IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGOLAHAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)

SKRIPSI

Oleh:
Gusni Irawati
160710001

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGOLAHAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana

Oleh:

Gusni Irawati

160710001

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA

UNIVERSITAS PUTERA BATAM

TAHUN 2020

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Gusni Irawati

NPM : 160710001

Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul:

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah)

Adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain , kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan skripsi yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun

Batam, 21 Februari 2020

Gusni Irawati

160710001

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PENGOLAHAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH TERKAIT VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)

SKRIPSI
Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana

Oleh:
Gusni Irawati
160710001

Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera dibawah ini

Batam, 21 Februari 2020

Agus Riyanto, S.H., M.Kn.
Pembimbing

ABSTRAK

Pajak adalah sebuah sumber pemasukan bagi Negara, dalam sejarah yang kita tau saat ini, pemerintahan di Indonesia, dari Indonesia merdeka sampai saat ini pajak dan retribusi daerah telah menjadi salah satu sumber yang bisa diandalkan bagi daerah masing-masing. Dan berdasarkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah maka pajak bersumber dari pendapatan daerah. Dari peraturan ini bekerja untuk maksimalkan pekerjaan pemerintah daerah kepada semua masyarakat yang ada. Dan dalam praktek saat ini, penerapan dengan nilai transaksi yang dasar perhitungan dari pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) sering terjadi masalah dikarenakan cukup banyak dalam masalah nilai transaksi yang diajukan pada wajib pajak yang sangat tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh petugas dari pajak tersebut. Dalam masalah penelitian ini bagaimana dengan otoritas pajak dalam melakukan memverifikasi dalam pengumpulan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan di Kota Batam. Bagaimana dengan ketentuan upaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang tidak sesuai dengan nilai transaksi karena objek pajak di Kota Batam, dan apakah sanksi administratif dalam perpajakan bisa dikenakan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang dibayar lebih rendah oleh wajib pajak di Kota Batam. Tujuan penelitian untuk mencari tau bagaimana sanksi dan hambatan serta solusi dalam pembayaran pajak tanah dan bangunan dibawah nilai transaksi. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini ialah data sosiologis. Hasil penelitian ini hambatan verifikasi dan validasi BPHTB oleh Dinas BPPRD sering terjadi dengan munculnya nilai jual beli yang dibuat dibawah nilai transaksi/nilai pasar akan tetapi yang seharusnya wajib diatas nilai NJOP yang telah ditetapkan Dinas BPPRD sedangkan sanksi yang dikenakan sanksi administrasi dan sanksi pidana dengan ancaman satu tahun penjara.

Kata Kunci : Wajib Pajak, Sanksi Pajak BPHTB, Pemerintah Kota Batam

ABSTRACT

Taxes are a source of income for the State, in the history we know today, the government in Indonesia, from an independent Indonesia to the present, local taxes and levies have become one of the reliable sources for each region. And based on Law No. 28/2009 concerning Regional Taxes and Levies, the tax comes from regional income. From this regulation works to maximize the work of local government to all existing communities. And in current practice, the application of the transaction value based on the calculation of the tax on the acquisition of land and building rights (BPHTB) often occurs because there are quite a lot of problems in the value of the transaction submitted to the taxpayer that is very inconsistent with what is expected by the officer from the tax. In this research problem, how about the tax authority in conducting verification in collecting the Acquisition Fee for Land and Building Rights in Batam City. What about the provisions on Efforts to Obtain Land and Building Rights Fees that are not in accordance with the transaction value due to tax objects in Batam City, and whether administrative sanctions in taxation can be imposed with Land and Building Obligation Fees which are lower paid by taxpayers in Batam city. The research objective is to find out how sanctions and obstacles and solutions in paying land and building taxes below the transaction value. The research method used in writing this journal is sociological data. The results of this study are verification and validation obstacles BPHTB by the BPPRD Office often occurs with the emergence of the sale and purchase value that is made below the transaction value / market value, but which should be above the NJOP tax object sale price determined by the BPPRD Service while sanctions are subject to administrative sanctions and sanctions a sentence of one year in prison.

Keywords : Taypayer; BPHTB Tax Sanctions; Batam City Government

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skrpsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa laporan skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom, M.SI., selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H.M.H., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam.
4. Bapak Agus Riyanto S.H.M.Kn., selaku dosen Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Irene Svinarky,S.H.,M.Kn. sebagai dosen Pembimbing Akademik Penulis dari semester Awal hingga Semester Akhir yang selalu memberi semangat sampai mengingatkan harus bisa menyelesaikan Skripsi ini

6. Segenap dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum Universitas Putera Batam.
7. Untuk Keluarga dan David Reynaldo yang selalu mendukung dalam keadaan apapun.
8. Teman-teman seperjuangan Ervina dan Nadia yang telah membantu dan memberikan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata semoga Skripsi ini dapat berguna untuk menambah pengetahuan pembaca dan rekan-rekan mahasiswa.

Batam, 21 Februari 2020

Gusni Irawati

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL ii
SURAT PERNYATAAN iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
ABSTRAK v
ABSTRACT vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
BAB I PENDAHULUAN
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Identifikasi Masalah 13
1.3 Batasan Masalah 13
1.4 Rumusan Masalah 14
1.5 Tujuan Penelitian 14
1.6 Manfaat Penelitian 14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA
2.1 Kerangka Teori 15
2.1.1 Teori Hukum Keadilan 15
2.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum 16
2.1.3 Teori Pajak Daerah 16
2.1.4 Fungsi Pajak 18
2.1.5 Pengertian Pajak 20
2.1.6 Jenis Pajak 22
2.1.7 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan dan Retribusi Daerah 25
2.2 Kerangka Yuridis 28
2.2.1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 28
2.2.2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah 29
2.2.3 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan 30
2.2.4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan 30
2.2.5 Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah 31
2.2.6 Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan 38
2.3 Penelitian Terdahulu 42
2.4 Kerangka Pemikiran 53
BAB III METODE PENELITIAN
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian 54
3.2 Metode Pengumpulan Data 54
3.2.1 Jenis Data 54

3.2.2 Alat Pengumpulan Data 56
3.2.3 Lokasi Penelitian 57
3.3 Metode Analisis Data 57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
4.1 Hasil Penelitian 59
4.1.1 Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan 59
4.1.2 Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam 68
4.2 Pembahasan 73
4.2.1 Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan 73
4.2.2 Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam 78
BAB V SIMPULAN DAN SARAN
5.1 Simpulan 82
5.1.1 Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan 82
5.1.2 Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam.....83
5.2 Saran 84
5.2.1 Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.....84
5.2.2 Sanksi Perpajakan Terhadap NPOP Hasil Verifikasi Yang Tidak Sesuai Dengan Keadaan Yang Sebenarnya di Kota Batam.....85
DAFTAR PUSTAKA 87
LAMPIRAN
Lampiran 1. Pendukung Penelitian
Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara adalah merangkap suatu organisasi kekuasaan dan organisasi masyarakat yang sangat tinggi bahkan bersifat khusus sehingga adanya perbedaan dengan organisasi penerimaan rutin dan pembiayaan bantuan luar negeri. Pembiayaan disetiap Negara akan membiayai tugas rutin tersebut yang selalu diperoleh dari dalam negeri, diantaranya hasil perusahaan Negara, denda-denda, hak waris atas peninggalan terlantar, hasil-hasil bumi termasuk pungutan berupa pajak masyarakat lainnya.

Pajak dibagi menjadi dua jenis yaitu, pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat ialah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat dan juga diatur oleh Direktorat Jenderal Pajak. Pajak daerah adalah pajak yang diatur oleh Pemerintah Daerah baik diatur dalam tingkat provinsi maupun kabupaten dan kota. Keberadaan pajak diperlukan untuk memenuhi berbagai kebutuhan yang diperlukan Negara dalam hal pengeluaran atau anggaran tertentu.

Pajak juga termasuk sumber pemasukan keuangan Negara. Dalam sejarah ada pemerintahan didaerah Indonesia, dari Indonesia merdeka hingga saat ini pajak dan retribusi daerah telah menjadi sumber yang dapat diandalkan bagi daerah. Sejak tahun 1948 Undang-Undang tentang pemerintahan daerah dan mengimbangkan keuangan pusat dan daerah telah ditempatkan pajak dan retribusi daerah sebagai sumber penerimaan daerah,

bahkan di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 pajak dan retribusi daerah termasuk menjadi pendapatan asli daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah (Irene Svinarky, 2018) ialah dari sumber pendapatan daerah yang akan dikeluarkan sebagai aturan dan untuk digunakan dalam membiayai pelaksanaan pemerintah daerah. Peraturan ini bekerja untuk memaksimalkan pekerjaan pemerintah daerah kepada semua masyarakat.

Berbagai bentuk dari reformasi perpajakan agendanya ialah menerapkan pengampunan pajak atau tax amnesty. Saat kita lihat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (Erlina Setyawati, 2017) diterapkan sebagai perubahan UU No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), yang banyak diperhatikan ketentuan utama pasal 37A sebagaimana kebijakan ini akan merupakan versi dari mini sebuah program pajak yang banyak diminta berbagai macam usaha. Meskipun hal itu masih belum mampu memuaskan pihak semua akan tetapi kebijakan ini lebih dikenal dengan nama *Sunset Poilcy* yang akan ditimbulkan keamanan banyak pihak.

Pembiayaan dari Pemerintah Daerah untuk dilaksanakan nya tugas pemerintahan yang ada pembangunan (Ismail & Syahbandir, 2016) senantiasa diperlukan sumber dari penerimaan yang bisa diandalkan. Kebutuhan ini semakin dirasakan daerah terutama sejak berlaku otonomi daerah di Indonesia mulai tanggal 1 Januari 2001. Adanya otonomi daerah akan dipacu untuk mendapatkan sumber penerimaan daerah yang sangat didukung biaya

pengeluaran daerah dari berbagai alternatif penerimaan yang mungkin akan dipunggut dalam daerah.

Landasan konstitusional pemungutan pajak dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditempatkan pajak salah satu wujud kenegaraan, dilain ini akan ditegaskan bahwa penempatan beban pada rakyat seperti pajak ini dan pungutan lain yang akan bersifat maksa diatur dalam Undang-Undang, dengan ini pemungutan pajak harus berdasarkan pada Undang-Undang.

Diterbitkan sebuah Undang-Undang No.28 Tahun 2009, (Erlina Setyawati, 2017) maka dari pemerintah daerah wajib menetapkan peraturan yang ada untuk pelaksananya, contohnya dari peraturan bupati atau peraturan walikota mengenai teknis pungutan BPHTB supaya bisa diimplikasikan. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 Ayat 43 dijelaskan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut ialah termasuk hak pengelolaan dan serta bangunan diatasnya, yang dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan, baik dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Undang-Undang PDRD Nomor 28 Tahun 2009 akan tetap mengkomodir tanah dan bangunan. Hal lain tersebut terminology Undang-Undang BPHTB masuk kedalam Undang-Undang No.28 Tahun 2009 yang diartikan bahwa UU BPHTB tersebut akan sejalan bersamaan dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 dari secara limitatif atau yang dimaksud membatasi.

Akan tetapi dengan hal ini pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Tabalong didasarkan dengan Peraturan Daerah No.1 Tahun 2011 tentang BPHTB dengan dilengkapi (Arbayah, 2017) Peraturan Bupati No.18 Tahun 2011 tentang Sistem Prosedur Pemungutan BPHTB di Kabupaten Tabalong. Untuk bisa dapatkan verifikasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tabalong disyaratkan ada pernyataan wajib pajak yang dinyatakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dilaporkan harus sesuai kenyataan nya. Dinas Pendapatan Daerah melakukan kebijakan pungutan pajak BPHTB yang dikoordinasi bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meyiapkan SSPD BPHTB.

Wajib pajak berhak menyetorkan pajak yang didapatkan dari BPHTB ke Bank Pemegang Rekening Kas Umum Daerah setelah yang didapatkan verifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah dan dilaporkan pajak BPHTB yang terutang telah dilunasi. Sebagai bukti pembayaran dan verifikasi dispenda dikoordinasikan PPAT ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan rangka pendaftaran pemindahan hak. Untuk mengetahui kondisi-kondisi akan menjadi kendala pelaksanaan kebijakan, menurut Edward akan mengemukakan empat faktor bekerja secara menentukan keberhasilan melaksanakan kebijakan, yaitu komunikasi, sumber-sumber, kecenderungan dan struktur birokrasi. Begitu sekilas dari pengalaman Kabupaten Tabalong

Seorang PPAT harus memeriksa perlengkapan syarat sahnya untuk tindakan hukum, seperti untuk memeriksa (Harnita, Muazzin, 2019) kembali secara cermat dan teliti akan dikaitkan sebagai data pada sertifikat hak milik

dengan buku tanah yang ada dikantor BPN. Ketentuan membuat akta auntentik ialah ketentuan harus ikut tanpa otentik yang menimbulkan hukum akibat terhadap akta tersebut.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, (Rofily Putriyandari, 2018) Pasal 69 Dasar Pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak, itu didasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5%. Adanya menurut Peraturan Daerah Kota Bandung Tahun 2010, tarif ditetapkan sebesar 5%. Besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dasar pengenaan pajak yang dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atau ditulis dengan rumus : BPHTB Terutang = Tarif x (Nilai Pokok Objek Pajak – Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak).

Pokok dari Undang-Undang (Septiana Dwiputrianti dan Yafet K.Buulolo, 2016) Nomor 34 Tahun 2000 menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah ialah pengalihan jenis pajak pusat menjadi daerah. Kedua pajak tersebut ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2). Pengalihan BPHTB akan menjadi pajak daerah dan akan berdampak pada tingkatan peneriman daerah sehingga akan terjadi dorongan derajat mandiri keuangan pemerintah daerah bahkan dapat mengurangi tingkat tergantung pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. Adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah akan dapat terjadi pemindahan pos penerimaan BPHTB yang sebelumnya pada pos dana hasil

pajak, berpindah ke pos pendapatan asli daerah. Dengan demikian desentralisasi BPHTB sangatlah akan berpengaruh terhadap besarnya pendapatan asli daerah terkhusunya penerimaan berasal dari pungutan pajak.

Pajak ialah suatu kontribusi wajib kepada Negara yang terutang (M. Farouq S., A.Md., S.E., S.H., S.HI., 2018) pada pribadi atau badan yang telah bersifat memaksa dan didasarkan oleh undang-undang, dengan itu tidak akan mendapat imbalan secara langsung dan yang digunakan untuk keperluan negara bagi sebesarnya kemakmuran oleh rakyat. Jenis-jenis pajak itu akan didasarkan pada sumber hukumnya yang dapat dibedakan dalam pajak oleh pemerintah pusat dan akan dipunggut oleh pemerintah daerah yang telah diatur dalam Undang-Undang perpajakan yang telah berlaku.

Suatu keabsahan yang sesuatu ideal wajib mensesuaikan dasar pada suatu hukum. Dalam hal ini maka legalitas sebagai dasar keabsahan dari (Arifuddin, Hanif Nur Widhiyanti, 2017) kewenangan yang sebagai *"Regressus ad Invinitum"* yang artinya mundur tanpa akhir, sebab hukum positif yang didasarkan keabsahan sebuah kewenangan atau kekuasaan idealnya wajib berdasarkan hukum positif juga. Pandangan yang ini juga bisa dikaitkan bersama *Stufenbau Theorie* dan Hans Kelsen bahwa kebasahan norma hukum wajib didasarkan kepada norma lebih tinggi, sehingga dari out secara hipotesis keabsahan norma hukum wajib bersumber kepada "norma dasar" atau disebut *(grundnorm).*

Wewenang pemerintah ialah asas legalitas yang dianggap sebagai konsekuensi dari Negara hukum, adanya itu ia diwajibkan jaminan bagi

administrasi Negara yang dipakai untuk alat perlengkapan Negara dapat dijalankan pemerintahan, sedangkan warga Negara memiliki hak dan kewajiban untuk jaminan perlindungan. Karena itu satu kekuasaan pemerintahan tidak bisa lepas dari perkembangan asas legalitas artinya setiap tindakan dilakukan pemerintahan harus dasarkan pada Undang-Undang.

Pembahasan tentang legalitas ialah aturan yang tidak bisa lepas dari keabsahan, sebab dari itu legalitas merupakan keabsahan sebuah kewenangan. Keabsahan hukum *(legal validity)* ialah yang teori mengajarkan segimana dan apa syarat-syaratnya supaya suatu kaidah hukum bisa dijadikan "sah" *(valid)* berlakunya, sehingga bisa dapat diberlakukan masyarakat oleh semua. Agar hukum menjadi "sah", maka hukum juga dapat diberlakukan terhadap masyarakat, maka itu dari kaidah hukum wajib mempunyai hukum yang *valid*. Keadaan itu barulah bisa menimbulkan konsep-konsep tentang perintah *(command),* larangan *(forbidden),* kewenangan *(authorized),* paksaan *(force)* dan kewajiban *(obligation).* Namun demikian kaidah hukum bisa dinyatakan *valid*, tentu itu belum merupakan kaidah hukum yang efektif, dalam ini keabsahan norma ialah hal tergolong yang seharusnya *(das sollen),* sedangkan efektifitas selalu disebut merupakan suatu norma dalam kenyataan *(das sein).*

Latar belakang pemungutan reformasi pajak daerah dan retribusi daerah di Indonesia masyarakat tidak terlepas dari pemberlakukan undang-undang yang menganut pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 menjadi upaya mengubah sistem

perpajakan daerah dan retribusi daerah yang ada berlangsung di Indonesia, banyak sekali menimbulkan kendala, baik dalam penetapan maupun pungutannya. Ada ketidakjelasan di penetapan objek pajak maupun objek retribusi yang mungkin ada timbulnya pengenaan berganda yang sudah mengakibatkan proses pemungutan pajak dan retribusi tidak cocok dengan perkembangan yang ada, contohnya itu kondisi ekonomi dan dinamika masyarakat. Lahirnya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tersebut membawa perubahan pemungutan pajak dan retribusi daerah. Perkembangan terapan undang-undang itu, pemerintah dan Dewan Perawakilan Rakyat merasa perlu diberlakukan perubahan dan penyempurnaan dengan perkembangan situasi ditindai dengan semangat ekonomi daerah semakin besar. Dengan demikian, Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 lahir sebagai menjadi penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997.

Diberlakukan pajak dan retribusi daerah sebagai penerimaan daerah yang dasarnya urusan itu tidak menjadi urusan pemerintah daerah dan sebagai pihak menetapkan yang memungut retribusi daerah dan pajak, tetapi ia juga akan mengkaitkan masyarakat apabila bagian dari daerah maupun yang menikmati jasa oleh pemerintah daerah harus membayar yang pajak dan retribusi daerah yang terutang. Hal ini akan ditujukan akhirnya untuk proses pemungutan pajak dan retribusi daerah akan memberikan beban kepada masyarakat. Oleh karena itu, masyarakat wajib memahami akan ketentuan

pajak dan retribusi daerah dengan sejelas mungkin agar masyarakat bisa memenuhi kewajibannya dengan penuh tanggung jawab.

Pendapatan asli daerah merupakan faktor penting yang menjalankan dalam pelaksanaan pemerintahan daerah yang didasarkan prinsip otonomi nyata, luas, dan penuh bertanggung jawab. Peran yang ada di pendapatan asli daerah dalam keuangan akan dijadikan satu tolak ukur penting dalam pelaksanaan otonomi daerah artiannya semakin besar yang daerah memperoleh dan menghimpun pendapatan asli daerah, maka akan semakin besar juga tersedia jumlah keuangan daerah yang digunakan membiayai penyelenggaraan otonomi daerah. Pendapatan asli daerah itu semua akan diterima oleh daerah yang asalnya dari sumber ekonomi asli daerah diukur dari retribusi daerah dan pajak. Berkaitan dengan penyelenggara otonomi daerah, diberlakukannya Undang-Undang 28 Tahun 2009, seluruh dari kewenangan pemungutan diserahkan pada Pemerintah Daerah. Undang-Undang 28 Tahun 2009 berlaku sudah efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRP) yang mempunyai tujuan ini:

1. Memberi kewenangan sangat besar kepada daerah perpajakan dan retribusi hal ini juga sejalan dengan besarnya tanggung jawab Daerah didalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

2. Meningkatkan aksesibilitas daerah hingga kepenyediaan layanan dan penyelengaraan pemerintahan bahkan juga sekaligus memperkuat otonomi daerah.
3. Memberikan kepastian dunia untuk usaha jenis-jenis tentang pungutan daerah dan bisa memperkuat dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah.

Pajak berbagai macam jenis pajak yang bersangkutan dari sendi kehidupan masyarakat, untuk itu dengan retribusi daerah. Masing-masing itu ada jenis pajak dan retribusi daerah memiliki subjek, objek, ketentuan pengenaan sendiri, dan tarif, mungkin akan ada beda dengan jenis pajak atau retribusi daerah lainnya. Yang lain dari itu, semangat nya dari kota mengatur daerahnya sendiri atau otonomi daerah provinsi.

Kota Batam salah satu merupakan kota yang mengandalkan pendapatan asli daerah untuk membangun daerahnya sendiri. Dalam beberapa akhir tahun belakangan ini Batam sedang gencarnya untuk melakukan pembangunan dibidang Infrastruktur, terutama pelebaran jalan yang dilakukan sampai dengan tahun 2020 dan property yang dilakukan terus menerus dengan adanya program ini dari pemerintah kota Batam pasti memerlukan banyak anggaran untuk menyelesaikan program tersebut, tetapi ini bisa kita lihat dari pendapatan asli daerah Kota Batam terkhususnya di sektor penerimaan pajak daerah di Bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan perolehan yang didapatkan dari tahun ke tahun semakin jauh dengan target anggaran Pemerintah Kota Batam.

Pemerintah kota Batam menilai adanya bahwa kondisi tersebut maka diperlukan untuk suatu solusi yang diharapkan pun akan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah lagi terutama dibidang bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang salah satunya andalan pemerintah Kota Batam. Dalam hal ini juga pemerintah kota Batam sedang melakukan studi tiru didaerah Pontianak yang guna nya untuk mempelajari suatu aturan yang nantinya akan dikenal dengan Zona Nilai Tanah dan akan diterapkan di daerah Kota Batam. Adapun demikian di Kota Batam selalu terjadi indikasi pengurangan nilai transaksi pajak yang sering terjadi praktek dilapangan, misalnya seperti harga real transaksi rumah di Kota Batam Rp500.000.000 akan tetapi para pihak melaporkan pajaknya sebesar Rp300.000.000 sesuai harga nilai jual objek pajak (NJOP) yang tertera dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT) (PBB). Pajak pembeli BPHTB yang harus dibayar untuk transaksi 500.000.000 adalah sebagai berikut contoh perhitungannya : Rp500.000.000 – Rp70.000.000 x 5% = Rp21.500.000 akan tetapi dengan data pelaporan tersebut hanya sebesar Rp300.000.000 yang nominalnya adalah Rp11.500.000. Dari gambaran ini nampak bahwa selisih yang sering terjadi di Kota Batam sangat drastis.

Tanah dan bangunan merupakan suatu hak bagi masyarakat pada umumnya, untuk itu memiliki tanah dan bangunan wajib terlebih dahulu membayar bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sendiri akan termasuk ke jenis pajak daerah. Pada zaman sekarang kurang lebih 80% Negara terima yang

didapatkan dari pajak untuk membiayai pengeluaran Negara, terkhususnya pengeluaran rutin dari Negara. Oleh karena itu tidak diherankan bila pajak dikatakan merupkan jiwa Negara, artinya tanpa pajak yang berlaku ini Negara akan lumpuh, karena semua yang dari Negara yang ada di dunia ini mengandalkan penerimaannya hanya dari sektor pajak.

Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk jenis pajak daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Batam No.10 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah berwenang untuk mengelola Pajak Daerah adalah Pemerintah Daerah setempat yaitu Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Batam.

Setiap perolehan tanah dan atau bangunan wajib akan dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ialah peristiwa hukum yang diakibatkan suatu perolehnya hak atas tanah dan atau bangunan dari badan atau pribadi. Subjek bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menurut perundang-undangan perpajakan yang berlaku saat ini disebut sebagai wajib pajak.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pengertian pajak ialah kontribusi yang wajib kepada Negara oleh orang pribadi atau badan yang terutang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak dapatkan imbalan secara langsung dan akan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas secara keseluruhannya, maka peneliti tertarik menulis masalah tentang **"Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pengolahan Pajak Dan Retribusi Daerah Terkait Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (Studi Pada Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Batam)"**, sebagai judul Skripsi.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Adanya faktor yang menghambat implementasi pemungutan BPHTB di Kota Batam.
2. Adanya pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB oleh wajib pajak yang akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah.

1.3 Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini adanya keterbatasan yang dialami oleh peneliti sebagai berikut:

1. Hanya meneliti tentang pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Kota Batam.
2. Hanya meneliti di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Batam.

1.4 Rumusan Masalah

1. Apa sajakah yang menjadi hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi BPHTB ?
2. Apa sanksi perpajakan terhadap NPOP hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di Kota Batam ?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan di Kota Batam.
2. Untuk menganalisis sanksi perpajakan terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) hasil verifikasi yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di Kota Batam.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis dari penelitian ini dapat berguna dalam menimbang penerbitan kebijakan sebagai landasan guna menimbang sebelum diberlakukan atau diterapkan suatu aturan baru dalam hal pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan
2. Manfaat Praktis dari Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk mengkaji dan mengevaluasi produk hukum yang akan diterbitkan oleh Pemerintah Kota Batam guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Batam

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

2.1.1 Teori Hukum Keadilan

Menurut L.J.van Apeldorn bahwa keadilan diperlakukan dengan hal yang sama dan juga diperlakukan dengan hal yang tidak sama maka hal itu akan sebanding dengan ketidaksamaannya. Asas keadilan ini tidak dijadikan kesamaan yang hakiki untuk pembagian kebutuhan-kebutuhan hidup. Hasrat persamaan ini akan dibentuk kedalam perlakuan maka harus membuka mata bagi dengan adanya ketidaksamaan dari kenyataan-kenyataan tersebut.

Menurut Aristoteles bahwa keadilan ialah tindakan yang terletak diantara terlalu banyak dan juga sedikit yang dapat diartikan ialah memberikan suatu kepada orang yang sesuai dengan memberi apa yang telah menjadi haknya.

Menurut Hans Kelsen bahwa keadilan sifatnya subjektif, sedangkan eksistensi nilai-nilai hukum akan dikondisikan dengan fakta yang dapat diuji dengan cara objektif. Keadilan artinya legalitas suatu kualitas tidak berhubungan dengan isi tata aturan positif, tetapi dengan penerapannya. Keadilan ialah hukum penerapan yang sesuai sama dengan ditetapkan suatu tata hukum. Demikian dengan keadilan berarti

dapat mempertahankan suatu tata hukum dengan secara sadar dalam penerapannya, inilah yang akan dikatakan keadilan berdasarkan hukum.

2.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa masyarakat akan memanfaatkan pelaksanaan hukum dan penegakan hukum yang memberi manfaat atau kegunaan bagi sekitar masyarakat. Jangan sampai dari itu hukumnya akan dilaksanakan, ditegakkan yang seakan akan timbul keresahan masyarakat itu sendiri.

Menurut Prof. Subekti S.H bahwa tujuan hukum adalah menyelenggarakan keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan.

Menurut Purnadi dan Soerjono Soekanto bahwa hukum tujuan nya ialah hidup kedamaian yang diliputi dari ketertiban ekstern pribadi dan intern ketenangan dan intern pribadi.

2.1.3 Teori Pajak Daerah

Menurut Bird, Kaho bahwa ciri-ciri yang (Damas Dwi Anggoro, S.AB., 2017) menyangkut pajak daerah sebagai berikut:

1. Pajak daerah berasal dari pajak Negara yang artinya diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah.
2. Penyerahan dilakukan berdasakan Undang-Undang.
3. Pajak daerah dipungut dengan daerah berdasarkan Undang-Undang dan peraturan hukum lainnya.

4. Hasil pemungutan pajak daerah digunakan untuk biaya penyelenggaraan, urusan-urusan rumah tangga daerah atau biaya pengeluaran daerah sebagai badan hukum politik.

Menurut Kurniawan, suatu pajak daerah harus memenuhi syarat yang terpenuhi kriteria pajak daerah yaitu :

1. Bersifat pajak dan bukan retribusi, pajak ditetapkan harus sesuai dengan pengertian pajak, yang dimaksudkan dalam pengertian pajak dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Objek pajak yang terletak atau terdapat diwilayah daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas cukup rendah serta melayani masyarakat diwilayah daerah kabupaten ataupun kota yang bersangkutann.
3. Objek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum, artinya bahwa pajak dimaksudkan untuk kepentingan bersama yang lebih luas antar pemerintah dan masyarakat yang diperhatikan aspek ketentraman.

Ciri-ciri yang melekat pada definisi pajak ialah (Juli Ratnawati, 2015) sebagai berikut :

1. Pajak dapat dipunggut berdasarkan pada kekuatan pajak yang telah diuraikan dengan aturan pelaksanaan yang telah diatur.
2. Dalam pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

3. Pajak akan dipunggut dengan Negara, baik itu dari pemerintah daerah maupun oleh pemerintah pusat.
4. Penggunaan dari pungutan pajak ini ialah untuk pengeluaran umum pemerintah. Dan apabila masih terdapat *surplus*, maka yang akan digunakan untuk *public investement*.

2.1.4 Fungsi Pajak

1. Fungsi Anggaran

Fungsi anggaran dari pajak ialah pemasukkan uang ke kas Negara sebanyaknya untuk keperluan belanja Negara. Dalam hal ini pajak akan lebih difungsikan sebagai alat untuk menarik dari masyarakat yang dimasukkan kedalam kas Negara, bahkan untuk Indonesia juga, dana yang berasal dari pajak akan dianggap semacam hal yang sangat istimewa, karena dari lebihnya 80% anggaran pemerintah ini akan diperoleh dari pajak. Jadi pajak itu memang merupakan tujuan untuk memasukkan uang sebesarnya-besarnya ke kas Negara. Kalau Negara memerlukan uang maka Negara mengajukan usul, dalam hal ini di Negara yang diwakili menteri keuangan oleh karena masalah dibawah keuangan kekuasaan menteri keuangan.

Satu hal yang perlu diperhatikan bahwa keuangan Negara itu sifatnya akan berbeda sama keuangan keluarga. Didalam keuangan keluarga juga ada pepatah Belanda mengatakan *"De Tering Naar De Nering Zetten"* arti ini akan dimaksudkan bahwa pengeluaran harus

disesuaikan dengan bersamaan oleh penerima. Waktu sementara dalam Negara keuangan sifatnya akan lain lagi. Negara ini ingin membuat perencanaan, bahwa berapa nominal jumlah uang yang diperlukan, kemudian Negara ingin mencari uang yang diperlukan itu. Jika suatu Negara menghadapi kekurangan keuangan, Negara tersebut maka harus mencari uang untuk menutupi kekurangannya tetapi tidak harus selalu mencari utang. Kekurangan keuangan Negara itu hanya sekali-kali dapat ditutup dengan utang, tetapi jika setiap kali mengalami suatu defisit, tidak mungkin setiap kali Negara mengadakan utang

Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) terdiri atas anggaran pendapatan dan anggaran belanja / pengeluaran. Sementara anggaran belanja atau pengeluaran terdiri atas belanja atau pengeluaran rutin atau belanja pengeluaran pembangunan. Anggaran pendapatan itulah yang sebagian diperoleh dari penerimaan pajak.

2. Fungsi Mengatur

Fungsi mengatur dari pajak yaitu pajak berfungsi sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, fungsi mengatur ini menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah, walaupun kadangkala dari sisi penerimaan justru tidak menguntungkan.

Pelaksanaan fungsi ini bisa bersifat positif dan bersifat negatif. Pelaksanaan fungsi pajak yang bersifat positif maksudnya jika suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat itu pemerintah dipandang sebagai sesuatu yang positif.

3. Fungsi Sosial

Besarnya pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya setelah dikurangi untuk kebutuhan primer. Fungsi sosial merupakan bagian dari fungsi lainnya, fungsi ini harus:

a. Memberi pembebasan dari pajak atas penghasilan untuk minimum kehidupan
b. Memperhatikan faktor-faktor perorangan dari keadaan-keadaan yang berpengaruh terhadap besar kecilnya kebutuhan-kebutuhan, seperti susunan dan keadaan keluarga, keadaan kesehatan, dan lain-lain.

2.1.5 Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat balas jasa secara langsung individual. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum. Menurut Prof Dr. Djajaningrat pajak sebagai suatu kewajiban untuk menyerahkan sebagian kekayaan Negara karena suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan

kedudukan tertentu pungutan tersebut bukan sebagai hukuman, tetapi menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dipaksakan. Untuk itu, tidak ada jasa balik dari Negara secara langsung misalnya untuk memelihara kesejahteraan umum.

Menurut Rachmat Soemitro mengatakan bahwa hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak. Dengan kata lain, hukum pajak menerangkan siapa saja wajib pajak (subjek) dan apa kewajiban-kewajiban mereka terhadap pemerintah, hak-hak pemerintah, objek-objek apa saja yang dikenakan pajak, cara penagihan, cara pengajuan keberatan dan sebagainya.

Pajak adalah hak prerogatif pemerintah, iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin Negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara lansung berdasarkan Undang-Undang. Pemungutannya dapat dipaksakan kepada subjek pajak, dan tidak ada balas jasa langsung dapat ditunjuk. Lembaga pemerintah yang mengelola perpajakan Negara di Indonesia adalah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang merupakan salah satu direktorat jenderal yang ada dibawah naungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

2.1.6 Jenis Pajak

Jenis pajak dapat dibagi berdasarkan golongan, sifat, dan lembaga pemungut.

1. Jenis pajak berdasarkan golongan menurut Administrasi Perpajakan yaitu:
   a. Pajak langsung dari segi yuridis adalah suatu pajak yang dipungut secara periodik (setiap tahun atau setiap masa) yaitu secara berulang-ulang berdasarkan suatu penetapan. Misalnya, Pajak Penghasilan (PPh). Pajak Penghasilan ini dipungut secara periodik setiap tahun atau setiap masa pajak, dimana pemungutannya menggunakan penetapan dalam SPT. Sedangkan pajak langsung dari segi ekonomis adalah suatu pajak dimana beban pajaknya tidak boleh dilimpahkan kepada pihak lain. Jadi dalam hal ini antara pihak yang dikenai kewajiban akan ditetapkan untuk membayar pajak dengan pihak yang sama. Misalnya dalam Pajak Penghasilan, mereka yang menjadi wajib pajak adalah mereka juga yang benar-benar membayar pajak atau yang memikul beban pajaknya. Pajak langsung dibayarkan langsung oleh seorang individu atau badan untuk suatu identitas mengesankan. Pajak langsung didasarkan pada prinsip kemampuan untuk membayar. Prinsip ini merupakan istilah ekonomi yang menyatakan bahwa mereka yang memiliki lebih banyak sumber daya atau memperoleh penghasilan yang lebih

tinggi harus membayar pajak lebih. Pajak langsung tidak dapat diteruskan kepada orang atau badan yang berbeda, individu atau badan dimana pajak dikenakan bertanggungjawab untuk pemenuhan pembayaran pajak penuh.

b. Pajak tidak langsung dari segi yuridis adalah suatu pajak yang dipungut incidental (tidak berulang-ulang) dan tiak menggunakan kohir, yaitu pajak yang hanya dipungut sesekali karena adanya *taatbestand* (berupa suatu keadaan, perbuatan, dan peristiwa yang mengakibatkan utang pajak timbul). Misalnya, bea materai, bea pertambahan nilai atas barang dan jasa. Dalam bea materai, pengenaan pajak hanya dilakukan terhadap dokumen. Ketika seseorang membuat dokumen, ia akan dikenai pajak, sehingga apabila dibuat dokumen terhadap suatu perjanjian perdata misalnya, maka juga tidak akan dikenakan pajak.

Sedangkan pajak tidak langsung dari segi ekonomis adalah suatu pajak dimana wajib pajak dapat mengalihkan beban pajaknya kepada pihak lain, artinya antara mereka yang menjadi wajib pajak dengan yang benar-benar memikul beban pajak itu merupakan pihak yang berbeda. Misalnya, pajak pertambahan nilai, pajak ini dikenakan terhadap pengusaha kena pajak yang dalam lingkungan kerjanya penyerahan barang dan atau jasa kena pajak. Dalam hal ini yang menjadi wajib pajak adalah pengusaha kena pajak itu sendiri, sedangkan yang benar-benar memikul

pajaknya adalah konsumen yang membeli atau mengkonsumsi barang atau jasa dari pengusaha yang bersangkutan.

2. Jenis Pajak Berdasarkan Sifat
   a. Pajak Perseorangan adalah pajak dalam penetapannya memperhatikan dari keluarga wajib pajak. Hal ini dalam penetuan besarnya utang pajak harus memperhatikan keadaan dan kemampuan wajib pajak. Misalnya, status wajib pajak kawin atau tidak, berapa tanggungan dalam keluarga dan sebagainya sehingga kemampuan bayar dari wajib pajak itu diperhatikan, atau seringkali disebut dengan daya pikul wajib pajak untuk sendiri. Itu ukuran-ukuran menetapkan kemampuan bayar ataupun daya pikul itu harus jelas, apakah sekedar jumlah penghasilan, jumlah tanggungan, status kawin atau belum, dan sebagainya.
   b. Pajak kebendaan adalah pajak yang dipungut tanpa memperhatikan diri dan keadaan wajib pajak. Pajak jenis ini umumnya merupakan pajak tidak langsung sehingga siapa pun dan dalam keadaan bagaimana pun, wajib pajak akan dikenai pajak secara sama. Akan tetapi, ada pajak yang umumnya dikategorikan sebagai pajak masih hal-hal kebendaan yang dalam tertentu memperhatikan keadaan wajib pajaknya.
3. Jenis Pajak Berdasarkan Lembaga Pemungutannya adalah :
   a. Pajak pusat atau pajak Negara adalah pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada Pemerintah Pusat termasuk adalah

pajak pusat penghasilan, pajak pertambahan nilai, bea materal, bea lelang, bea masuk dan cukai.

b. Pajak daerah kewenangan adalah pajak yang pemungutannya berada pada pemerintah daerah, baik pada pemerintah provinsi maupun pemerintah kota atau kabupaten.

2.1.7 Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan dan Retribusi Daerah

Dalam praktek diarea masyarakat, (Marihot Pahala Siahaan, S.E., 2016) pungutan pajak daerah sering kali disama-samakan dengan retribusi daerah. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa keduanya ialah pembayaran kepada pemerintah. Pandangan ini tidak sepenuhnya benar karena pada dasarnya terdapat perbedaan yang besar di antara pajak dan retribusi. Oleh sebab itu, sebelum membahas pajak daerah dan retribusi daerah yang dipungut di Indonesia, perlu kiranya diketahui pengertian kedua jenis pungutan ini secara lebih jelas lagi.

Yang artinya ialah pajak atas perolehan (Marihot Pahala Siahaan, S.E., 2016) hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ialah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan ialah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam peraturan hukum dibidang pertanahan dan bangunan.

Sebagaimana halnya PBB Perdesaan dan Perkotaan, BPHTB saat ini pada dasarnya merupakan suatu jenis pajak pusat, yang dipungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jendral Pajak, Kementerian Keuangan, dimana hasilnya sebagian besar diserahkan kepada daerah. Walaupun telah ditetapkan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota, tetapi sepanjang pada suatu kabupaten/kota belum ada peraturan daerah tentang BPHTB, pemungutan BPHTB tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat sampai dengan tahun 2010.

Menurut Soemitro pajak itu iuran dari rakyat yang pada kas Negara dan berdasarkan pada Undang-Undang atau yang bisa diartikan dengan sebagai cara yang tidak dapat jasa timbal balik (kontra prestasi), yang langsung bisa ditunjuk dan (Septiana Dwiputrianti dan Yafet K.Buulolo, 2016) untuk digunakan akan bayar pengeluaran umum. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selalu disebut BPHTB ialah pajak yang dikenakan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Selanjutnya, perolehan hak atas tanah dan bangunan ialah perbuatan atau peristiwa hukum yang selalu mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh seorang pribadi atau pun badan.

Pengenaan BPHTB tidak mutlak pada seluruh daerah kabupaten/kota yang ada di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan kewenangan yang diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk mengenakan suatu jenis pajak kabupaten/kota. Karena dapat dipunggut

pada suatu daerah, pemerintah kabupaten/kota harus terlebih dahulu menerbitkan Peraturan Daerah tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB didaerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Suatu yang ternilai keabsahan (Arifuddin, Hanif Nur Widhiyanti, 2017) idealnya harus sesuai/berdasarkan pada suatu hukum. Dalam kriteria legalitas sebagai dasar keabsahan dari suatu kewenangan diistilahkan sebagai "*Regressus ad Invinitu"* (mundur tanpa akhir), sebab suatu hukum positif. Pandangan ini dapat dikaitkan sejalan dengan Stufenbau Theorie dari Hans Kelsen yang menyebutkan bahwa keabsahan norma hukun harus didasarkan pada norma yang lebih tinggi, sehingga secara hipotesis keabsahan sebuah norma hukum harus bersumber pada "norma dasar" *(grundnorm).* Salah satu dasar dari wewenang Pemerintah adalah Asas Legalitas. Sebagai konsekuensi nya dari Negara hukum, wajib adanya jaminan bagi administrasi Negara sebagai alat perlengkapan Negara untuk dapat menjalankan tugas Pemerintahan, sedangkan warga Negara memiliki hak dan kewajiban untuk mendapatkan hak jaminan perlindungan. Oleh karena itu kekuasaan pemerintah tidak dapat lepas dari perkembangan asas legalitas yang artinya setiap tindakan yang dilakukan pemerintah harus berdasarkan pada undang-undang.

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Konstitusi Indonesia ialah Undang-Undang Dasar 1945. Pada Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum” oleh sebab itu intinya ialah memegang dan menjunjung tinggi hukum berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia tanpa melihat kekuasaan yang dipegang, maka semua peraturan yang dibuat harus tunduk pada UUD 1945 termasuk hak asasi manusia. Pasal-pasal yang berkaitan dengan hak asas manusia dalam UUD 1945 Pasal 28A hingga Pasal 28J yang pada pokoknya setiap manusia memiliki hak asasi yaitu :

a. Hak untuk hidup dan mempertahankan kehidupannya.
b. Hak untuk membentuk keluarga dan melanjutkan keturunan.
c. Hak untuk bertumbuh dan berkembang serta hak atas perlindungan dari kekerasaan dan diskriminasi.
d. Hak untuk mengembangkan dan memajukan diri.
e. Hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum.
f. Hak untuk bekerja.
g. Hak atas status kewarganegaraan.
h. Hak untuk memeluk agama atau kepercayaan.
i. Hak untuk memberikan pendapat.
j. Hak untuk berkomunikasi dan memperoleh informasi.
k. Hak atas jaminan sosial

l. Hak atas milik pribadi.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat diartikan bahwasannya hak asasi yang melekat pada setiap diri manusia bukan berarti memiliki sifat yang sebebas-bebasnya karena setiap hak asasi manusia yang melekat pada dirinya dibatasi oleh hak asasi manusia lain. Maka terhadap pelanggar hak asasi manusia berlandaskan UUD 1945 haruslah diproses berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

2.2.2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah

a. Pasal 1 ayat 2 menyebutkan Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pmerintah daerah dan dewan perwakilan daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
b. Pasal 1 ayat 5 menyebutkan urusan pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian Negara dan Pemerintahan melindungi, daerah penyelenggara untuk melayani, merayakan dan mensejahterakan masyarakat.
c. Pasal 1 ayat 6 menyebutkan Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonomi untuk mengatur dan mengurus sendiri

urusan pemerintahaan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2.2.3 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

a. Pasal 1 ayat 5 menyebutkan bahwa pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang atau 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.
b. Pasal 1 ayat 6 menyebutkan bahwa bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah pajak perolehan hak atas dan atau bangunan.
c. Pasal 1 ayat 7 menyebutkan bahwa perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang atau pribadi.
d. Pasal 1 ayat 8 menyebutkan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan termasuk pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

2.2.4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan

a. Pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.

b. Pasal 1 ayat 2 menyebutkan bahwa perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
c. Pasal 23 ayat 1 menyebutkan bahwa penerimaan Negara dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk pemerintah daerah yang bersangkutan.
d. Pasal 23 ayat 1a menyebutkan bahwa bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
e. Pasal 23 ayat 1a menyebutkan bahwa bagian Pemerinth Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten atau Kota yang bersangkutan.

2.2.5 Tinjauan Umum Tentang Pajak Daerah

1. Pengertian Pajak Daerah

Pajak Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang selanjutnya disebut pajak, ialah kontribusi wajib kepada Derah yang teutang oleh orang pribadi atau badan bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, tidak mendapatkan imbalan secara

langsung yang digunakan keperluan daerah bagi sebesarnya kemakmuran rakyat.

Pajak Daerah adalah kewenangan pajak yang pemungutannya berada pada Pemerintah Daerah, baik Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota atau Kabupaten. Yang iuran wajibnya dilakukan oleh orang atau badan kepada kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang dapat dipaksakan berdasarkan undang-undang yang berlaku dan yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Pajak daerah sebagai salah satu pendapat asli daerah diharapkan dapat menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Untuk meningkatkan dan memeratakan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian daerah mampu melaksanakan otonomi, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri.

Objek pajak yang dikatakan tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) (Dr. Bustamar Ayza, S.H., 2017) ialah suatu objek pajak yang akan diperoleh dengan :

1. Perwakilan diplomatik, konsultan akan berdasarkan asas perlakuan dari timbal balik.
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintah dan untuk pelaksanaan membangun guna untuk kepentingan umum.

3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau dilakukan kegiatan yang lain diluar dari fungsi dan tugas badan atau dari perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dikarenakan perbuatan hukum yang lain tidak adanya perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan yang dapat digunakan untuk kepentingan ibadah.
6. Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian dari hak pengelolaan pengenaan pajak akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendapatan Daerah

a. Pengertian Pendapatan Daerah

Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004). Menurut Mardiasmo “Pendapat Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh dari sektor pajak daerah, retribusi daerah hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah”. Pendapatan asli daerah merupakan tulang punggung pembiayaan daerah, oleh karenanya kemampuan

melaksanakan ekonomi diukur dari besarnya kontribusi yang diberikan oleh pendapatan asli daerah terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, semakin besar kontribusi yang dapat diberikan oleh Pendapat Asli Daerah terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah berarti semakin kecil ketergantungan pemerintah daerah terhadap bantuan pemerintah pusat.

Pendapatan asli daerah (Ismail & Syahbandir, 2016) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasan pada daerah dalam menggali pendanaan pelaksana otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Pemerintah kabupaten dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangga nya. Pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah.

Adapun dari ini jenis dan tarif (Harjawati, 2016) pajak daerah tingkat pertama diatur dengan peraturan pemerintah dan penetapannya, diseluruh Indonesia. Sedangkan untuk daerah tingkat kedua, ditetapkannya oleh aturan daerah masing-masing

tentang pajak tidak dapat diberlaku surut. Karena daerah juga harus memperhatikan sumber pendapatan asli daerah yang terlihat sangat bervariasi.

Tarif yang ditetapkan dalam perhitungan BPHTB ialah paling tinggi sebesar 5% . Besaran (Prof. Dr. Azhari Aziz Samudra, 2015) dari pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan yang terutang dihitungkan dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak yang setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Sumber Pendapatan Asli Daerah yaitu Pajak Daerah dibagi menjadi:

1. Hasil pajak daerah disebut pajak yang artinya kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan langsung secara digunakan untuk keperluan daerah sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009)
2. Hasil Retribusi Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah pungutan daerah sebagai pembayaran jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan diberikan Pemerintah Daerah untuk kepentingan pribadi atau badan, berbeda dengan pajak pusat seperti pajak penghasilan dan pajak pertambahan nilai yang dikelola oleh Direktorat

Jenderal Pajak. Retribusi yang dapat disebut sebagai pajak daerah yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah sekarang yang kita kenal dengan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Batam.

Cara pembayaran retribusi ini bermacam-macam tidak dengan uang tetapi dengan materai, seperti akta untuk berburu, menangkap ikan. Jadi, jika dilihat dari cara pembayaran pada umumnya tidak dapat diketahui, apakah kita berhadapan dengan pajak ataupun retribusi.

Pengenaan retribusi juga dilakukan dengan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang berlaku secara umum dan untuk mentaatinya, yang bersangkutan juga dapat dipaksakan. Misalnya, dalam hal retribusi telepon apabila pelanggan tidak memenuhi kewajibannya maka diadakan tindakan tertentu yang bertujuan untuk pemaksaan, seperti denda, pemutusan sementara dan lain-lain. Berdasarkan hal tersebut, maka ciri-ciri atau karakteristik yang terdapat pada retribusi sebagai berikut:

1. Retribusi dipunggut berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku secara umum (dalam hal ini termasuk dalam aturan Undang-Undang dan Peraturan Daerah)
2. Pembayaran retribusi terdapat imbalan secara langsung yang dapat ditunjuk secara individual.

3. Hasil retribusi dipergunakan untuk pelayanan umum terkait dengan retribusi yang bersangkutan.
4. Pelaksanaannya dapat dipaksakan, namun paksaan retribusi ini bersifat ekonomis.
5. Hasil pengelolaan kekayaan daerah dipisahkan bagi daerah yang memiliki badan usaha milik daerah seperti Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), Bank Pembangunan Daerah (BPD), Badan Kredit Kecamatan, Pasar, Tempat Hiburan/Rekreasi, Villa, dan lain-lain, keuntungannya merupakan penghasilan daerah bagi yang bersangkutan. Hasil pengelolaan kekayaan daerah dipisahkan antara lain bagian laba, deviden, dan penjualan saham milik daerah.
6. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah meliputi : hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, komisi dan potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan atau penggadaan barang jasa oleh daerah.

2.2.6 Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Sebagaimana diatur dalam pasal 1 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana diatur didalam pasal 1 meliputi pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah. Pemerintah ini diselenggarakan pembangunan (Harnita, Muazzin, 2019) daerah dengan digunakan hasil pajak merupakan sumber dana daerah. Dengan ini kemajuan daerah, penerimaan daerah akan harus lebih ditingkatkan lagi. Hal ini agar menyediakan pelayanan pemerintah kepada masyarakat memenuhi kebutuhan daerah semakin meningkat. BPHTB pajak yang dipungut berdasarkan UU PDRD, berdasarkan pasal 95 ayat (1)

UU PDRD menyatakan “Pajak akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah”.

Pajak BPHTB ialah salah satu dari pajak yang dipenuhi dalam kriteria pajak daerah dan pendapatan daerah atau akuntabilitas daerah. Maka demikian pajak tersebut harus benar-benar mengoptimalkan sebagai cara diperiksa objek yang diterapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB dan Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) BPHTB. Selama melaksanakan pemerintah daerah belum diperoleh pendapatan yang memaksimalkan untuk sektor pajak BPHTB, karena adanya wajib pajak yang tidak melaporkan nilai transaksi jual beli berdasarkan Pasal 1 Ayat (5) BPHTB, hal seperti ini disebabkan oleh wajib pajak bahwa adanya penggelapan pajak dalam melaporkan nilai transkaksi jual beli yang dapat dilibatkan PPAT sehingga petugas pajak memproses penentuan nilai transaksi dari pajak tersebut. Disisi lain, tidak ada penetapan dari standar harga pasar yang didapatkan dari harga jual beli obyek pajak sesuai NJOP pada daerah tersebut, sehingga akan mendorong terjadinya penyimpangan, yaitu dilaporkan nilai jual beli yang lebih rendah.

Aturan yang mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) (Udiana Wahyu Deviantari, Yanto Budisusanto, 2016) serta Penghasilan PPh atas tanah itu telah dilaksanakan dari Pemerintah

Daerah, yang bersamaan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, maka itu diperlukan untuk analisis peniliaian tanah menjadi bentuk peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat digunakan untuk berbagai acuan penarikan dari PBB dan BPHTB daerah sehingga dapat meningkatkan PAD (Pendapatan Ali Daerah). Esensi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 70 ayat 2 dan peraturan daerah kabupaten Bangkalan Nomor 8 Tahun 2010 pasal 68 ayat 2 menyatakan bahwa setiap besarnya NJOP akan ditetapkan tiap tiga tahun, kecuali objek pajak tertentu yang didapatkan atau ditetapkan tiap tahun dengan perkembangan wilayahnya. Pajak daerah diperlukan untuk mewujudkan sebagai informasi nilai tanah, property, ekonomi, kawasan, bahkan total dari aset pertanahan sebagai rujukan nasional untuk wujudkan fungsi tanah bagi sebesar kemakmuran yang ada.

Berdasarkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah (Harjawati, 2016), pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan atau disebut sebagai BPHTB ialah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan dari perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ialah perbuatan peristiwa hukum yang akibatnya peroleh hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun hak atas tanah dan atau bangunan ini yang termasuk kedalam hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya yang sebagaimana

dimaksud dalam Undang-Undang dibidang pertanahan dan bangunan. Dasar pengenaan dan Tarif Pajak BPHTB bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP yang dimaksud terdiri atas dua yaitu harga transaksi dan nilai pasar. Harga transaksi ialah harga yang terjadi dan diterapkan oleh pihak yang bersangkutan sedangkan nilai pasar ialah harga dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Perhitungan BPHTB ialah nilai perolehan objek pajak (Harjawati, 2016) (NPOP) yang dapat dibagi jadi 3 jenis yaitu : Harga Transaksi, Nilai Pasar, dan Harga Transaksi yang akan tercantum dalam lelang, apabila hak nya diperoleh melalui lelang. Disamping itu akan terdapat syarat hal NPOP merupakan harga transaksi atau nilai pasar yang tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Dalam menentukan besarnya dari BPHTB terutang akan dihitung dengan cara mengalikan tarif besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah yang ditentukan tinggi sebesar 5% dasar pengenaan NPOP. Namun besarnya NPOP akan dikurangi dengan batas tidak kena pajak disebut Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Untuk menentukan ini yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 113 Tahun 2000

kemudian hal ini akan dilanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB , berikut rumus kedua BPHTB ini dikemukakan Siahaan :

BPHTB = Tarif Pajak x Dasar Pengenaan Pajak

= Tarif Pajak x (NPOP – NPOPTKP)

2.3 Penelitian Terdahulu

1. Erlina Setyawati (2017), dengan judul "Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB) Bagi Wajib Pajak Yang Mengikuti Pengampunan Pajak di Kota Semarang"

   Diterbitkan sebuah Undang-Undang No.28 Tahun 2009 maka dari pemerintah daerah wajib menetapkan peraturan yang ada untuk pelaksananya, contohnya dari peraturan bupati atau peraturan walikota mengenai teknis pungutan BPHTB supaya bisa diimplikasikan. Undang-Undang PDRD Nomor 28 Tahun 2209 Pasal 1 Ayat 43 dijelaskan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut ialah termasuk hak pengelolaan dan serta bangunan diatasnya, yang dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan, baik dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Undang-Undang PDRD No.28 Tahun 2009 akan tetap mengkomodir tanah dan bangunan. Hal lain tersebut terminologi Undang-Undang BPHTB masuk kedalam Undang-Undang

No.28 Tahun 2009 yang diartikan bahwa UU BPHTB tersebut akan sejalan bersamaan dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 dari secara limitatif atau yang dimaksud membatasi.

Diterapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai perubahan UU No.6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), yang banyak diperhatikan ketentuan utama pasal 37A sebagaimana kebijakan ini merupakan versi dari mini sebuah program pajak yang banyak diminta berbagai macam usaha. Meskipun hal itu masih belum mampu memuaskan pihak semua akan tetapi kebijakan ini lebih dikenal dengan nama *Sunset Poilcy* yang telah ditimbulkan keamanan banyak pihak. Adanya hambatan pelaksanaan untuk proses verifikasi dan validasi BPHTB yaitu ada dua sebagai hambatan internal dan hambatan eksternal, hambatan internal itu pemeriksaan dilapangan dilakukan tempat domisili dan atau lokasi wajib pajak tersebut, peninjauan tempat wajib pajak akan dilakukan lebih satu kali dari tempat-tempat yang lain sesuai perkembangnya diperiksa dan dilakukan sedangkan hambatan eksternal proses akta jual beli tanah yang disebut validasi pajak SSP dan BPHTB dilakukan mengetahui pengajuan oleh wajib pajak di Dinas Pendapatan Daerah, untuk mensyaratkan SSP itu sendiri.

2. Siti Arbayah (2017), dengan judul “Implementasi Kebijakan Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan) Sebagai Pajak Daerah Di Kabuptaen Tabalong”

Pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Tabalong berdasarkan dengan Peraturan Daerah No.1 Tahun 2011 tentang BPHTB dilengkapi Peraturan Bupati No.18 Tahun 2011 tentang Sistem Prosedur Pemungutan BPHTB di Kabupaten Tabalong. Untuk bisa mendapatkan verifikasi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tabalong disyaratkan ada penyataan wajib pajak yang dinyatakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dilaporkan harus sesuai kenyataan nya. Dinas Pendapatan Daerah melakukan kebijakan pungutan pajak BPHTB yang dikoordinasi bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meyiapkan SSPD BPHTB. Yang mana pihak menjadi PPAT ialah camat atau notaris.

Wajib pajak berhak menyerotkan pajak yang didapatkan dari BPHTB ke Bank Pemegang Rekening Kas Umum Daerah setelah yang mendapatkan verifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah dan dilaporkan pajak BPHTB yang terutang telah dilunasi. Sebagai bukti pembayaran dan verifikasi dispenda dikoordinasikan PPAT ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan rangka pendaftaran pemindahan hak. Untuk mengetahui kondisi-kondisi menjadi kendala pelaksanaan kebijakan, menurut Edward mengemukakan empat faktor bekerja secara menentukan keberhasilan melaksanakan kebijakan, yaitu komunikasi, sumber-sumber, kecenderungan dan struktur birokrasi. Perbedaan pelaksana pajak BPHTB dikabupaten Tabalong berdasarkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dengan Peraturan Daerah No.1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dan dijelaskan juga Peraturan Bupati

no.18 tahun 2011 yang tentang sistem dan prosedur pemungutan BPHTB di Kabupaten Tabalong. Dari mekanisme ini dijelaskan pemugutan pajak BPHTB akan menjadikan komunikasi antar pembuat kebijakan dengan hal ini maka kebijakan pemerintah pusat dikabupaten Tabalong akan dilakukan dengan cermat, konsisten dan jelas.

3. Septiana Dwiputrianti dan Yafet K.Buulolo (2016), dengan judul "Tantangan dan Kendala Pelaksanaan Kebijakan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) di Pemerintah Kota Gunungsitoli"

   Pokok dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah ialah pengalihan jenis pajak pusat menjadi daerah. Kedua pajak tersebut ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan sector Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2). Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dan berdampak pada tingkatan peneriman daerah sehingga terjadi dorongan derajat mandiri keuangan pemerintah daerah bahkan dapat mengurangi tingkat tergantung pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. Adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dapat terjadi pemindahan pos penerimaan BPHTB yang sebelumnya pada pos dana hasil pajak, berpindah ke pos pendapatan asli daerah. Dengan demikian desentralisasi BPHTB sangatlah berpengaruh terhadap besarnya pendapatan asli daerah terkhususnya penerimaan berasal dari pungutan pajak.

Menurut Soemitro pajak itu iuran dari rakyat yang pada kas Negara berdasarkan pada Undang-Undang atau yang bisa dimaksudkan dengan dapat dipaksakan sebagai cara yang tidak dapat jasa timbal balik (kontra prestasi), yang langsung bisa ditunjuk dan yang untuk digunakan akan bayar pengeluaran umum. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selalu disebut BPHTB ialah pajak yang dikenakan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Selanjtnya, perolehan hak atas tanah dan bangunan ialah perbuatan atau peristiwa hukum yang selalu mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh seorang pribadi atau pun badan.

4. Arifuddin Hanif Nur Widhiyanti, Hariyanto Susilo (2017), dengan judul "Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dari Wajib Pajak"

   Suatu keabsahan yang sesuatu ideal wajib mensesuaikan dasar pada suatu hukum. Dalam ini maka legalitas sebagai dasar keabsahan dari kewenangan yang sebagai *"Regressus ad Invinitum"* yang artinya mundur tanpa akhir, sebab hukum positif yang didasarkan keabsahan sebuah kewenangan atau kekuasaan idealnya wajib berdasarkan hukum positif juga. Pandangan yang ini juga bisa dikaitkan bersama Stufenbau Theorie dan Hans Kelsen bahwa kebasahan norma hukum wajib didasarkan kepada norma lebih tinggi, sehingga dari out secara hipotesis

keabsahan norma hukum wajib bersumber kepada “norma dasar” atau disebut *(grundnorm).*

Wewenang pemerintah ialah asas legalitas yang dianggap sebagai konsekuensi dari Negara hukum, adanya itu ia diwajibkan jaminan bagi administrasi Negara yang dipakai untuk alat perlengkapan Negara dapat dijalankan pemerintahan, sedangakan warga Negara memiliki hak dan kewajiban untuk jaminan perlindungan. Karena itu satu kekuasaan pemerintahan tidak bisa lepas dari perkembangan asas legalitas artinya setiap tindakan dilakukan pemerintahan harus dasarkan pada Undang-Undang.

Pembahasan tentang legalitas ialah aturan yang tidak bisa lepas dari keabsahan, sebab dari itu legalitas merupakan keabsahan sebuah kewenangan. Keabsahan hukum *(legal validity)* ialah yang teori mengajarkan segimana dan apa syarat-syaratnya supaya suatu kaidah hukum bisa dijadikan “sah” *(valid)* berlakunya, sehingga bisa dapat diberlakukan masyarakat oleh semua. Agar hukum menjadi “sah”, maka hukum juga dapat diberlakukan terhadap masyarakat, maka itu dari kaidah hukum wajib mempunyai hukum yang *valid*. Keadaan itu barulah bisa menimbulkan konsep-konsep tentang perintah *(command),* larangan *(forbidden),* kewenangan *(authorized),* paksaan *(force)* dan kewajiban *(obligation).* Namun demikian kaidah hukum bisa dinyatakan *valid,* tentu itu belum merupakan kaidah hukum yang efektif, dalam ini keabsahan norma ialah hal tergolong yang seharusnya *(das sollen),* sedangkan

efektifitas selalu disebut merupakan suatu norma dalam kenyataan *(das sein)*.

5. Harnita, Muazzin, Zahratul Idami (2019) dengan judul "Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di kota Banda Aceh"

   Pemerintah ini diselenggarakan pembangunan daerah dengan digunakan hasil pajak merupakan sumber dana daerah. Dengan ini kemajuan daerah, penerimaan daerah akan harus lebih ditingkatkan lagi. Hal ini agar menyediakan pelayanan pemerintah kepada masyarakat memenuhi kebutuhan daerah semakin meningkat. BPHTB pajak yang akan dipungut didasarkan UU PDRD, berdasarkan pasal 95 ayat (1) UU PDRD menyatakan "Pajak akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah".

   Pajak BPHTB ialah salah satu dari pajak yang dipenuhi dalam kriteria pajak daerah akan dinaikkan pendapatan daerah dan akuntabilitas daerah. Maka demikian pajak tersebut harus benar-benar mengoptimalkan sebagai cara diperiksa objek akan diterapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB dan Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) BPHTB. Selama dilaksanakan pemerintah daerah belum diperoleh pendapatan yang dimaksimalkan untuk dari sektor pajak BPHTB, karena adanya wajib pajak yang tidak dilaporkan nilai transaksi jual beli didasarkan Pasal 1 Ayat (5) BPHTB, hal seperti ini disebabkan oleh wajib pajak bahwa adanya penggelapan pajak dalam melaporkan nilai transkaksi jual beli yang dapat dilibatkan PPAT sehingga petugas

pajak memproses penentuan nilai transaksi dari pajak tersebut. Disisi lain itu, tidak adanya penetapan dari standar harga pasar yang ada didapatkan dari harga jual beli obyek pajak akan sesuai NJOP pada daerah tersebut, sehingga akan mendorong terjadinya penyimpangan, yaitu dilaporkan nilai jual beli yang lebih rendah.

Seorang PPAT harus memeriksa perlengkapan syarat sahnya untuk tindakan hukum, seperti untuk memeriksa kembali secara cermat dan teliti akan dikaitkan sebagai data pada sertifikat hak milik dengan buku tanah yang ada dikantor BPN. Ketentuan membuat akta auntentik ialah ketentuan harus ikut tanpa otentik yang menimbulkan hukum akibat terhadap akta tersebut.

6. Tri Harjawati (2016), dengan judul "Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah"

   Berdasarkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan atau disebut sebagai BPHTB ialah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan dari perolehan hak atas tanah dan atau bangunan ialah perbuatan peristiwa hukum yang akibatnya peroleh hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun juga hak atas tanah dan atau bangunan ini akan termasuk ke dalam hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya yang sebagaimana akan dimaksud dalam Undang-Undang dibidang pertanahan dan

bangunan. Dasar pengenaan dan Tarif Pajak BPHTB bahwa dasar pengenaan Pajak BPHTB ialah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP yang dimaksud terdiri atas dua yaitu harga transaksi dan nilai pasar. Harga transaksi ialah harga yang akan terjadi dan diterapkan oleh pihak yang bersangkutan sedangkan nilai pasar ialah harga dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Perhitungan BPHTB ialah nilai perolehan objek pajak yang didapatkan dibagi jadi 3 jenis yaitu : Harga Transaksi, Nilai Pasar, dan Harga Transaksi yang akan tercantum dalam lelang, apabila hak nya diperoleh melalui lelang. Disamping itu akan terdapat syarat hal NPOP yang merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahu atau lebih rendah dari NJOP digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Dalam menentukan besarnya dari BPHTB terutang akan dihitung dengan cara mengalikan tarif besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah yang ditentukan tinggi sebesar 5% dasar pengenaan NPOP. Namun besarnya NPOP akan dikurangi dengan batas tidak kena pajak disebut Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Untuk menentukan ini yang disebut Nilai Perolehan Objek Pahak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 113 Tahun 200 kemudian hal ini akan dilanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.516/KMK.04/2000 tentang

Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB , berikut rumus kedua BPHTB ini dikemukakan Siahaan :

BPHTB = Tarif Pajak x Dasar Pengenaan Pajak

= Tarif Pajak x (NPOP – NPOPTKP)

7. Ikramullah, Ilyas Ismail, Mahdi Syahbandir (2016), dengan judul " Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie"

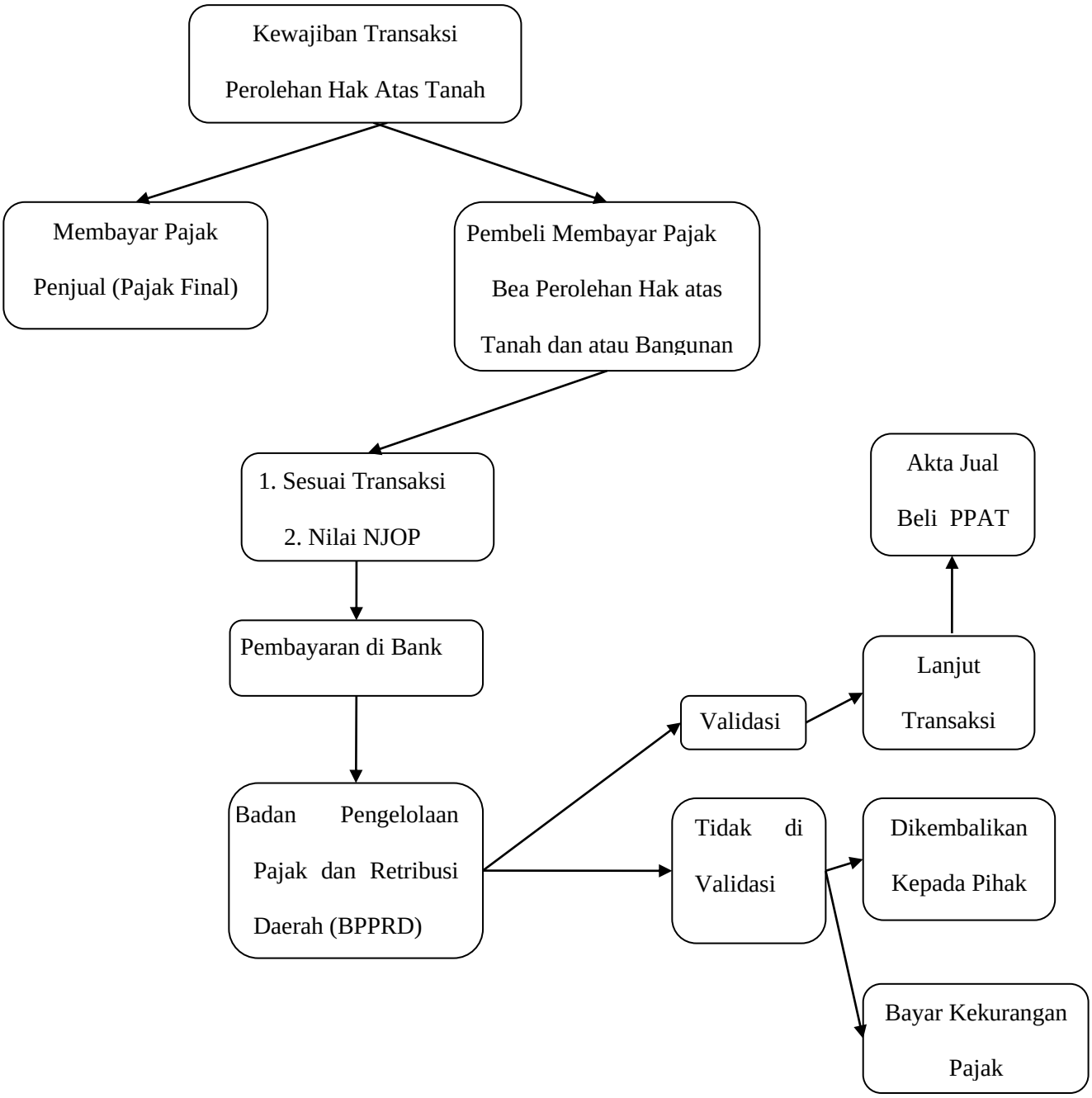
Pembiayaan dari Pemerintah Daerah untuk dilaksanakan nya tugas pemerintahan dan ada pembangunan senantiasa diperlukan sumber dari penerimaan yang bisa diandalkan. Kebutuhan yang ini semakin dirasakan daerah terutama sejak berlaku otonomi daerah di Indonesia mulai tanggal 1 Januari 2001. Adanya otonomi daerah akan dipacu untuk mendapatkan sumber penerimaan daerah yang sangat didukung biaya pengeluaran daerah dari berbagai alternatif penerimaan yang mungkin akan dipunggut daerah.

Landasan konstitusional pemungutan pajak dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditempatkan pajak salah satu wujud kenegaraan, dilain ini akan ditegaskan bahwa penempatan beban pada rakyat seperti pajak ini dan pungutan lain yang akan bersifat maksa dalam diatur Undang-Undang, dengan ini pemungutan pajak harus berdasar pada Undang-Undang.

Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil

pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasan pada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksana otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Pemerintah kabupaten dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangga nya. Pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah.

2.4 Kerangka Pemikiran



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh peneliti yaitu jenis penelitian empiris yang dengan kata lain ialah jenis penelitian sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di dalam kenyataan masyarakat.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta didapatkan kontruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten. Penelitian juga merupakan sarana yang digunakan untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan serta mendapatkan untuk meningkatkan kemampuan berpikir dalam melaksanakan penelitian tersebut.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

a. Bahan Hukum Primer ialah yang diperoleh oleh data secara langsung dari penelitian hasil lapangan, juga diperoleh dari wawancara hasil yang dilakukan narasumber akan berhubungan dengan objek peneliti dari adanya pemasalahan diangkat dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.
3. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Mengenai Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Membentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Sususnan Organisasi dan Tata Kerja Badan Daerah.
6. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.

b. Bahan Hukum Sukender, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai apa itu bahan hukum primer dan dapat membantu analisis dari memahami tentang bahan hukum primer. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang mengikat terdiri dari: bahan hukum jaman penjajahan yang kini masih berlaku. Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang selalu berikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan, hasil penelitian, karya tulis dari kalangan hukum, dan seterusnya. Bahan tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk contoh seperti mau itu penjelasan

terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contoh dari itu seperti kamus, ensiklopedia, indeks, dan sebagainya.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Untuk memudahkan peneliti memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan berinteraksi dengan orang yang tertentu. Pengumpulan data didalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara yang mendalam. Dengan teknik wawancara ini, peneliti harus mewawancarai narasumber penelitian satu persatu untuk bisa mengumpulkan data.

Wawancara yang peneliti lakukan ini adalah dengan beberapa staf dibidang bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk gunanya menggali informasi yang ada, dan salah satunya yaitu staf pelayanan bea perolehan hak atas dan atau bangunan dalam hal ini staf tersebut banyak memberikan informasi serta gambaran yang terjadi di lapangan secara langsung.

b. Kuesioner

Mempelajari data-data yang ada, tulisan-tulisan atau sekaligus dokumen yang dimiliki oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Batam selaku Pemerintah Daerah, serta peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan bea perolehan hak atas atas tanah dan atau bangunan.

3.2.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini tempat dimana peneliti dilakukan. Penetapan lokasi penelitian ini merupakan tahap yang sangat penting dalam penelitian kualitatif, karena dengan guna nya ditetapkan lokasi penelitian berarti objek dan tujuan sudah ada ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

Lokasi penelitian meneliti yaitu di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Batam.

3.3 Metode Analisis Data

Pada dasarnya analisis data sangat bisa dilakukan dengan cara kualitatif dan/atau secara kuantitatif. Metode analisis data ini yang digunakan oleh peneliti ialah melalui analisis kualitatif deskriptif, yaitu menguraikan gambaran data dari yang diperoleh dan dihubungkan satu sama lain untuk mendapatkan kesimpulan umum. Dari hasil tersebut analisis dapat diketahui serta diperoleh kesimpulan induktif, yaitu cara berpikir orang bisa mengambil kesimpulan secara umum pada dasarnya atas fakta-fakta bersifat khusus,

Analisis data penelitian kualitatif deskriptif dalam ini dapat dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data

   Pengumpulan data yang artinya berarti merangkum, bisa memilih hal-hal yang pokok, bisa juga memfokuskan kepada hal hal yang penting, yang dicari pola dan temanya. Dengan ini data yang telah direduksi bisa memberikan gambaran lebih jelas dan mempermudah peneliti tanpa harus mengurangi maksud dan makna yang sebenarnya.

2. Penyajian Data

   Penyajian data merupakan suatu proses gambaran secara keseluruhan dari data yang diperoleh agar mudah dibaca sehingga peneliti mampu memahami apa yang terjadi tersebut, merencanakan kerja yang selanjutnya berdasarkan dari jawaban permasalahan dalam penelitian ini. Pada tahap ini juga, data yang peneliti sajikan dapat dijadikan dalam bentuk teks uraian, bagan, table ataupun grafik.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

   Langkah terakhir yang dilakukan adalah menarik dari kesimpulan dan verifikasi yang ada. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif ini juga merupakan temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang belum begitu jelas, dan sebelumnya masih terus memberikan jawaban terhadap permasalahan yang telah rumuskan dalam penelitian ini.