BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Pemerintah Indonesia saat ini sedang antusias dalam melakukan pembangunan nasional yang dimulai dari pembangunan infrastruktur bagi daerah-daerah. Pajak merupakan salah satu modal untuk membiayai aktivitas pemerintah dalam menjalankan pembangunan. Dalam bidang perpajakan, bangsa Indonesia mengalami perubahan besar atas sistem perpajakan. Reformasi pajak yang dilakukan adalah mengubah beberapa kebijakan perpajakan dan sistem administrasi perpajakan dengan mengalihkan pajak pusat menjadi pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Salah satunya adalah dimasukkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah. Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah didasarkan pada pemikiran bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dianggap memenuhi kriteria sebagai pajak daerah yang baik, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meningkatkan akuntabilitas daerah (local accountability), serta berdasarkan praktik internasional (internationally good practice).[1] Peralihan ini ditegaskan dalam Pasal 2 Ayat 2 huruf k Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa "Jenis pajak Kabupaten/Kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan".

Ketentuan Pasal 95 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa "Pajak daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah." Ketentuan ini bermakna bahwa kesiapan suatu daerah Kabupaten/Kota dalam menjalankan proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas

[1] Kementrian Keuangan Republik Indonesia, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Jakarta, 2011, Hlm. 2.

Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan kepada wajib pajak dilandasi dengan peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi dasar hukum bagi pemerintah daerah untuk melakukan proses pemungutan kepada wajib pajak yang melakukan peralihan hak tanah dan atau bangunan. Sedangkan daerah yang belum memiliki peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka tidak diperbolehkan untuk melakukan pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kabupaten Karawang merupakan daerah yang dianggap siap untuk melakukan pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Sekertaris Daerah Kabupaten Karawang dan ditetapkan oleh Bupati Kabupaten Karawang pada Tanggal 17 Maret 2011 yang selanjutnya diikuti dengan Peraturan Bupati Kabupaten Karawang Nomor 44 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penelitian, dan Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Tanggal 30 Desember 2011. Kedua peraturan ini merupakan bukti kesiapan Kabupaten Karawang untuk melakukan proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada wajib pajak yang telah terdaftar didaerahnya masing–masing.

Bagi Pemerintah daerah, dengan dikeluarkannya peraturan daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Peraturan Bupati untuk menunjang pelaksanaannya, maka upaya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dapat segera terlaksana, mengingat bahwa kebijakan tersebut sangat berdampak untuk kesejahteraan masyarakat Kabupaten Karawang.

Namun sayangnya, dalam proses pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada kebijakan yang menurut para wajib pajak ataupun orang yang dikuasakannya dianggap membingungkan, diantaranya adalah penerapan harga nilai pasar yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah (dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah) Kabupaten Karawang yang menurut mereka bertolak

belakang dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam Pasal 87 Ayat (2) Huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli tanah dan atau bangunan adalah harga transaksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, namun penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Karawang ditetapkan berdasarkan harga nilai pasar. Perbedaan ini menimbulkan masalah bagi pihak pembeli, penjual maupun notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bagi penjual maupun pembeli merasa keberatan apabila nilai atau harga pasar tersebut melebihi harga transaksi kedua belah pihak, karena nilai pasar yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) akan berdampak pada jumlah pajak yang harus dibayarkan. Bagi pihak notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai orang yang ikut mengetahui dan menandatangani lembar formulir Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ikut merasa keberatan dan dirugikan dengan adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Karawang, karena kebijakan tersebut memperlambat selesainya pembuatan Akta Jual Beli, dimana akta ini di tuntut segera mungkin penyelesaiannya, sehingga notaris dan Pejabat Pembuiat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dianggap tidak professional dalam bekerja, padahal notaris hanya menuliskan nilai yang sesuai diutarakan oleh pihak penjual dan pihak pembeli kepadanya, sehingga jika ada kekeliruan ataupun kebohongan wajib pajak yang dituliskannya pada lembar formulir Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) itu diluar tanggung jawabnya. Karena kondisi diatas tersebut maka timbulah rasa saling curiga dan ketidakpercayaan antara pihak wajib pajak dan fiskus.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis mengemukakan hipotesis bahwa Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seharusnya didasarkan atas harga transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan

sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak yang menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang-undang. Setiap undang-undang pajak harus menentukan dengan jelas kapan saat dan tempat pajak terutang, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Penulis mencantumkan dua penelitian sebelumnya yang ada keterkaitannya dengan tulisan yang dibuat penulis tentang Penerapan Harga Nilai Pasar terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Jual Beli Tanah Ditinjau dari Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah diantaranya sebagai berikut:

1. Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Status Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Terkait Dengan Terbitnya Undang Nomor 28 Tahun 2009, Universitas Indonesia. Tesis oleh Elisa pada Tahun 2011.

   Penelitian ini menyatakan bahwa penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selaku pajak daerah tidak dapat dijalankan apabila pemerintah daerah tidak melakukan penerbitan peraturan daerah yang implikasinya daerah yang tidak mengeluarkan peraturan daerah akan kehilanggan haknya untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Tanjung Balai, Universitas Sumatera Utara. Tesis oleh Chairumi pada tahun 2014.

   Penelitian ini menyimpulkan bahwa pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Tanjung Balai berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 belum terlaksana sesuai dengan prosedur. Hal

ini terlihat dari prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD BPHTB), dan prosedur Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak sesuai dengan aturan yang ditetapkan sehingga kepastian hukum bagi pihak yang bertransaksi menjadi tertunda.

Mengingat begitu pentingnya pelaksanaan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Wajib Pajak dan Pemerintah maka dari itu penulis mengambil penelitian dengan Judul **"Penerapan Harga Pasar Terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Karawang Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah"**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang mendorong Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) menerapkan harga pasar terhadap harga transaksi dalam jual beli tanah di Kabupaten Karawang?
2. Bagaimana kepastian hukum atas kebijakan Badan Pendapaatn Daerah (BAPENDA) menerapkan harga pasar dalam menentukan harga transaksi jual beli tanah di Kabupaten Karawang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor yang mendorong Badan Pendapatttan Daerah (BAPENDA) menerapkan harga pasar terhadap harga transaksi jual beli tanah di Kabupaten Karawang.

2. Untuk mengetahui kepastian hukum atas kebijakan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) menerapkan harga pasar dalam menentukan harga transaksi jual beli tanah di Kabupaten Karawang

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan sebagai bahan masukan dan informasi tambahan bagi para akademisi ataupun para peneliti yang ingin melaksanakan penelitian lanjutan ataupun bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Pajak mengenai aspek perpajakan dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat, diharapkan masyarakat dapat memahami Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

b. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menjadi wahana untuk menambah wawasan dan pengetahuan yang telah diperoleh terutama yang berkaitan dengan persoalaan Hukum pajak khususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

c. Bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi aparatur dalam bidang perpajakan dalam menyempurnakan kembali peraturan perundang-undangan perpajakan terutama yang menyangkut

masalah transaksi jual beli tanah dan atau bangunan khususnya di Kabupaten Karawang.

1.5 Kerangka Pemikiran

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjadi pembaruan di bidang pajak daerah. Salah satu pembaharuan tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Berdasarkan hal ini, masing-masing daerah dapat menentukan sumber-sumber penerimaan bagi daerahnya, sesuai dengan potensinya masing-masing.[2]

Tujuan terbesar pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk meningkatkan local taxing power kabupaten dan kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal. Pengalihan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pusat ke daerah tidak hanya sebatas pemungutan atau penagihan saja, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Menurut pandangan Aristanti Widyaningsih, terdapat berapa pengertian yang sudah baku dalam mendefinisikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pengertian-pengertian tersebut antara lain:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. 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.
3. Hak atas tanah dan atau bangunan, adalah hak atas tanah. termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagairnana dirnaksud dalam

[2] Adimas Wahyu Widayat, *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016, Hlm. 11

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.[3]

Obyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena 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, peleburan usaha, pemekaran usaha atau hadiah.
2. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak.[4]

Kabupaten Karawang sebagai salah satu kabupaten di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kegiatan perekonomian di Kabupaten Karawang yang terus mengalami peningkatan mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan tanah sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut. Hal ini berdampak mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi potensi yang menjanjikan untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan daerah melalui pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Mendukung hal tersebut, pemerintah Kabupaten Karawang mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diikuti dengan Peraturan Bupati Kabupaten Karawang Nomor 44 Tahun 2011 Tentang tata Cara Pembayaran, Penelitian, dan Pengurangan

---

[3] Aristanti Widyaningsih, *Hukum Pajak Dan Perpajakan*, Alfabeta, Bandung, 2011, Hlm 206
[4] *Ibid.*, hlm 207

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kedua peraturan ini sebagai dasar pelaksanaan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang di dalamnya memuat aturan-aturan khusus mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta tata cara pelaksanaan pemungutannya di Kabupaten Karawang. Peraturan daerah dan peraturan kepala daerah tersebut sebagai payung hukum untuk dapat memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada masyarakat.

Kontribusi Pendapatan Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang dari tahun ke tahun menunjukan peningkatan yang cukup besar, hampir 70% dari Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang disumbang oleh sektor Pajak Daerah. Dapat disimpulkan bahwa Pendapatan Pajak Daerah merupakan komponen pendapatan daerah yang sangat strategis sebagai penunjang pembangunan di Kabupaten Karawang, oleh karena itu upaya peningkatan Pajak Daerah harus didorong untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang.[5]

Salah satunya melalui Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Karawang. Peraturan ini meningkatkan optimalisasi kinerja Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Karawang dengan cara membaginya menjadi Badan Keuangan dan Asset Daerah (BPKAD) dan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Hal ini betujuan untuk meningkatkan pelayanan baik teknis maupun administratif pada masyarakat dan Satuan Kerja Perangkat Daerah lainnya.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang di bentuk dengan Peraturan Bupati Karawang Nomor 66 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang. Adapun Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah berdasarkan Pasal 4

---

[5] Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang *Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah* Lakip Tahun 2017

Peraturan Bupati Karawang Nomor 66 Tahun 2016 Kedudukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang mempunyai tugas pokok :

Membantu Bupati melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah bidang keuangan sub pengelolaan keuangan dan asset daerah dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada daerah

Berdasarkan hal tersebut, maka pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah diserahkan kepada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah dalam pelaksanannya melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya.

Sebagai pajak daerah yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Kantor Pajak Pratama ataupun Dinas Pendapatan daerah. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang yang melakukan transaksi. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.[6]

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

[6] Candra Fajri Ananda, Eddy Suratman, Abdul Hamid Paddu, Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan Bphtb Ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, 2012, hlm. 68

(NPOPTKP) ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai yang terutang.[7]

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang mengenakan nilai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disesuaikan dengan harga jual pasaran yang disesuaikan dengan nilai pasaran masing-masing wilayah yang ada di Kabupaten Karawang. Faktor yang mempengaruhi Badan Pendapatan Daerah memakai harga pasaran dan tidak mengikuti Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah terdapat perbedaan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan harga pasaran, dimana nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) cenderung lebih kecil sehingga perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan kecil sedangkan target pencapaian pendapatan asli daerah yang ditetapkan pemerintah daerah terus meningkat sehingga antara target dan realisasi tidak tercapai.[8]

Pencapaian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2018 dari target Rp.285.000.000.000 (dua ratus delapan puluh lima milyar rupiah) hanya dapat mencapai sebesar 77 persen dan target capaian di tahun 2019 untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mencapai Rp.340.000.000.000 (tiga ratus empat puluh milyar rupiah). Walaupun secara hukum, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan ketentuan Pasal 87 Ayat 2 Huruf a Undang–Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Dimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk transaksi jual beli tanah dan atau bangunan adalah harga transaksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.[9]

---

[7] *Ibid*
[8] Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah Lakip Tahun 2017 hlm 40
[9] *Ibid*

Terdapat perbedaan perolehan Pendapaan Asli Daerah (PAD) antara realisasi dengan target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hal ini disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut :

1. Banyaknya transaksi dibawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Apabila nilai jual objek dibawah NJOPTKP maka tidak dikenakan pajak atau tidak membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Kurangnya Sinergitas antara Badan Pendapatan Daerah, Notaris dan Badan Pertahanan Negara (BPN).
3. Tingkat pengetahuan Wajib Pajak mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih rendah.
4. Kesadaran Rendah Dalam Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).[10]

Selain faktor tersebut, Pemerintah Kabupaten Karawang dalam melaksanakan wewenang pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) banyak mengalami kendala dan hambatan di lapangan. Berbagai kendala dan hambatan yang ditemukan dilapangan antara lain berupa transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan di bawah tangan, harga transaksi yang tidak diketahui secara pasti, kurangnya sumber daya manusia yang menguasai aturan teknis Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak yang masih rendah. Selain itu adanya kewajiban verifikasi dan validasi atas pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh wajib pajak menjadi masalah tersendiri bagi wajib pajak maupun Notaris/PPAT.

---

[10] Risca Yunia Lestari, *Analisis Target Perencanaan Dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kabupaten Langkat,* Uin Sumatera Utara, Medan, 2017

Mengatasi hal tersebut, apabila Badan Pendapatan Daerah menemukan harga pasaran tidak wajar atau tidak meyakinkan maka Badan Pendapatan Daerah melakukan verifikasi di wilayah yang peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sedang diproses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) nya dan dikeluarkan berita acara hasil pengecekan nilai atau harga pasar didaerah tersebut. Prosedur verifikasi yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah untuk meneliti kebenaran dan kelengkapan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan dokumen pendukungnya. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SPPD BPHTB) merupakan salah satu syarat Badan Pendapatan Daerah menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SPPD BPHTB).

Sedangkan secara umum kita memahami bahwa terdapat dua faktor yang menentukan keberhasilan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal antara lain adalah ketersediaan data, kualitas Sumber Daya Manusia, regulasi (kepastian hukum), teknologi, kerja sama, dan insentif. Sementara faktor eksternal terdiri dari jumlah penduduk, kemajuan ekonomi, luas wilayah, kondisi infrastruktur, dan kesadaran masyarakat.[11]

1.6 Metode Penelitian

Metode yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi adalah sebagai berikut :

1.6.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris untuk membahas implementasi pelaksanaan ketentuan hukum di dalam praktek. Pendekatan ini dipergunakan untuk membahas dan mengkaji penegakan Undang-

[11] Candra Fajri Ananda, Eddy Suratman, Abdul Hamid Paddu., *loc.cit*, hlm. 60

Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terkait penerapan harga nilai pasar terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jual beli tanah di Kabupaten Karawang.

1.6.2 Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan metode deskriptif-analitis. Penggunaan deskriptif-analitis diharapkan akan memperoleh secara rinci fakta-fakta hukum berkenaan dengan gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang upaya penerapan harga nilai pasar terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jual beli tanah di Kabupaten Karawang dikaitkan dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi.

1.6.3 Tahapan Penelitian

Penelitian diawali dengan menyusun rancangan penelitian, mengurus perijinan dan menyiapkan perlengkapan penelitian. Kemudian peneliti melakukan wawancara dengan responden, mengambil data, dan mengambil foto yang akan digunakan sebagai dokumentasi sarana penunjang dan bukti penelitian; dan Kajian pustaka yaitu pengumpulan data dari informasi dan buku-buku. Data hasil penelitian dianalisis dan di deskripsikan sebagai suatu pembahasan yang ditunjang dari kajian beberapa sumber yang nantinya ditulis dalam bentuk skripsi sebagai bentuk dari laporan atas penelitian.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian yuridisi empiris ini adalah data Primer. Data primer adalah data yang diambil dari sumber data secara langsung oleh peneliti melalui wawancara dan observasi terhadap informan penelitian. Data diambil dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi kepada narasumber

yang menguasai permasalahan dalam penelitian ini. Data diambil di kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian yuridis empiris ini menggunakan:

1.6.4.1 Metode Wawancara.

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Teknik wawancara yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur (semistructure interview). Tujuan dari wawancara semi terstruktur untuk menemukan permasalah secara lebih terbuka, di mana pihak yang diajak wawancara dimintai pendapat, dan ide-idenya.[12]Wawancara ditujukan kepada kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang.

1.6.4.2 Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti melalui pengamatan secara langsung dilapangan pada objek yang menjadi tema penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan observasi langsung. Dengan observasi langsung, peneliti melakukan pengamatan untuk mencari data yang nantinya menjadi salah satu sumber data yang kemudian dapat diolah menjadi bahan analisis. Dalam penelitian ini peneliti mengamati pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah.

1.6.4.3 Studi dokumen

Dokumen yang dipergunakan dalam penelitian ini diantaranya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi,

---

[12] Amiruddin Dan Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2006.Hlm. 82.

Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Bupati Kabupaten Karawang Nomor 44 Tahun 2011 Tentang tata Cara Pembayaran, Penelitian, dan Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Formulir Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

1.6.5 Analisis Data

Untuk melakukan analisis data dalam penelitian ini, penulis menggunakan logika hukum. Logika hukum merupakan salah satu cara untuk mencari dasar hukum yang terdapat di dalam suatu peristiwa hukum, baik yang merupakan perbuatan hukum ataupun yang merupakan kasus pelanggaran hukum dan memasukannya ke dalam peraturan yang ada.

Penulis menggunakan argumentasi induksi dimana kenyataan atau fakta-fakta dilapangan terkait penerapan harga nilai pasar terhadap Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jual beli tanah di kabupaten Karawang sebagai premis minor dikaitkan dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi sebagai premis mayor untuk selanjutnya dapat dirumuskan suatu konklusi penelitian ini sebagai pembuktian hipotesis.

1.7 Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan oleh penulis dibeberapa tempat, diantaranya:

1. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang.
2. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang.