



Intensification of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) Collection in Semarang City Based on Semarang City Regional Regulation Number 2 of 2011: Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011

Rina Leidyawaty Silitonga✉

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:
Diterima Januari 2012
Disetujui Februari 2012
Dipublikasikan Agustus 2012

Keywords:
Intensification
Withholding BPHTB
Taxes
The city of Semarang

Abstrak

BPHTB adalah salah satu jenis Pajak Daerah yang harus dioptimalkan. Pengoptimalan BPHTB dapat dilakukan dengan intensifikasi pemungutan BPHTB. Penelitian bertujuan mengetahui intensifikasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di kota semarang berdasarkan perda kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Inventarisasi regulasi terkait BPHTB di Kota Semarang dapat digolongkan dalam dua periode, Bentuk intensifikasi yang dilakukan oleh DPKAD Kota Semarang adalah meningkatkan frekuensi pelaksanaan, meningkatkan kualitas, dan memperketat penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB. Masih terdapat tunggakan yang belum dapat diatasi oleh DPKAD Kota Semarang, masih kurangnya kesadaran dari WP dan rendahnya pengetahuan masyarakat tentang BPHTB. Strategi yang dilakukan dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kota Semarang adalah melakukan pendekatan persuasif kepada WP; menjalin kerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Semarang, PPAT, dan Pejabat Lelang; menghadiri pameran properti dalam penge-check-an harga pasar. Sebagai rekomendasi kepada DPKAD Kota Semarang untuk memberikan sosialisasi terkait BPHTB secara berkelanjutan supaya masyarakat mengetahui dan memahami ketentuan-ketentuan BPHTB di Kota Semarang. Kinerja dan kerjasama dengan pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan BPHTB seharusnya lebih ditingkatkan untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

Abstract

BPHTB is one kind of Local Taxes to be optimized. Optimization can be done with the intensification BPHTB BPHTB collection. The research aims to find an intensification of collection charges of acquiring land rights and buildings (BPHTB) in the city of Semarang Semarang by regulation No. 2 of 2011. These results indicate that the inventory of relevant regulations in the city of Semarang BPHTB can be classified into two periods, Shape DPKAD intensification conducted by the city of Semarang is to increase the frequency of execution, improve quality, and research tighten Tax Payment Area (SSPD) BPHTB. There are arrears that can not be solved by DPKAD the city, is still a lack of awareness of the WP and the lack of public knowledge about BPHTB. Strategy taken in the collection BPHTB intensification in the city of Semarang is a persuasive approach to the WP; cooperation with the National Land Agency in the city of Semarang, PPAT, and auction officials; attend the exhibition in the knowl-check property's market value. As a recommendation to the city of Semarang DPKAD to provide a sustainable BPHTB related socialization that people know and understand the provisions of BPHTB in Semarang. Performance and cooperation with relevant parties in the implementation of BPHTB should be improved to optimize BPHTB.

© 2012 Universitas Negeri Semarang

✉ Alamat korespondensi:
Gedung C4, Kampus Sekaran Gunungpati, Semarang 50229
E-mail: rina.ls@gmail.com

Pendahuluan

Sektor pajak merupakan sumber penerimaan negara yang potensial. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan negara dan pelaksanaan pembangunan sebagai pengamalan Pancasila dan UUD 1945. Penyelenggaraan negara merupakan segala kegiatan dan peristiwa yang terjadi di dalam negara. Pemerintah menggunakan pajak yang dipungut dari masyarakat untuk membangun sarana dan prasarana sebagai kegiatan penyelenggaraan negara. Hal itu bertujuan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis Pajak yang awalnya dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat. Walaupun BPHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat (Direktorat Jenderal Pajak) namun, realisasi penerimaan BPHTB seluruhnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan yaitu pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat sebagai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas suatu Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.

BPHTB yang dipungut oleh Direktorat Jenderal Pajak akan dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Bagian Pemerintah Pusat tersebut kemudian dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata dan bagian Pemerintah Daerah tersebut kemudian dibagi lagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan sesuai dengan Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Penerimaan pajak sebagai sumber pendapatan APBD harus dioptimalkan. Semakin besar penerimaan pajak, maka semakin besar juga sumber pendapatan APBD. Kegiatan Intensifikasi merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak terhadap objek pajak yang telah tercatat atau terdaftar dalam

administrasi Direktorat Jenderal Pajak. Kegiatan tersebut dilakukan setelah terlaksananya kegiatan ekstensifikasi wajib pajak. Setelah dilakukannya Intensifikasi pajak, maka Direktorat Jenderal Pajak akan melakukan kegiatan selanjutnya yaitu Pemeriksaan Sederhana Lapangan (PSL) yang dilakukan untuk tujuan lain dalam rangka pemberian Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan atau pengukuhan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP), dan atau untuk penentuan besarnya pendapatan usaha ataupun jumlah pajak yang harus dibayar dalam tahun berjalan. Hal tersebut dilakukan akibat sistem pemungutan pajak yang telah diubah dari *official assesment* menjadi sistem *self assesment*. Sistem *self assesment* memberikan kepercayaan kepada masyarakat untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Tujuan sistem tersebut diharapkan pelaksanaan administrasi perpajakan lebih rapi, terkendali, sederhana, dan mudah dipahami oleh wajib pajak.

Intensifikasi pemungutan BPHTB dapat dilakukan dengan pemeriksaan sesuai Pasal 27 ayat (3) Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu selama pemeriksaan, Wajib Pajak wajib memperlihatkan dan/atau meminjamkan segala sesuatu yang berhubungan dengan objek pajak yang terutang, memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan seperti kesempatan memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu juga memberikan keterangan yang diperlukan. Adanya pemeriksaan tersebut dapat meningkatkan Wajib Pajak BPHTB sehingga dengan bertambahnya Wajib Pajak, maka penerimaan keuangan daerah melalui BPHTB juga meningkat. Intensifikasi pemungutan BPHTB tidak berhenti hanya pada tercapainya target BPHTB, namun juga harus meningkatkan kesadaran masyarakat di Kota Semarang akan kewajiban membayar pajak.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian dengan pendekatan yuridis-sosiologis yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan juga menelaah kaidah-kaidah sosial yang berlaku. Data terdiri dari dua jenis data, yakni data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui metode wawancara dengan sejumlah responden, yaitu: (1). Kustiah; (2) Sri Mulyani; (3) Darmin; (4) Richa, semuanya adalah wajib pajak. Selain itu wawancara dilakukan juga terhadap Staf BPHTB Keca-

matan Pedurungan (Ngatiman), dan Lurah Gemah (Budi Susiawan, S.H)

Data sekunder sebagai pelengkap untuk melengkapi dan menyelesaikan data primer. "Loftland (1987) menyebutkan bahwa selain kata-kata atau tindakan sebagai sumber dan utama, data tambahan seperti dokumen dan lain-lain juga merupakan data" (Moleong 2006:157). Data sekunder atau data yang tertulis yang digunakan dalam penelitian dapat berupa: *pertama*, Peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-06/PJ.9/2001, Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Kedua* Buku dan literatur yang berkaitan Hukum Pajak dan Perpajakan, seperti Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Hukum Pajak dan Permasalahannya, Dasar-Dasar Perpajakan Bagi Bendaharawan, Hukum Pajak, Jurnal Kebijakan Ekonomi. *Ketiga* Dokumen dan arsip yang ada kaitannya dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Semarang. Model analisis data dalam penelitian ini dilakukan setelah peneliti melakukan wawancara, observasi, dan dokumentasi peneliti langsung melakukan analisis pada data yang telah di dapat dilapangan, proses analisis data dilakukan secara bertahap selama masa penelitian. (Ashofa, 2007; Moleong, 2006).

Hasil dan Pembahasan

DPKAD mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Berikut merupakan SOTK DPKAD Kota Semarang:

Berdasarkan tugas pokok yang dimiliki DPKAD Kota Semarang dijabarkan menjadi 3 (tiga) aspek yang melingkupi pelaksanaan tugas dan fungsi DPKAD, yaitu: (1). Aspek Pendapatan, tugasnya meliputi: a. Perumusan perencanaan, penelitian, pelaksanaan, penagihan dan koordinasi pendapatan daerah; b. Penetapan dan pemungutan pajak daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; c. Pelaksanaan pendaftaran dan pendataan wajib pajak daerah; d. Pelaksanaan penyuluhan mengenai

pajak daerah dan pendapatan daerah lainnya; e. Pemberian bantuan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dan Surat Tagih Pajak Bumi Dan Bangunan (STT PBB); (2). Aspek Administrasi Keuangan Daerah, tugasnya meliputi: a. Pelaksanaan perumusan, perencanaan, pelayanan administrasi pengendalian dan koordinasi belanja daerah; b. Pengkajian kebutuhan daerah; c. Pelaksanaan pengawasan teknis pendapatan dan belanja daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; d. Pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (Sp2) di bidang pendapatan dan belanja daerah; e. Penyelenggaraan sistem informasi keuangan dan aset daerah; (3). Aspek Aset Daerah, tugasnya meliputi: a. Penyusunan perumusan, Perencanaan bidang aset daerah; b. Koordinasi perencanaan analisa kebutuhan pengadaan aset, pendataan, penginventarisasian dan pencatatan aset; c. Pelaksanaan pembinaan, pengawasan dan pengendalian pemanfaatan aset daerah; d. Penyusunan data base aset tanah dan bangunan milik pemerintah Kota Semarang; e. Penyusunan laporan realisasi dan kinerja di bidang aset daerah. (Sumber: DPKAD Kota Semarang)

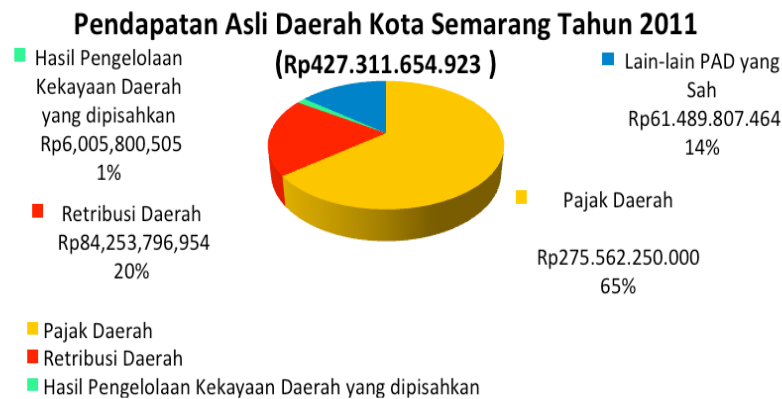
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan dasar hukum pelaksanaan tugas dan fungsi DPKAD. Pada Undang-Undang tersebut disebutkan jenis-jenis pajak yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah. Berikut merupakan jenis Pajak Daerah (Kabupaten/Kota) yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah.

Pemungutan pajak daerah yang dimaksud harus berdasarkan dengan Perda setempat. Pajak daerah sangat memiliki peran yang penting sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang.

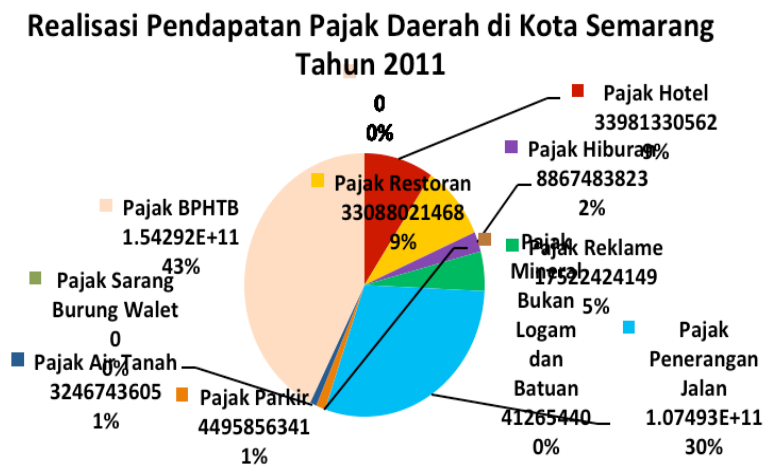
Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang cukup potensial. Khusus di Kota Semarang, penerimaan dari sumber pajak daerah mencapai Rp. 275.562.250.000 dari Rp. 427.311.654.923 jumlah Pendapatan Asli Daerah pada Tahun 2011. Penerimaan Pajak Daerah mencapai 65% dari seluruh Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang untuk Tahun 2011.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis Pajak Daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang. BPHTB merupakan jenis Pajak Daerah yang memiliki potensi yang cukup tinggi sebagai salah satu sumber bagi APBD. Hal tersebut dapat dilihat dari Gambar 2 .

Peraturan perundang-undangan yang mengatur BPHTB telah mengalami perubahan sejak mulai diberlakukannya pemungutan



Gambar 1. Persentase Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang Tahun 2011
Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang



Gambar 2. Persentase Pajak Daerah Kota Semarang Tahun 2011
Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

BPHTB. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang BPHTB berlaku pertama kali pada tahun 1997 yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB.

Pada tahun 2011, BPHTB telah menjadi jenis Pajak Daerah yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah yang ditetapkan berdasarkan Perda tentang BPHTB. Pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke pada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk otonomi daerah yang memberikan kesempatan kepada Pemerintah Daerah untuk mengurus sendiri rumah tangga daerahnya. Peningkatan pendapatan daerah di Kota Semarang merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, maka lahirnya Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB sebagai dasar hukum untuk pemungutan

BPHTB di Kota Semarang dengan berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, bertujuan untuk memperluas cakupan objek pajak, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak dalam kewajibannya. Dasar hukum penting untuk pemungutan pajak agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Yang menjadi objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

terjadi karena pemindahan hak dan karena pemberian hak baru. Sedangkan subjek BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan disebut sebagai Subjek BPHTB. Untuk Tarif BPHTB di Kota Semarang ditetapkan sebesar 5% (lima persen) sesuai dengan Pasal 6 Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, masih terdapat Wajib Pajak yang tidak mengetahui proses dalam pembayaran BPHTB. Mereka kesulitan dengan cara dan syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk membayar BPHTB. Inventarisasi peraturan yang mengatur BPHTB sangat diperlukan sebagai dasar kepada Petugas yang memungut BPHTB untuk memberitahukan serta menjelaskan kepada Wajib Pajak tentang BPHTB. Lebih lanjut menurut Amir Prasetyo (KASI Pendaftaran dan Pendataan Pajak Daerah DPKAD Kota Semarang “Tidak ada perbedaan dari peraturan perundang-undangan yang lama yang mengatur BPHTB dengan peraturan sekarang ini. Sama saja. Kita menggunakan Perda Kota Semarang tentang BPHTB sebagai acuan dasar untuk memungut BPHTB” (Wawancara, 07 Februari 2012 Pukul 13.15).

Hal ini terlihat dari proses verifikasi BPHTB oleh seorang pria berumur kurang lebih 60 tahun pada 9 Februari 2012 hari Kamis sekitar pukul 10.20 WIB. Ia ingin membayar BPHTB dan memverifikasi data-data yang diperlukan dalam pembayaran BPHTB. Dia tidak tahu cara maupun aturan yang harus dilakukan untuk membayar BPHTB. Dari penjelasan yang diberikan oleh Staf BPHTB yaitu Wisnu, bahwa bapak tersebut belum melakukan prosedur yang benar dan harus melakukan sesuai dengan petunjuk yang telah disampaikan oleh staf BPHTB tersebut. Namun, karena bapak tersebut tidak mengerti dan kurang pengetahuan akan BPHTB, bapak tersebut tetap memaksakan agar staf BPHTB bersedia untuk memverifikasi data yang dibutuhkan. Pada akhirnya, masalah tersebut dapat diselesaikan penjelasan staf BPHTB yang lain dengan menunjukkan dan menjelaskan Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan.

Kejadian tersebut beberapa kali terjadi. Hal tersebut dikemukakan oleh salah seorang Staf BPHTB Wisnu Effendy yaitu : “Masih banyak yang belum mengerti proses pembayaran serta memverifikasi dokumen BPHTB. Tetapi kami tetap menjelaskan kepada wajib pajak sampai mereka paham” (Wawancara dengan Wisnu

Effendy (Staf BPHTB), 14 Februari 2012 Pukul 14.00 WIB). Dari hasil wawancara dengan Ibu Kustiah selaku Wajib Pajak yang sedang melaksanakan kewajibannya membayar pajak BPHTB pada tanggal 9 Februari 2012 pukul 10.00 WIB bahwa beliau hanya mengetahui bahwa perolehan hak atas tanah yang beliau peroleh sebagai warisan adalah salah satu objek BPHTB. Beliau juga tidak mampu memaparkan besar tarif BPHTB dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang berlaku di Kota Semarang. Pembayaran BPHTB yang beliau lakukan merupakan kesadaran sebagai warga masyarakat.

Dari hasil wawancara dengan Ernawati Liestyorini bahwa Intensifikasi dan ekstensifikasi BPHTB merupakan salah satu program yang dilakukan oleh DPKAD Kota Semarang. Berikut merupakan hasil wawancara dengan beliau: “Ekstensifikasi adalah upaya atau kegiatan-kegiatan yang mendukung peningkatan penerimaan daerah melalui kegiatan-kegiatan baru. Misalnya adalah peninjauan kembali peraturan-peraturan yang dinilai sudah tidak relevan. Intensifikasi adalah upaya atau kegiatan-kegiatan yang mendukung peningkatan penerimaan daerah yang sudah dilakukan tetapi perlu optimalisasi dalam pelaksanaannya. Misalnya frekuensi pelaksanaan, peningkatan kualitas hasil pelaksanaan, dan penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB” (Wawancara dengan Ernawati Liestyorini (Staf Bidang Pajak Daerah), 13 Februari 2012 Pukul 14.00 WIB).

Lebih lanjut Beliau menyampaikan bahwa upaya-upaya yang dilakukan oleh DPKAD Kota Semarang dalam mengoptimalkan penggalan penerimaan BPHTB terhadap objek serta subjek pajak BPHTB adalah meng-*update* data tentang perkembangan nilai pasar dari objek BPHTB sehingga dapat digunakan sebagai acuan dalam penetapan/penghitungan BPHTB. Selain upaya tersebut, upaya peningkatan verifikasi lapangan juga dilakukan untuk mengetahui data riil dari transaksi yang terjadi.

Hal yang disampaikan oleh Ibu Ernawati tidak senada dengan beberapa Wajib Pajak yang peneliti wawancarai, salah satu diantaranya adalah Ibu Kustiah. Pihak DPKAD disini tidak pernah memeriksa turun ke lapangan. Jadi ukuran tanah atau bangunan ataupun apa yang terjadi di lapangan mereka tidak tahu. Lah ini saya tahu harus bayar BPHTB karena disuruh bayar biar sertifikat tanah saya jadi. Saya *nda* tahu cara mengurus ini. Baru tahu saya. Nah, kan kita tetap harus bayar pajak, ya saya datang kesini sendiri. Kalau bayar notaris mahal Mba. *Mending* saya

urus sendiri, jauh lebih murah (Wawancara dengan Ibu Kustiah (Wajib Pajak), 09 Februari 2012 Pukul 10.00 WIB).

Apabila dicermati bahwa ternyata pengetahuan Wajib Pajak tentang BPHTB masih kurang. Mereka kurang memiliki kesadaran untuk membayar pajak, namun apabila ada sosialisasi tentang peraturan BPHTB maka Wajib Pajak akan lebih semangat untuk melakukan kewajibannya sebagai masyarakat Kota Semarang yang berpartisipasi dalam kemajuan daerahnya.

Di DPKAD Kota Semarang penulis melakukan wawancara kepada Bapak Amir Prasetyo M, S.STP yang pada kesempatan itu beliau memaparkan kebijakan yang dibuat sebagai pencapaian visi dan misi DPKAD. Kebijakan pertama adalah Kebijakan Peningkatan Pendapatan Daerah. Kebijakan ini yaitu peningkatan pendapatan asli daerah khususnya pajak daerah dengan menerapkan sistem online dan peningkatan penggalangan sumber-sumber penerimaan diluar PAD. Kebijakan kedua adalah Kebijakan Peningkatan Tertib Administrasi Keuangan Daerah adalah pengembangan pengelolaan keuangan daerah dengan mengembangkan software sistem pengelolaan APBD yang terintegrasi. Kebijakan ketiga adalah Kebijakan pengelolaan aset daerah yaitu pengembangan pengelolaan aset yang profesional dengan mapping program dan sertifikasi aset Pemkot Semarang.

Prosedur penetapan SKPDKB BPHTB/ Kurang Bayar Tambahan BPHTB yang masih kurang bayar atas SSPD BPHTB dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak dibayar oleh Wajib Pajak atau atas SKPDKB dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkan oleh Fungsi Pelayanan. Prosedur penetapan Surat Teguran merupakan proses yang dilakukan Fungsi Pelayanan dalam menindaklanjuti Wajib Pajak yang belum melunasi BPHTB terutang hingga pada saat jatuh tempo.

Kegiatan penagihan aktif tunggakan BPHTB tidak cukup efektif dalam intensifikasi BPHTB. DPKAD hanya dapat melakukan penagihan apabila BPHTB terutang tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung, dan kena bunga/denda. Penagihan BPHTB harus dilakukan juga dengan melihat data dan daftar terbaru objek BPHTB. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan dengan wawancara kepada beberapa Wajib Pajak menyatakan bahwa DPKAD tidak ada melakukan penagihan BPHTB. Mereka tidak pernah mendengar adanya penagihan BPHTB kepada Wajib Pajak (Wawancara dengan Ibu Sri Mulyani, Saudari Richa, Ibu Kustiah (Wajib

Pajak), 09 Februari 2012 Pukul 10.00 WIB). Berikut kutipan wawancara dengan Richa :“Petugas BPHTB DPKAD Kota Semarang belum aktif menagih karena *gak* adanya survey lapangan langsung, jadi mereka juga kurang tahu pajak terutang yang sesungguhnya” (Wawancara dengan Richa (Wajib Pajak).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan jenis pajak yang telah dialihkan menjadi jenis Pajak Daerah. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyebutkan bahwa PBB dan BPHTB menjadi bagian dari Pajak Daerah. Pemungutan Pajak Daerah harus diatur dalam suatu Peraturan Daerah oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan kepastian hukum dalam pemungutan Pajak Daerah. Prof. Dr. P.J.A. Adriani dalam Brotodihardjo (2008: 2) menyebutkan pengertian pajak sebagai berikut: Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Adanya pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah menyebabkan pula pengalihan upaya untuk mengoptimalkan BPHTB menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah. Dasar hukum penting untuk pemungutan pajak agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum pemungutan pajak merupakan keseluruhan peraturan dasar yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak, di dalamnya menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 sudah tidak berlaku lagi. Pemungutan BPHTB dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 dengan menjadikan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai induk dari aturan yang mengatur BPHTB.

Setelah kewenangan pemungutan BPHTB

dialihkan kepada pemerintah Daerah, hasil penerimaan BPHTB untuk seluruhnya menjadi sumber pendapatan Pemerintah daerah tanpa adanya pembagian seperti yang diatur pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Di Kota Semarang, pemungutan BPHTB hanya diperkenankan berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB dengan menjadikan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai dasar berlakunya Perda Kota Semarang tersebut.

Penginventarisasian regulasi BPHTB ini dimaksudkan tidak hanya sekedar diinventarisir tetapi juga disosialisasikan kepada masyarakat. Sosialisasi peraturan perundang-undangan ini dapat memberikan kesadaran kepada masyarakat bahwa ada aturan yang mengatur BPHTB dan menjadi suatu keharusan bagi masyarakat untuk membayar pajak. Dengan adanya inventarisasi dan periodisasi regulasi BPHTB serta disosialisasikan kepada masyarakat, sehingga persyaratan pemungutan pajak dapat terpenuhi.

Menurut Mardiasmo, MBA. Ak., dalam bukunya berjudul *Perpajakan* (Mardiasmo 2002: 2), pemungutan pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: 1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan); 2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis); 3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis); 4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial); 5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana.

Pemungutan pajak BPHTB di Kota Semarang sesuai dengan teori yang mendasari pemberian hak kepada negara (daerah) untuk memungut pajak yang disebutkan oleh Prof. Dr. Mardiasmo, MBA. Ak., dalam bukunya yang berjudul *Perpajakan* (Mardiasmo 2002:3), yaitu Teori Daya Pikul. Pajak harus dibayar berdasarkan kemampuan atau daya pikul masing-masing orang.

Pemungutan BPHTB di Kota Semarang dilakukan dengan Teori Daya Pikul. Besar BPHTB dihitung dengan cara mengalikan tarif 5% setelah dikurangi NPOPTKP BPHTB. Sehingga, keharusan membayar BPHTB disesuaikan dengan kemampuan Wajib Pajak. Misalnya, Wajib Pajak "A" yang telah membeli tanah dan bangunan dengan NPOP sebesar Rp. 100.000.000,- akan membayar BPHTB yang lebih besar dari pada Wajib Pajak "B" yang membeli tanah dan bangunan dengan NPOP sebesar Rp. 65.000.000,-.

Besar BPHTB yang harus dibayar oleh WP "A" adalah sebesar:.. Besar BPHTB yang harus dibayar oleh WP "B" adalah sebesar:

$$(\text{Rp } 100.000.000 - \text{Rp } 60.000.000) \times 5 \% =$$

$$\text{Rp } 2.000.000$$

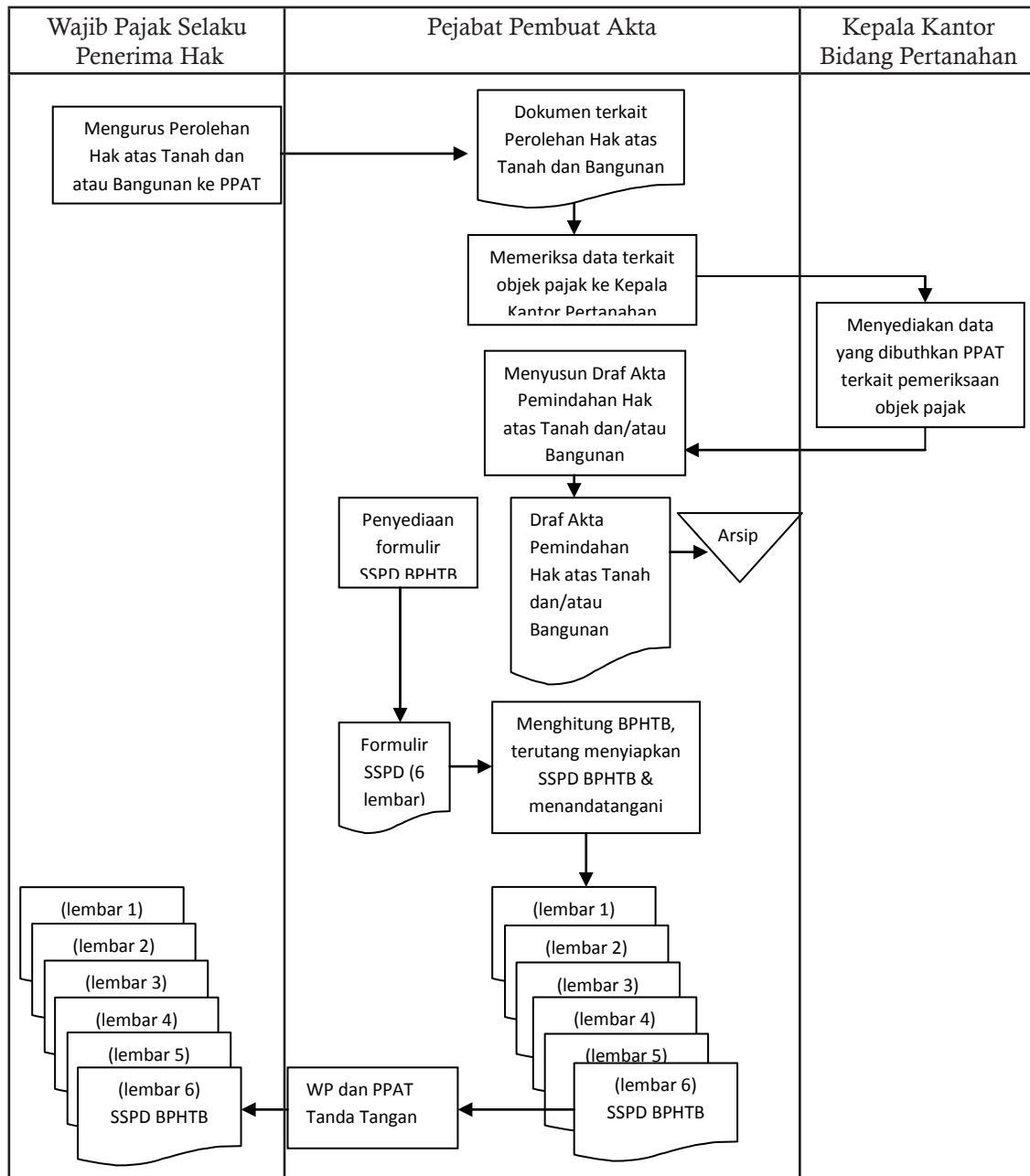
$$(\text{Rp } 65.000.000 - \text{Rp } 60.000.000) \times 5 \% = \text{Rp } 250.000$$

Objek pajak BPHTB adalah perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011, perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat diperoleh dengan cara pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak dapat terjadi karena adanya transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah. Pemberian hak baru terjadi karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak. Hak atas dan bangunan yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan.

Pemungutan BPHTB dilaksanakan dengan sistem *self assessment*, dimana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPKAD Kota Semarang. Tujuan sistem tersebut diharapkan pelaksanaan administrasi lebih rapi, terkendali, sederhana dan mudah dipahami oleh Wajib Pajak. Untuk itu DPKAD Kota Semarang memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak agar tidak terdapat tunggakan lagi. Sosialisasi merupakan salah satu bentuk kegiatan yang dapat meningkatkan pemungutan BPHTB.

Kegiatan peningkatan kualitas berupa membuat laporan dari hasil penelitian di lapangan tentang harga pasar, kondisi objek pajak seperti kualitas objek pajak, maupun fasilitas yang ada dari bangunan tersebut. kegiatan ini sudah cukup baik apabila dilaksanakan dengan baik. dengan melihat kondisi yang sesungguhnya, maka untuk menentukan besar BPHTB yang harus dibayarkan sesuai dengan teori pemungutan pajak.

Memperketat penelitian SSPD BPHTB merupakan kegiatan yang cukup baik. Namun, pada pelaksanaannya belum efektif. Untuk mengetahui kejelasan dan kebenaran data yang disampaikan Wajib Pajak, DPKAD Kota Semarang sebaiknya langsung turun ke lapangan untuk melakukan penelitian. Berdasarkan hasil wawancara dengan Wajib Pajak, bahwa DPKAD belum pernah melakukan pemeriksaan langsung



Bagan 2. Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

ke lapangan. Sehingga, DPKAD tidak memiliki data yang akurat dalam memverifikasi data yang disampaikan Wajib Pajak.

Hasil penelitian dari wawancara kepada pegawai DPKAD yang menyebutkan kendala yang dihadapi dalam pemungutan pajak adalah data dalam SSPD yang disampaikan adalah tidak jelas sehingga laporan harus diteliti untuk menentukan letak objek BPHTB. Hal itu ditanggapi dengan keterangan yang disampaikan wajib pajak bahwa pemungutan BPHTB di Kota Semarang masih kacau balau atau adanya ketidak co-

cokan dengan data yang sebenarnya di lapangan.

Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011, dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP. NPOP ditentukan berdasarkan harga pasar tanah dan bangunan yang ada di lapangan. Khusus untuk Jual Beli dan Lelang, NPOP ditentukan berdasarkan harga transaksi tanah dan atau bangunan.

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp.

65.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak = Rp. 60.000.000,00 (-)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 5.000.000,00

Pajak Yang Terutang = 5% x Rp. 5.000.000,00 = Rp. 250.000,00.

Strategi yang telah dilakukan oleh DP-KAD Kota Semarang dalam intensifikasi pemungutan BPHTB yaitu berupa:

Melakukan pendekatan persuasif kepada Wajib Pajak.

Meminta data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ada di Kota Semarang.

Menghadiri pameran properti yang ada di pusat perbelanjaan.

Mencari informasi dari surat kabar atas perolehan hak atas tanah karena lelang.

Meningkatkan kerjasama dengan kelurahan dan kecamatan. Kegiatan ini dimaksudkan untuk menanyakan peristiwa hukum yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi di wilayah kelurahan dan kecamatan tersebut. Karena setiap pejabat di kelurahan maupun kecamatan diharapkan mengetahui setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam wilayah kerjanya.

Meminta laporan dari Notaris atas akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah dibuat. Laporan tersebut diminta setiap sebulan sekali oleh DPKAD Kota Semarang.

Meminta laporan atas risalah lelang dari pejabat lelang sekali dalam sebulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, bahwa masih terdapat banyak tunggakan BPHTB di Kota Semarang. Hingga satu tahun sejak pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB kepada daerah, masih terdapat dua Wajib Pajak yang telah membayar lunas BPHTB yang masuk dalam daftar tunggakan BPHTB.

Dari hasil penelitian dan pembahasan sehingga mendapatkan kesimpulan yang telah dijabarkan diatas, maka penulis mencoba memberi beberapa saran sebagai saran pertimbangan kepada pemerintah. *Pertama*, Hendaknya DPKAD Kota Semarang perlu melakukan sosialisasi terkait BPHTB secara terus menerus supaya masyarakat mengetahui dan memahami ketentuan-ketentuan BPHTB di Kota Semarang. *Kedua* Diharapkan DPKAD Kota Semarang lebih meningkatkan kinerja dan kerjasama dengan pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. DPKAD Kota Semarang lebih aktif untuk melakukan pendataan terhadap objek BPHTB sehingga dalam hal pelaksanaan verifikasi data objek BPHTB dapat berjalan baik.

Daftar pustaka

- Ashshofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Brotodihardjo, Santoso. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Refika Aditama
- Kurniawan, Panca. 2006. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Bayumedia
- Mardiasmo, 2002. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi
- Miles dan Huberman, 1984. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Diterjemahkan oleh Tjetjep Rohendi Rohidi. Jakarta: UI Press
- Moleong, Lexy, J. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Pamudji, S. 1994. *Pembinaan Perkotaan di Indonesia*. Jakarta: Ichtiar
- Pola, Mart. 2009. Hubungan Kausal Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Pajak. *Jurnal Kebijakan Ekonomi (JKE)* IV. 2: 119-138
- Rahardjo, Budi. 2002. *Dasar-Dasar Perpajakan Bagi Bendaharawan*. Jakarta: CV. Eko Jaya
- Siahaan, Marihot. 2005. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Ronny Hanintijo, 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Suandy, Erly. 2005. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat
- Supranto, 2003. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Sutedi, Adrian. 2008. *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Syamsi, Ibnu. 1994. *Dasar-Dasar Kebijaksanaan Keuangan*. Jakarta: Rineka Cipta
- Wirawan dan Burton, 2004. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah