bidang (Kabid) Penetapan DPPKAD Gresik Bambang Sayogyo Suryono, yang diberitakan oleh Jawa Pos, sebagai berikut :

Manipulasi nilai transaksi masih sering terjadi. Banyak wajib pajak yang berupaya mengecilkan nilai transaksi agar pajak yang harus dibayar juga kecil. Karena itulah, dinas pendapatan terus berupaya memperketat pengawasan. Dinas pendapatan Gresik tidak langsung mempercayai nilai transaksi yang masuk. DPPKAD menempuh sejumlah tahapan untuk mengakuratkan data.

Salah satu langkahnya mencocokkan laporan dengan harga yang tertera pada zona nilai tanah (ZNT). Jika harga tidak sesuai dengan ZNT, dinas pendapatan mengambil langkah lain. Yakni, survei ke lapangan. Mereka akan mendeteksi kisaran harga tanah di sekitar lokasi yang diperjualbelikan.

Tingginya transaksi merupakan indikator kenaikan harga tanah di sebuah kawasan. Ada kawasan-kawasan yang nilai lahan per meternya terus melejit.

Di sisi lain, Menteri ATR menghimbau Pemerintah Daerah agar meringankan BPHTB dalam rangka mempercepat proses sertifikasi tanah, sebagaimana diberitakan oleh antaranews.com dalam media elektronik, sebagai berikut :

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan Djalil mengajak pemerintah daerah untuk meringankan Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam upaya percepatan sertifikasi tanah.

Sofyan mengatakan bahwa dibutuhkan peran serta kerja sama yang baik antara Kementerian ATR/BPN dengan pemerintah daerah untuk menyukseskan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk memenuhi target 126 juta bidang tanah terdaftar pada tahun 2025.

Sofyan mengatakan PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum hak atas tanah sehingga masyarakat terhindar dari sengketa dan konflik pertanahan. Selain itu, manfaat PTSL juga akan dirasakan oleh pemerintah daerah, misalnya mendorong peningkatan penerimaan negara seperti pajak, BPHTB, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Jika semua tanah sudah terdaftar, maka pemerintah daerah akan lebih mudah menggunakan data atau informasi pertanahan ini untuk pembangunan daerah, untuk memperoleh BPHTB yang lebih baik dan lebih banyak, untuk memungkinkan PBB lebih terkontrol, dan lain-lain.

Sofyan Djalil mengajak seluruh kepala daerah, baik gubernur, wali kota, dan bupati untuk membantu melancarkan program PTSL. Salah satunya, yaitu dengan meringankan atau membebaskan BPHTB agar masyarakat terdorong untuk menyertifikasi tanahnya.

Masih terkait persoalan sertifikasi tanah, Wakil Bupati Sidoarjo Jawa Timur menyatakan terkait penghapusan BPHTB terhadap objek tanah dan bangunan yang masuk ke dalam program PTSL.

Adapun sumber pengenaan BPHTB diperoleh dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), sebagaimana diatur dalam rumusan Pasal 87 ayat (1) UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang berbunyi “Dasar pengenaan Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak”. Penentuan besar kecilnya NPOP berbeda-beda tergantung dari jumlah nilai transaksi yang terjadi, untuk transaksi jual beli tanah diatur NPOP adalah harga transaksi, artinya harga yang tertulis dalam Akta Jual Beli. Apabila harga transaksi tidak diketahui, maka merujuk pada rumusan Pasal 87 ayat (3) UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang berbunyi “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”.

Dari penjelasan yuridis di atas, BPHTB merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Secara teoritis, Hanum Krisna Sari dan Dewi Rahayu dalam jurnalnya menjelaskan tentang Pendapatan Asli Daerah (PAD), sebagai berikut :

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan daerah yang diperoleh dari sumber-sumber daerah yang digunakan untuk memuakan dan memenuhi kepentingan umum.

Mengingat bahwa BPHTB merupakan bagian dari pajak daerah, maka perlu diketahui sekilas tentang definisi pajak itu sendiri. Brotodiharjo dalam bukunya menjelaskan definisi pajak, sebagai berikut :

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Selanjutnya, Erly Suandy dalam bukunya menjelaskan tentang 3 (tiga) pengertian BPHTB, sebagai berikut :

- 1) BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
- 2) Perolehan hak atas tanah dan/bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan orang pribadi atau badan hukum.
- 3) Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960.

Suryanto dkk dalam jurnalnya menguraikan kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB sebagaimana mengutip penjelasan dari Cintia dkk, sebagai berikut :

Kendala-kendala lainnya yang dialami dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dalam jual beli tanah dan bangunan menurut Cintia, dkk diantaranya : (1) Tidak semua wajib pajak jujur dalam melaporkan harga transaksi, (2) Petugas verifikasi lapangan kesulitan untuk mendapatkan bukti transaksi yang sebenarnya, sehingga menyebabkan lamanya proses verifikasi, (3) Tidak seluruh SSPD BPHTB yang telah tervalidasi dibayar oleh wajib pajak, bahkan ada yang sudah melakukan pembayaran BPHTB namun wajib pajak batal melakukan peralihan hak sehingga wajib pajak memohon restitusi pajak BPHTB yang disetorkan, sedangkan UU No.28 Tahun 2009 belum mengatur mengenai restitusi pajak BPHTB, (4) Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, (5) Kurangnya itikad baik pada penjual, dimana pembeli tidak mau membayar BPHTB sebelum tanda tangan akta, sebaliknya penjual tidak mau bayar akta sebelum membayar pajak BPHTB, (6) Banyak masyarakat yang

kurang memahami mengenai pengenaan pajak BPHTB.

Dalam proses pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, harus dilandasi dengan dasar hukum tertulis. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Yelly Zamaya dkk dalam jurnalnya, sebagai berikut:

Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut adalah bahwa setiap pemerintah kota/kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan untuk terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah (Perda) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB.

Adapun sistem pembayaran pajak BPHTB dijelaskan oleh Anak Agung Tiana Putri dkk dalam jurnalnya, sebagai berikut :

Pembayaran pajak BPHTB yang dilakukan dengan cara System Self Assessment yang membayar pajak diserahkan langsung kepada wajib pajak untuk menghitung pajaknya bertentangan dengan kebijakan yang ada di kota Denpasar mengenai verifikasi dan validasi, yang dimana pembayaran pajak tersebut terkadang tidak sesuai dengan penentuan standarisasi dan tidak berdasarkan pada nilai NJOP.

Selanjutnya, Surnamin dkk dalam jurnalnya menguraikan tentang pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB secara aktual beserta para pihak yang terlibat di dalamnya, sebagai berikut :

Dalam transaksi jual beli properti ( bangunan dan tanah ) khususnya bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang disebut BPHTB transaksi pengalihan hak atas tanah bangunan tersebut nampak di dalam akte jual beli yang dibuat oleh

notaris dan notarislah yang melakukan pemungutan atas BPHTB tersebut dan untuk selanjutnya notarislah yang menyetor ke kas negara, tapi tidak jarang dijumpai banyak transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan tidak menggunakan jasa notaris hanya dilakukan di bawah tangan untuk menghindari biaya jasa notaris maupun BPHTB, sudah tentu kondisi ini dari sisi pemerintah akan berdampak berkurangnya pendapatan asli daerah sedangkan dari sisi Wajib Pajak dan pihak pembeli dari sisi pembeli atas ketidaktahuannya dalam melaksanakan perpajakan dalam BPHTB tersebut akan berdampak pada dokumen kepemilikan atas tanah yang di beli.

Secara faktual terdapat problematika yang terjadi dalam rangka pemungutan BPHTB di Kabupaten Gresik, sebagaimana laporan yang diterima dari seseorang yang mengajukan akta jual beli di kantor notaris Sulikarmiati, SH., M. Kn yang beralamat di Jalan Veteran No. 82 Gresik, yakni dari sudut pandang para pihak (penjual dan pembeli tanah), mereka beranggapan bahwa terdapat problematika pemungutan BPHTB terhadap harga jual tanah. Problematika yang dimaksud adalah pada saat mereka datang ke kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Gresik dalam rangka pengurusan Akta Jual Beli yang di dalamnya terdapat objek jual tanah sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Namun dari pihak Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) meminta nilai transaksi terhadap objek jual tanah tersebut di atas tiga ratus juta rupiah, hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar nominal transaksi maka semakin besar pula nominal BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Jika diamati dari himbauan Menteri ATR/BPN terkait keringanan BPHTB, kasus tersebut justru

memberatkan para pihak untuk membayar pajak BPHTB.

Dari uraian beserta contoh kasus di atas, maka penulis mengajukan rumusan permasalahan sebagai berikut :

Bagaimana problematika pemungutan BPHTB terhadap harga jual tanah di Kabupaten Gresik?

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yang bersifat yuridis normatif, dilakukan dengan metode analisis deskriptif analitis tentang problematika pemungutan BPHTB terhadap harga jual tanah di Kabupaten Gresik.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan analisis bahan-bahan kepustakaan, serta studi penelusuran bahan-bahan internet meliputi artikel-artikel dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini.

Setelah bahan-bahan hukum terkumpul, selanjutnya dianalisis dengan teknik deskriptif analitis dan kritis. Adapun obyek yang digunakan dalam teknik ini adalah BPHTB dan harga jual tanah.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Problematika Pemungutan BPHTB Terhadap Harga Jual Tanah di Kabupaten Gresik**

Lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dalam rangka memungut pajak dan retribusi yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan daerah. Ditinjau dari jenisnya, berdasarkan undang-undang tersebut dibagi 2 (dua) jenis pajak

daerah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yaitu sebagai berikut :

- (1) Jenis Pajak Provinsi terdiri atas:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
  - d. Pajak Air Permukaan; dan
  - e. Pajak Rokok.
- (2) Jenis Pajak Kabupaten/kota terdiri atas:
  - 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;
  - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
  - k. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemungutan BPHTB termasuk dalam jenis Pajak Kabupaten/Kota, yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota. Perbedaan antara Pajak Provinsi dengan Pajak Kabupaten/Kota terletak pada objek pajaknya, yang membedakannya pada objek pajak Kabupaten/Kota yang fokus utamanya pada properti atau barang tidak bergerak.

Terkait tata cara pemungutan pajak, Pasal 96 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa “Setiap Wajib Pajak membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan”.

Adapun sistem pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem self assessment sebagaimana diuraikan oleh Tis’at Afriyandi dalam jurnalnya, sebagai berikut :

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang merupakan pajak daerah, tata cara yang digunakan oleh wajib pajak dalam pemenuhan kewajibannya berdasarkan sistem self assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Dengan sistem self assessment ini, khususnya pada BPHTB, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Meskipun ada *system self assessment* dalam pembayaran pajak BPHTB, hal ini tidak dilepaskan begitu saja oleh DPPKAD Gresik dalam rangka pemungutan pajak BPHTB. Oleh karena itu, pihak DPPKAD Gresik tetap melaksanakan proses verifikasi lapangan terhadap objek tanah dan bangunan terkait nilai jual objek tersebut.

Aldi Luna Ramadhan dalam jurnalnya menjelaskan permasalahan terkait pemungutan BPHTB di kota Mataram sebagai bahan perbandingan atas permasalahan yang terjadi di Kabupaten Gresik, yakni sebagai berikut :

Dalam pelanggaran yang sering terjadi dalam pembayaran BPHTB di Badan Keuangan Daerah Kota Mataram yaitu dengan pengakuan harga, yang dimana wajib pajak tidak mencantumkan harga asli pada transaksi jual beli dalam pembayaran BPHTB. Wajib pajak yang terbukti melakukan hal tersebut maka petugas pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB). Hal ini didasarkan pada Pasal

97 ayat (1) huruf a angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu kepala daerah dapat menerbitkan SKPDKB dalam hal jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang bayar. Berdasarkan Pasal 97 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB yang dikeluarkan dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar serta SKPDKB dikeluarkan dalam hal SSPD tidak disampaikan kepada pejabat yang berwenang dalam jangka waktu masa pajak dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% per sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat bayar untuk jangka paling lama 24 bulan dihitung sejak saat terhutangnya pajak. Sanksi administratif berupa bunga dihitung sejak saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKPDKB.

Dalam pelaksanaannya, pemungutan BPHT melewati prosedur validasi terhadap penentuan harga jual objek transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah melalui verifikasi lapangan. Adapun Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Tis'at Afriyandi dalam jurnalnya menguraikan terkait pelaksanaan pemerintah daerah dalam menetapkan

NJOP yang didasarkan pada Pasal 79 UU No. 28 Tahun 2009, sebagai berikut :

Dalam menetapkan NJOP diatur dalam Pasal 79 sebagaimana jangka waktu penetapan NJOP, Pemerintah Daerah dalam hal ini adalah Kepala Daerah dilakukan setiap 3 tahun sekali, kecuali objek pajak tertentu yang besarnya dapat ditetapkan setiap tahun tergantung perkembangan wilayahnya. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Berdasarkan kasus yang terjadi di Kabupaten Gresik, pemerintah daerah melalui DPPKAD menentukan lebih tinggi nilai transaksi dari nilai transaksi yang dilakukan oleh wajib pajak sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Adapun objek yang dimaksud berupa sebidang tanah dengan C Desa Nomor: 1122, Persil 91 Kelas S I, seluas  $\pm$  3.590 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Betojokauman, Kec.



Manyar, Kab. Gresik. Informasi tersebut diperoleh dari Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli di kantor Notaris Sulikarmiati, SH., M.Kn yang beralamat di Jalan Veteran No. 82 Gresik.

Problematikanya terletak pada wajib pajak, dalam hal ini pembeli sebidang tanah di atas, yang keberatan atas ketentuan dari DPPKAD Gresik yang menentukan lebih tinggi nilai transaksi di atas nilai transaksi yang disepakati oleh wajib pajak, sehingga wajib pajak menanggung beban pembayaran pajak BPHTB lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 79 UU No. 28 Tahun 2009, Pemerintah Daerah dalam menetapkan NJOP tidak hanya didasarkan pada bukti tertulis saja, namun juga pada proses verifikasi lapangan. Hal ini telah dijelaskan oleh Tis'at Afriyandi dalam jurnalnya, sebagai berikut :

Pemerintah daerah melakukan penaksiran harga jual sendiri di luar ketentuan NJOP ketika melakukan proses validasi yang berupa verifikasi lapangan untuk memastikan kebenaran objek jual beli dalam hal ini adalah tanah dan bangunan. Pemerintah daerah tidak mempercayai nilai transaksi atas objek jual beli tersebut, pemerintah daerah menganggap nilai transaksi terlalu rendah dari NJOP. Padahal pemerintah daerah sendiri juga yang menetapkan NJOP terhadap tanah dan bangunan tersebut. Proses verifikasi lapangan tersebut tidak diatur dalam Undang-Undang maupun dalam peraturan daerah.

Validasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah bertujuan untuk memastikan kebenaran atas nilai transaksi objek jual beli tanah dan bangunan, hal ini juga dilakukan oleh DPPKAD Gresik terhadap objek tanah yang terletak di Desa Betoyokauman, Kec. Manyar, Kab. Gresik. Sehingga wajib pajak dalam hal ini pembeli objek tanah tersebut, mengajukan

keberatan atas validasi yang dilakukan oleh DPPKAD Gresik dalam menentukan nilai transaksi tersebut. Hal ini dapat dimaklumi, sebab secara yuridis belum ada aturan yang mengatur terkait proses verifikasi lapangan tersebut.

Tis'at Afriyandi dalam jurnalnya menjelaskan masalah lainnya dari ketidakpastian hukum atas proses verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah daerah (DPPKAD Gresik), sebagai berikut :

Dengan adanya proses verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam menentukan nilai transaksi objek jual beli tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi. Seharusnya pemerintah daerah dalam melaksanakan kewenangannya harus dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan jelas terkait dengan BPHTB. Kemudian dengan adanya proses verifikasi lapangan yang berakibat berubahnya nilai BPHTB tersebut mengubah sistem pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang seharusnya dilakukan dengan sistem self assessment berubah menjadi sistem official assessment.

Dari uraian di atas, dengan adanya proses verifikasi lapangan yang tidak memiliki kepastian hukum, timbul beberapa permasalahan yaitu berubahnya nilai BPHTB dan kontradiksi terkait sistem perpajakan. Pada mulanya nilai BPHTB dihitung sendiri oleh wajib pajak (self assessment), namun dengan proses verifikasi lapangan nilai BPHTB tersebut berubah dan ditetapkan sendiri oleh pemerintah daerah (official assessment).

Terkait dengan akibat hukumnya, Tis'at Afriyandi dalam jurnalnya menguraikan hal tersebut, sebagai berikut:

Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah akibat adanya proses validasi lapangan, sepatutnya tidak dapat dibenarkan, mengingat dalam peraturan perundang-undangan jelas disampaikan bahwa SKPDKB dikeluarkan apabila wajib pajak yang diberi kepercayaan menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, bukan karena adanya harga taksiran baru yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Selain DPPKAD sebagai pihak yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB, ada juga pihak lain yang memastikan pemenuhan ketentuan BPHTB supaya terlaksana sebagaimana diuraikan oleh Nurul Hidayah dkk dalam jurnalnya yang menjelaskan secara yuridis, sebagai berikut :

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya

mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Secara teknis dalam rangka pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Gresik, telah diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 39 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gresik. Dalam Pasal 26 ayat (1) Perbup No. 39 Tahun 2019, mengatur bahwa “Bidang Pendapatan Daerah PBB dan BPHTB mempunyai tugas memimpin, mengoordinasikan dan mengendalikan pelaksanaan program dan kegiatan pendataan, verifikasi, penetapan dan penilaian, penagihan, keberatan dan legalisasi pajak daerah PBB dan BPHTB”. Pasal tersebut menjadi landasan DPPKAD Gresik untuk melaksanakan proses pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Gresik, sekaligus aturan teknis yang mengatur tata cara pelaksanaannya.

DPPKAD Gresik dalam melaksanakan verifikasi lapangan didasarkan pada Pasal 27 huruf b Perbup No. 39 Tahun 2019, yang menerangkan bahwa “Pengoordinasian penyusunan bahan kebijakan pendataan verifikasi, penetapan dan penilaian, penagihan, keberatan atas pajak daerah PBB dan BPHTB”. Namun dalam pelaksanaannya, terdapat keberatan dari wajib pajak yang memperlumahkan nilai transaksi objek jual tanah yang ditetapkan oleh DPPKAD Gresik.

Dengan adanya permasalahan di atas, juga berdampak pada terhambatnya program PTSL yang dicanangkan oleh

pemerintah pusat melalui Kementerian ATR/BPN. Sebagaimana dijelaskan oleh Sofyan Djalil selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional di awal penulisan ini, bahwa percepatan sertifikasi tanah (PTSL) salah satunya dilakukan dengan meringankan nilai BPHTB.

Proses verifikasi lapangan yang dilakukan oleh DPPKAD Gresik terhadap sebidang tanah di Desa Betojokauman, Kec. Manyar, Kab. Gresik, telah memberatkan wajib pajak (pembeli). Jika hal ini memang menjadi keberatan bagi wajib pajak, maka masalahnya terletak pada terhambatnya pembayaran pajak BPHTB dikarenakan besarnya nominal yang harus dibayar, sehingga berdampak pula pada proses sertifikasi tanah yang merupakan bagian dari program PTSL.

#### Kesimpulan

Dari pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan dari penelitian ini, yaitu pemerintah daerah memiliki kewenangan memungut pajak BPHT berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Gresik secara yuridis diberi kewenangan untuk memungut pajak daerah BPHTB. Proses validasi untuk menentukan nilai harga jual atas tanah dan bangunan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga dari proses tersebut berdampak pada berubahnya nilai BPHTB terhadap objek tanah di Desa Betojokauman, Kec. Manyar, Kab. Gresik. Sehingga terdapat kontradiksi dalam sistem pemungutan pajak BPHTB, yang mulanya didasarkan atas sistem self assessment, menjadi sistem official assessment. Dampak lainnya timbul pada terhambatnya sertifikasi tanah dikarenakan wajib pajak (objek tanah Desa Betojokauman, Gresik) keberatan untuk membayar besarnya nominal pajak

BPHTB yang ditentukan dari proses validasi lapangan oleh DPPKAD Gresik. Dengan adanya problematika ini, maka kebijakan yang dilakukan oleh DPPKAD Gresik dalam rangka melakukan verifikasi lapangan sehingga berpotensi berubahnya nilai transaksi yang berdampak pada perubahan nilai BPHTB, hal ini bertentangan dengan sistem perpajakan yang menganut self assessment yang mana wajib pajak diberikan kepercayaan dan kebebasan untuk menentukan nilai transaksi dan pajaknya sendiri.

#### Daftar Pustaka

- Aditya Ramadhan, Menteri ATR ajak Pemda Ringankan BPHTB Percepat Sertifikasi Tanah, <https://www.google.com/amp/s/m.antaranews.com/amp/berita/2672085/menteri-atr-ajak-pemda-ringankan-bphtb-percepat-sertifikasi-tanah>, diakses 1 Juli 2022.
- Aldi Luna Ramadhan, Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Jual Beli Tanah, *Jurist-Diction: Vol. 2 No. 5*, September 2019.
- Anak Agung Triana Putri, Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Denpasar, *Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 2, No. 3*, September 2021.
- Brotodiharjo, Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Edisi Keempat*, Refika Aditama Bandung, 2003.
- Erly Suandy, *Hukum Pajak, Salemba Empat*, Jakarta, 2011.
- Hanum Krisna Sari dan Dewi Rahayu, *Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin*, *Jurnal*

- Ilmu Ekonomi dan Pembangunan, Vol. 3, No. 2, 2020.
- Henry Halim, Asas Keadilan dalam Syarat Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Jurnal Ilmu Administrasi Negara & Bisnis, Vol. 3, No. 2, 2018.
- Jawa Pos, Bisnis Jual-Beli Tanah Semakin Menggiurkan, <https://www.pressreader.com/indonesia/jawa-pos/20160919/282716226463891>, diakses 1 Juli 2022.
- Moch Isnaeni, Hukum Benda Dalam Burgerlijk Wetbok, Revka Petra Media, Surabaya, 2016.
- Nurul Hidayah dkk, Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan, Notary Law Research, Vol. 2, No. 1, 2021.
- Redaksi, republikjatim.com, Wabup Minta Masalah Sertifikasi Tanah di Sidoarjo diselesaikan BPN, Termasuk Penghapusan BPHTB Program PTSL, <https://republikjatim.com/baca/wabup-minta-masalah-sertifikasi-tanah-di-sidoarjo-diselesaikan-bpn-termasuk-penghapusan-bphtb-program-ptsl>, diakses 03 Juli 2022.
- Surnamin dkk, Pelaksanaan Rekonsiliasi Fiskal Atas Laporan Keuangan Komersial Untuk Menghitung Pajak Penghasilan Badan Pada PT. Sari Puspita Tahun 2016, Jurnal Ilmiah Untuk Mewujudkan Masyarakat Madani, Volume 4, No. 1, Maret 2017.
- Suryanto dkk, Analysis of Potential Land and Building Transfer Tax As One of the Local Taxes, Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan, Volume 3, Nomor 3, 2018.
- Tis'at Afriyandi, Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan, Jurnal Hukum: Mimbar Pendidikan Hukum Nasional, Volume 1, Nomor 2 Desember, 2018.
- Yelly Zamaya dkk, Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai, Jurnal Ilmu Ekonomi, Volume 1, Nomor 1, Mei 2020.